

# PART 7

## WITHDRAWAL FROM CONTRACTOR CONTRACTS

### ESER SÖZLEŞMESİNDEN DÖNME

--

FULYA AKBAŞ  
DİLARA ÖZAYDIN  
BEGÜM YÜZÜGÜZEL

## ABSTRACT

Contractor Contracts are commonly used in commercial life. Regulated under article 470 of the Turkish Code of Obligations (TCO) numbered 6079, these contracts include a request from the party ordering the work, the client, to the contractor to carry out work, and the contractor's obligation to perform and deliver the work requested in exchange for a fee determined in the contract. Under the TCO, in the event of circumstances explained below, both the contractor and the client have the right to withdraw from the contract. Furthermore, this right can also be regulated within the contract made by the parties. Whether based on the law itself or determined in the contract, the regulations on withdrawing from a contract aim to protect the balance between the two parties. As explained below, the conditions for the right to withdraw from a contractor contract are, (i) in terms of withdrawal by the client: withdrawal due to delay in the commencement of the performance of the work or impediment of the work, withdrawal due to the contractor's failure to perform their obligation to deliver the work and withdrawal due to defectiveness of the work, and (ii) in the case of lump-sum contracts, the contractor has the right to withdraw from the contract under exceptional circumstances or due to the client's failure to perform the contract.



### KEYWORDS

CONTRACTOR CONTRACTS,  
WITHDRAWAL FROM A  
CONTRACTOR CONTRACT, THE  
CLIENT'S WITHDRAWAL FROM  
A CONTRACTOR CONTRACT,  
CONSEQUENCES OF WITHDRAWAL  
FROM A CONTRACTOR CONTRACT

## ÖZET

Ticari hayatta sıklıkla karşılaşılan sözleşme türlerinden biri olan eser sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") 470. maddesi ve devamındaki maddelerde düzenlenmekte olup, eser sözleşmesinin konusunu; iş sahibinin bir eserin meydana getirilmesini yükleniciden talep etmesi ile yüklenicinin de belirli bir bedel karşılığında sözleşme konusu eseri meydana getirerek iş sahibine teslim etmesi oluşturmaktadır. Aşağıda izah edilecek durumların mevcudiyeti halinde, iş sahibinin ve/veya yüklenicinin eser sözleşmesinden dönme hakkı bulunmakta olup, söz konusu durumlar TBK kapsamında düzenlenmiştir. Mevzuat kapsamında taraflara sağlanan söz konusu hak, taraflarca akdedilen sözleşmeler kapsamında da taraflarca kararlaştırılabilmektedir. Gerek mevzuat kapsamında gerekse tarafların iradeleri doğrultusunda ortaya konabilen söz konusu hak, genel itibarıyla karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengeyi koruma amacını ihtiva etmektedir. Eser sözleşmelerinden dönmeye imkan veren haller aşağıda da izah edileceği üzere, (i) iş sahibinin eser sözleşmesinden dönebileceği haller kapsamında; yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya işi geciktirmesi sebebiyle sözleşmeden dönme, yüklenicinin işi teslim borcunun ifasında temerrüdü sebebiyle sözleşmeden dönme ve işin ayıplı olması sebebiyle sözleşmeden dönme ve (ii) yüklenicinin götürü bedelli sözleşmelerde olağanüstü hallerin varlığı halinde veya iş sahibinin temerrüdü sebebiyle sözleşmeden dönebilmesi şeklindedir.



### ANAHTAR KELİMELER

ESER SÖZLEŞMESİ, ESER  
SÖZLEŞMESİNDEN DÖNME,  
İŞ SAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN  
DÖNMESİ, ESER SÖZLEŞMESİNDEN  
DÖNMENİN SONUÇLARI

# PART 7

A contractor contract is a type of synallagmatic contract in which the contractor undertakes an obligation to perform work while the client is obligated to pay the fee for the work as determined in the contract.

Eser sözleşmesi; yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme türüdür.

## I. INTRODUCTION

A contractor contract is a type of synallagmatic contract in which the contractor undertakes an obligation to perform work while the client is obligated to pay the fee for the work as determined in the contract. Within the scope of this article, contractor contracts will be explained in general in terms of the circumstances under which the parties can withdraw from the contract according to related law, including the right to withdraw as specified in the contract, and the consequences of using the right to withdraw from a contractor contract.

## II. CONTRACTOR CONTRACT IN GENERAL

### A. Definition of Contractor Contracts

Regulated under article 470 and 486 of the TCO in accordance with the definition in article 470 of the TCO, a contractor contract is a contract in which the contractor undertakes the obligation to perform work while the client is obligated to pay a fee for the work as determined in the contract. It is understood from the definition in article 470 that the parties of a contractor contract are the "contractor" and the "client". Under a

## I. GİRİŞ

Eser sözleşmesi; yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme türüdür. İşbu makale kapsamında, genel yönleriyle eser sözleşmesi, mevzuat kapsamında sözleşmeden dönmeye imkan tanıyan haller dahil eser sözleşmesi özelinde sözleşmeden dönme hakkı, ve eser sözleşmesinden dönme hakkının kullanılmasına bağlanan sonuçlar açıklanacaktır.

## II. GENEL İTİBARIYLA ESER SÖZLEŞMESİ

### A. Eser Sözleşmesinin Tanımı

Eser sözleşmesi, TBK'nın 470. ve 486. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, 470. maddede yer alan tanımıyla eser sözleşmesi; yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Söz konusu tanımdan anlaşılacağı üzere eser sözleşmesinin tarafları iş sahibi ve yüklenicidir. Eser sözleşmesinde yüklenici, asli edim yükümlülüğü olarak, iş görme borcuna dayalı bir edim sonucunu borçlanır; buradaki

### FOOTNOTE

1 Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 5th Edition, İstanbul, 2010.

2 Müge Ürem, Eser Sözleşmesinden Erken Dönme (Erken Dönme), 1st Edition, İstanbul 2017, p. 6.

3 Ürem, Erken Dönme, p. 38.

4 Yusuf Büyükkay, Eser Sözleşmesi, 3rd Edition, Ankara 2019, p. 44.



contractor contract, the contractor has a primary obligation to perform work based on the work obligation; the result of this act is the submission of the work to the client.<sup>1</sup> Accordingly, within the scope of the contract, the contractor undertakes to perform the work, and to produce and deliver the work as a result of this activity. The client being the other party to the contract, undertakes to pay a fee to the contractor.<sup>2</sup>

## B. Characteristics of Contractor Contracts

Contractor contracts are synallagmatic. While the contractor undertakes the responsibility to perform a work by being party to the contract, the client undertakes the obligation to render payment. It is not possible for a contract to qualify as a contractor contract if it is not determined in the contract that one party performs the work while the other party makes a payment for it.<sup>3</sup>

A contractor contract can be established by a statement of the two parties' mutual will. Thus, the parties can form a contractor contract without any formal requirements.<sup>4</sup> According to article 2/1 of the TCO, "if the parties have agreed on the primary obligations of a contract, the contract will be established even if the parties haven't agreed

edim sonucu ise, meydana getirilen eserin iş sahibine teslimidir.<sup>1</sup> Bu doğrultuda, eser sözleşmesi kapsamında yüklenici, iş görme faaliyetinde bulunmayı ve bu faaliyetin sonucunda bir eser meydana getirerek teslim etmeyi, sözleşmenin diğer tarafı olan iş sahibi ise meydana gelen eser karşılığında yükleniciye bir bedel ödemeyi taahhüt etmektedir.<sup>2</sup>

## B. Eser Sözleşmesinin Özellikleri

Eser sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşmenin taraflarından yüklenici, bir eser meydana getirme borcu altına girerken, iş sahibinin ücret ödeme borcu bulunmaktadır. Bir eser meydana getirme borcunun karşılığında ücretin kararlaştırılmadığı sözleşmelerin, eser sözleşmesi olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.<sup>3</sup>

Eser sözleşmesi, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını açıklamaları ile kurulabilmekte olup, söz konusu sözleşmenin kurulması, kanun tarafından kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Bu doğrultuda, tarafların eser sözleşmesini hiçbir şekilde bağlı olmadan kurabilmesi mümkündür.<sup>4</sup> Bununla birlikte TBK'nın 2/1. maddesi "Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derece-

### DİPNOT

**1 Haluk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 5. Basım, İstanbul, 2010,

**2 Müge Ürem**, Eser Sözleşmesinden Erken Dönme (Erken Dönme), 1. Bası, İstanbul 2017, s. 6.

**3 Ürem**, Erken Dönme, s. 38.

**4 Yusuf Büyükkay**, Eser Sözleşmesi, 3. Bası, Ankara 2019, s. 44.

## PART 7

upon subsidiary obligations." The primary obligations mentioned in the article are the commitment to perform the work and the commitment to pay the agreed fee, which constitutes the core of the contract. It is not obligatory to set the exact fee when the contract is established. The promise of payment is enough to form the contract. According to article 481 of TCO; "if the cost of the work has not been decided on yet or has only been approximately designated, the cost will be set according to the value of the work at the time and place it has been performed and the cost of the contractor." As explained above, by fulfilling the aforesaid points, a contract will be established even if any subsidiary obligations are not included in the contract.

According to article 471 of TCO, the contractor is obligated to perform the work directly by himself or under his control. However, if the contractor's personal qualifications are not essential to performing the contract, the contractor can have the work performed by someone else. If the contractor's personal qualifications are important but not strictly bonded to his personality, the contractor does not have to perform the work himself. The contractor can have the work performed by a third person who is under his responsibility and control. In that sense, the contractor can have the work performed by a fulfillment assistant under his responsibility and control. On the other hand, if the duty of the contractor does not hold personal character, meaning if the contractor's personal qualifications aren't essential for the performance of the work due to the nature of the work, the contractor can have an independent fulfillment assistant sub-contractor perform the work under a sub-contractor contract on his own behalf and under his responsibility.<sup>5</sup>

### III. THE CONCEPT OF WITHDRAWAL FROM CONTRACT AND ITS CONSEQUENCES

#### A. Concept of Withdrawal from Contract

In Turkish law, in accordance with the freedom of contract, provided that the parties remain in line with the limits stipulated in legislation, parties can establish a contract with anyone on any issue and can also terminate such a contractual relationship. Based on

deki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır" hükmünü haizdir. İlgili hükümden belirlenen esaslı noktalar bir eser meydana getirme ve ücret vaadi olup, kurulmak istenen eser sözleşmesinin asgari içeriğini oluşturur. Ücretin sözleşme kurulurken belirlenmesi gerekli değildir. Ücret vaadi sözleşmenin kurulabilmesi için yeterlidir. TBK'nin 481. maddesine göre "Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir." Yukarıda açıklandığı üzere söz konusu noktaların sağlanması vasıtasıyla, taraflar sözleşmenin tali unsurları üzerinde durulmamış olsalar bile sözleşme kurulur.

TBK'nin 471. maddesi uyarınca yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür. Ancak, eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşıyorsa, yüklenici işi başkasına da yaptırabilir. Yüklenicinin kişisel nitelikleri eserin meydana getirilmesi için önemli olmakta beraber, kişiye sıkı sıkıya bağlı bir özellik arz etmediği durumlarda yüklenici eseri bizzat kendisi meydana getirmek zorunda olmayıp, yönetim ve sorumluluğu altında eseri üçüncü bir kişiye yaptırabilir. Bu halde yüklenici işi kendi kişisel yönetimi ve sorumluluğu altında bağlı bir ifa yardımcısına yaptırabilir. Buna karşılık yüklenicinin edimi kişisel nitelik taşıyorsa, yani işin doğası gereği yüklenicinin kişisel nitelikleri eserin meydana getirilmesi için önem taşıyorsa, asıl yüklenici kendi ad ve hesabına yaptığı alt eser sözleşmesiyle eseri meydana getirme işini bağımsız ifa yardımcısı konumundaki üçüncü bir kişi olarak alt yükleniciye, kendi sorumluluğu altında görmesi için devredebilir.<sup>5</sup>

### III. SÖZLEŞMEDEN DÖNME KAVRAMI VE SONUÇLARI

#### A. Sözleşmeden Dönme Kavramı

Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince, Türk hukukunda taraflar kanunun öngördüğü sınırlar dahilinde kalmak kaydıyla, diledikleri kişiler ile herhangi bir hususa ilişkin olarak sözleşme akdedebilmekte olup, yine söz konusu sözleşmesel ilişkiyi sonlandırabilmektedir. Dayanağını Roma Hukuku'ndaki "pacta sunt servanda" ilkesinden alan ve Türk hukukunda da benimsenen "ahde vefa ilkesi" uyarınca, kural olarak tarafların taahhüt ettikleri edim-

#### FOOTNOTE

<sup>5</sup> Prof. Dr. Mustafa Alper Gümü, Borçlar Hukuku Özel Hükümler V II, 3rd Edition, İstanbul 2014, p.11.

<sup>6</sup> Ümit Vefa Özbay, Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonrakı İmkansızlık, Ankara 2018.

<sup>7</sup> Rona Serozan, Sözleşmeden Dönme (Dönme), 2nd Edition, İstanbul 2007, p. 40.

<sup>8</sup> Serozan, Dönme, p. 3.

the Roman Law principal “pacta sunt servanda”, the parties shall be bound by their commitments and perform their duties as promised while the parties can only terminate the contractual relationship if both parties wish to terminate the contract.<sup>6</sup> In other words, according to the principle mentioned above, it is not possible to unilaterally terminate a contractual relationship that has been established by a statement of mutual will of the two parties. However, Turkish law enables the parties to unilaterally terminate a contractual relationship through the concepts of “withdrawal from contract” and “renunciation of contract”.

Along with the right to withdraw from a contract, in synallagmatic contracts, the aim is to protect the balance and functional dependence between the reciprocal duties.<sup>7</sup>

ler ile bağlı kalmaları ve söz konusu edimleri taahhüt ettikleri doğrultuda yerine getirmeleri gerekmekte olup, sözleşmesel ilişkinin sonlandırılabilmesi için her iki tarafın da bu doğrultuda ortak bir kanaati bulunmalıdır.<sup>6</sup> Diğer bir deyişle, tarafların karşılıklı ve birbiri ile uyumlu ortak irade beyanları vasıtasıyla kurulan sözleşmesel ilişkinin söz konusu ilke ışığında tek taraflı olarak sonlandırılabilmesi mümkün değildir. Her ne kadar kural olarak bu şekilde ise de, yine hukukumuzda benimsenmiş ve yasadaki kaynaklanan sözleşmeden dönme ve sözleşmenin feshi kavramları ile taraflara tek yanlı olarak sözleşmesel ilişkiyi sonlandırabilme imkanı tanınmıştır.

Sözleşmeden dönme hakkı ile sinallagmatik diğer bir deyişle karşılıklı sözleşmelerde, karşılıklı edimler arasındaki görevsel (fonksiyonel) bağlılığı ve dengeyi korumak amaç-

According to article 471 of TCO, the contractor is obligated to perform the work directly by himself or under his control.

**TBK'nın 471. maddesi uyarınca yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür.**

The right in question can be reserved by the parties during the establishment of the contract as it can also arise from the law itself. The right to withdraw from a contract in law is a negative formative right which enables the parties to unilaterally terminate the contract in which the legislator allows the party who will be affected negatively from the imbalance of duties or the threat of imbalance of duties to withdraw from the contract.<sup>8</sup> The function of the right to withdraw reserved by the parties in a contract is to keep an open door in case of certain adverse situations against the binding effect of the contract. In particular, such a right is essential in terms of being released from the binding effect of a contract should the economic conditions at the time of establishment of the contract deteriorate over time.

lanmaktadır.<sup>7</sup> Söz konusu hak, sözleşme ilişkisinin kuruluş döneminde taraflarca saklı tutulabileceği gibi, kanundan da kaynaklanabilmektedir. Kanundan kaynaklanan “sözleşmeden dönme hakkı”, sözleşme ilişkisini tek yanlı çözme yetkisi veren bir olumsuz yenilik doğuran hak olmakla birlikte, sözleşmenin kuruluş dönemi ve devamında karşılaşılabilecek birtakım ifa engelleri karşısında, kanun koyucu, taraflar arasındaki edim dengesinin aleyhine bozulduğu ya da bozulabileceği tarafa sözleşmeden dönme hakkını tanımıştır.<sup>8</sup> Sözleşmede taraflarca saklı tutulmuş olan dönme hakkının fonksiyonu ise, ileride ortaya çıkabilecek birtakım olumsuz durumlar karşısında, sözleşmenin bağlayıcılığından kurtulma yolunu açık tutmaktır. Özellikle, sözleşmenin kuruluşu sırasında mevcut olan ekonomik koşulların zamanla bozulması olasılığına karşı, sözleşmenin bağlayıcılığından sıyrılabilme için bu dönme hakkının saklı tutulmasına ihtiyaç vardır.

## DİPNOT

**5 Prof. Dr. Mustafa Alper Gümüş,** Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt II.,3. Bası, İstanbul 2014, s.11

**6 Ümit Vefa Özbay,** Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık, Ankara 2018.

**7 Rona Serozan,** Sözleşmeden Dönme (Dönme), 2. Bası, İstanbul 2007, s. 40.

**8 Serozan,** Dönme, s. 3.

# PART 7

## WITHDRAWAL FROM THE CONTRACT IS POSSIBLE IF ONLY THERE ARE JUSTIFIABLE REASONS TO ABOLISH THE CONTRACT.

### B. Conditions Enabling Withdrawal from Contract Within the Scope of Legislation

Under article 125 of TCO, the obligee is entitled to certain alternative rights in the event of the obligor's default, the article hereby is as follows;

*"If the debtor in default does not perform his debt within the given period or if there is a situation that does not require a further period, the creditor is always entitled to claim the performance of the obligation and compensation for the delay. The creditor may also request the compensation of damages due to non-performance of the debt or withdrawal from the contract, waiving the right to claim the performance of the obligation and compensation for the delay. In the event of withdrawal from the contract, the parties shall be relieved of their mutual obligation to perform and may reclaim their previous acts. In this case, if the debtor fails to prove that he is not culpable for his default, the creditor may also request the damage suffered due to the invalidity of the contract be compensated."*

In this respect, the alternative right of the obligee is to (i) claim performance of the obligation and compensation for the delay, (ii) claim positive damages and waive their right to claim performance of the obligation, (iii) withdraw from the contract and claim negative damages.

### C. Distinction between Withdrawal from Contract and Renunciation of Contract

In Turkish law, the notions of "withdrawal from contract" and "renunciation of contract" are used in cases of unilateral termination of a contract. Notions of withdrawal and renunciation are often used incorrectly since the two terms are falsely considered synonyms.<sup>9</sup>

According to the established view that the term renunciation and withdrawal have different meanings in the doctrine, renunciation is a negative formative right or process that terminates a continuous contractual relationship only "ex nunc", in other words anticipatorily.<sup>10</sup> Withdrawal is a formative right

### B. Mevzuat Kapsamında Sözleşmeden Dönme İmkan Tanıyan Haller

TBK'nın 125. maddesi tahtında, borçlunun temerrüde düşmesi halinde alacaklıya birtakım seçimlik hakları tanınmış olup, işbu madde şu şekildedir;

*"Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir. Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir. Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir."*

Bu itibarla, alacaklının seçimlik hakları kısaca; (i) borcun aynen ifası ile gecikme tazminatı talep etme, (ii) borcun ifasından vazgeçerek uğramış olduğu müspet zararın tazminini isteme ve (iii) sözleşmeden dönerek uğramış olduğu menfi zararın tazminini istemek şeklindedir.

### C. Sözleşmeden Dönme ve Sözleşmenin Feshi Ayırımı

Hukukumuzda, bir sözleşmenin taraflardan birinin iradesiyle sona erdirilmesi durumuna ilişkin olarak "sözleşmeden dönme" ve "fesih" kavramları kullanılmaktadır. Dönme ve fesih kavramları eş anlamlı olarak algılanabilmekte ve sıklıkla yanlış kullanılabilir. <sup>9</sup>

Doktrinde fesih terimi ile dönme terimlerinin birbirinden farklı anlamlar taşıdığına dair yerleşmiş görüşe göre fesih, sürekli bir sözleşme ilişkisini sadece "ex nunc" diğer bir deyişle ileriye doğru sona erdiren bir olumsuz (bozucu) yenilik doğuran hak ya da işlemdir. <sup>10</sup> Dönme ise, sözleşme ilişkisinin taraflardan birince tek taraflı ola-

#### FOOTNOTE

<sup>9</sup> "Dönme yerine fesih deme yanlışlığına ilk parmak basan Türk yazarı Sungurbey olmuştur." Serozan, Dönme, p. 115.

<sup>10</sup> Serozan, Dönme, p. 115.

<sup>11</sup> Serozan, Dönme, p. 58.

<sup>12</sup> Beklenilmeyen Haller (Beklenilmeyen Haller), p. 103.

<sup>13</sup> Serozan, Dönme, p. 118.

<sup>14</sup> Serozan, Dönme, p. 121.

<sup>15</sup> Erman, Beklenilmeyen Haller, p. 105.

<sup>16</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 148.

that gives rise to an “ex tunc” or retroactive termination of the contractual relationship by one of the parties.<sup>11</sup>

In the event of renouncement, only the unfulfilled acts are terminated while performance of the contract is not affected by termination and any claims arising before the termination continue.<sup>12</sup> In the event of a withdrawal, the withdrawing party thus discards the contractual relationship and returns to the moment of establishment of the contract, eliminating the obligations that have been performed.<sup>13</sup>

In other words, the renouncement that effectively eliminates the contractual relationship allows for the demand for contractual loss (reparation) due to noncompliance with the contract. However, withdrawal from contract does not allow for further reparations since it effectively eliminates the contractual relationship as if it had never been established. The compensation to be requested upon withdrawal is for the elimination of the negative damages, that is, for the compensation of the negative damage caused by the invalidity of the contract.<sup>14</sup>

Withdrawal from the contract is possible if only there are justifiable reasons to abolish the contract. Therefore, an ordinary form of withdrawal such as ordinary denouncement is not possible.<sup>15</sup>

## IV. THE CLIENT’S WITHDRAWAL FROM CONTRACT

### A. The Client’s Withdrawal in General

The principal obligations of the contractor in a contractor contract are the creation of the work in a timely and non-defective manner and the delivery of the work to the client.<sup>16</sup> According to the provision of the TCO article 473/I, if, according to all estimates, it is clearly understood that the contractor will not be able to finish the work at the agreed time due to the failure of the contractor to start the work on time or to their delaying the work in breach of the provisions of the contract, the

“ex tunc” diğer bir deyişle geriye etkili olarak sona erdirilmesini sağlayan yenilik doğuran haktır.<sup>11</sup>

Fesih durumunda, sözleşmenin ifa edilmiş kısmı fesihten etkilenmezken ve fesihten önce doğan alacaklar devam ederken yalnızca ifa edilmemiş edimler sona ermektedir.<sup>12</sup> Dönme durumunda ise, sözleşmeden dönen taraf sözleşme ilişkisinden böylelikle vazgeçmekte, sözleşmenin kurulması anına geri dönerek ifa edilmiş yükümlülükleri ortadan kaldırmaktadır.<sup>13</sup>

Diğer bir deyişle, sözleşme ilişkisini ileriye etkili olarak ortadan kaldıran fesih, sözleşmeye aykırılıktan dolayı akdi zarar(giderim) talep edilmesine olanak tanımakta, ancak sözleşme ilişkisini hiç kurulmamış gibi geçmişe etkili olarak ortadan kaldıran dönme işleminde ayrıca bir giderim talep edilmesine olanak vermemektedir. Dönme üzerine istenecek tazminat olumsuz zararın giderilmesine yani sözleşmenin hükümsüzlüğünden dolayı meydana gelen menfi zararın tazminine yöneliktir.<sup>14</sup>

Sözleşmeden dönme, ancak sözleşmeyi bozmayı gerektiren haklı nedenlerin ortaya çıkması halinde söz konusu olmaktadır. Bu nedenle olağan fesih gibi, olağan bir dönme şekline rastlamak mümkün değildir.<sup>15</sup>

## IV. İŞ SAHİBİNİN ESER SÖZLEŞMESİNDEN DÖNMESİ

### A. Genel Olarak

Eser sözleşmesinde yüklenicinin asli borçları eserin zamanında ve ayıpsız olarak meydana getirilmesi ve eserin iş sahibine teslim edilmesidir.<sup>16</sup> TBK’nın 473/I hükmüne göre, “Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenebilecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmak-

## SÖZLEŞMEDEN DÖNME, ANCAK SÖZLEŞMEYİ BOZMAYI GEREKTİREN HAKLI NEDENLERİN ORTAYA ÇIKMASI HALİNDE SÖZ KONUSU OLMAKTADIR.

### DİPNOT

<sup>9</sup> “Dönme yerine fesih deme yanlışlığına ilk parmak basan Türk yazarı Sungurbey olmuştur.” Serozan, Dönme, s.115.

<sup>10</sup> Serozan, Dönme, s. 115.

<sup>11</sup> Serozan, Dönme, s. 58.

<sup>12</sup> Hasan Erman, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (Beklenilmeyen Haller), s. 103.

<sup>13</sup> Serozan, Dönme, s. 118.

<sup>14</sup> Serozan, Dönme, s. 121.

<sup>15</sup> Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 105.

<sup>16</sup> Ürem, Erken Dönme, s. 148.



## PART 7

client may withdraw from the contract without having to wait for the delivery date. Pursuant to this provision, the client's exercise of the right of withdrawal from the contract is not subject to any form.

The work submitted by the contractor should be suitable for the fulfilment of the client's interest in performance. If the work is defective and fails to fulfil the performance, the contractor's act is considered a default of the performance obligation and is deemed to have not been fulfilled as required by the contract.<sup>17</sup> Article 475 of the TCO regulates the client's right to withdraw and their alternative rights.

Failure of the contractor to complete the work or delay delivery will result in the contractor's default. In this regard, the general provisions of the TCO regarding debtor default shall be applied.

## B. Conditions of Withdrawal from a Contractor Contract

In cases where the contractor is responsible for a defect in the work, the alternative rights of the client are listed in article 475 of the TCO. Pursuant to this provision, alternative rights that may be exercised by the client in cases where the contractor is responsible for the defect in the work are: "1. If the work is defective to the extent that the client cannot use it or cannot be forced to accept it due to equity or if the work is contrary to the provisions of the contract, the client may 2. Retain the work and request a discount at the rate of defect, 3. Request free reparation of the work with the contractor liable for all costs unless it requires excessive costs." Regarding the consequences of withdrawal from the contract, the legislator made the client's withdrawal from the contract more severe than other alternative rights.<sup>18</sup> Accordingly, the client can only withdraw from the contract if the work cannot be used by the client or the client cannot accept it in good faith or if it is contrary to the conditions agreed in the contract to the same degree.

If the contractor is in default in fulfilling the delivery obligation, the client may withdraw from the contract and demand compensation for any negative damages by giving immediate notification at the end of the given period in accordance with the provisions of article 125/II-III of the TCO.<sup>19</sup>

sızın sözleşmeden dönebilir.". Bu hüküm uyarınca iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması herhangi bir şekilde bağlanmamıştır.

Eser sözleşmesinde teslim edilen eser, iş sahibinin ifa menfaatini karşılamaya elverişli olmalıdır. Eser ayıplı ve ifa menfaatini karşılamaya elverişli değilse, yüklenici edim borcuna aykırı davranmış olur ve sözleşme gereği gibi yerine getirilmemiş sayılır.<sup>17</sup> TBK'nın 475. maddesinde iş sahibinin seçimlik haklarından dönme hakkı düzenlenmiştir.

Yüklenicinin işi tamamlamaması veya tesliminde gecikmesi, yüklenicinin temerrüdüne yol açar. Bu konuda TBK'da genel hükümlerde düzenlenen borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır.

## B. Eser Sözleşmesinden Dönmenin Koşulları

Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hallerde iş sahibinin hangi seçimlik hakları kullanabileceği TBK'nın 475. maddesinde sayılmıştır. Bu hüküm uyarınca eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hallerde iş sahibinin kullanabileceği seçimlik haklar: "1. Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme. 2. Eseri alıkoymuş ayıp oranında bedelden indirim isteme. 3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme." şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu sözleşmeden dönmenin sonuçlarını göz önünde bulundurarak, iş sahibinin sözleşmeden dönmesini, diğer seçimlik haklarına nazaran daha ağır koşullara bağlamıştır.<sup>18</sup> Buna göre iş sahibi ancak, eser iş sahibinin kullanamayacağı veya dürüstlük kuralına göre kabul edemeyeceği ya da sözleşmede kararlaştırılan şartlara aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönebilecektir.

Yüklenici teslim borcunu yerine getirmede temerrüde düşerse, TBK'nın 125/II-III hükümleri uyarınca iş sahibi, verilen sürenin sonunda derhal bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeden dönüp menfi zararının tazminini isteyebilir.<sup>19</sup> Yüklenicinin temerrüde düşmesi için; borç muaccel hale gelmeli, henüz ifada bulunulmamış olmalı gecikmeyi halkı kılan bir

### FOOTNOTE

<sup>17</sup> Ayhan Uçar, İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 2003, p. 73.

<sup>18</sup> Merve Akça, Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayrıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı (Dönme Hakkı), p. 95.

<sup>19</sup> Köksal Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, p. 259.

<sup>20</sup> Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, p. 124.

<sup>21</sup> Akça, from page 84 of Dönme Hakkı, Turgut Öz, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, bayındırlık işleri şartnamesinin ilgili hükümleri ile birlikte, İstanbul, 1989, p. 293.

<sup>22</sup> Akça, Dönme Hakkı, p.84.

<sup>23</sup> Akça, from page 84 of Dönme Hakkı, Turgut Öz, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, bayındırlık işleri şartnamesinin ilgili hükümleri ile birlikte, İstanbul, 1989, p. 293.

<sup>24</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 183.

In order for the contractor to default, the debt should become due, performance should not yet be made, there should be no fact that justifies the delay and the contractor should have been notified. Although the delivery debt may be due, default does not occur if the contractor can provide a specific defence for failure to perform.<sup>20</sup>

### C. The Nature and Scope of the Client's Claim for Compensation

Article 475 of the Turkish Code of Obligations includes regulations on compensation for the damage suffered by the client within the rights granted to the client if the work is defective.<sup>21</sup> Claims for damages due to defect can

olgu bulunmamalı ve yükleniciye ihtarda bulunulmalıdır. Teslim borcu muaccel olmakla birlikte, yüklenici özel bir savunmayla ifadan kaçınıbiliyorsa temerrüt gerçekleşmez.<sup>20</sup>

Bununla birlikte, yukarıda yer verilen TBK'nın 473. maddesi uyarınca eserde bir ayıp olup olmaması gözetilmeksizin işin vadesinde teslim edilemeyeceği açıkça anlaşılıyorsa, iş sahibi eserin teslim için belirlenen vadeyi beklemek zorunda olmadan sözleşmeden dönebilir.

### C. İş Sahibinin Tazminat Talebinin Niteliği ve Kapsamı

Türk Borçlar Kanunu'nun 475'inci maddesinde, eserin ayıplı olması halinde iş sahibine tanınan haklar içerisinde, iş sahibinin ayıp sebebiyle uğradığı zararın tazmini de vardır. Ayıp sebebiyle tazminat talebi seçim-

In cases where the contractor is responsible for a defect in the work, the alternative rights of the client are listed in article 475 of the TCO.

Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hallerde iş sahibinin hangi seçimlik hakları kullanabileceği TBK'nın 475. maddesinde sayılmıştır.

be requested with alternative rights (right of withdrawal from contract, right to request discount and repair due to defect) or singularly. The damages which are subject to compensation under the provisions of the TCO 475/II are damages caused by a defect in the work and which have a causal link with the defect of the work.<sup>22</sup> According to Turgut Öz, this kind of damages, beyond trusting that the contract will take effect, as regards the TCO article 475 (abolished CO Art. 360), directly arise from the defective delivery of the work. This prevents such damages from being considered to be negative damages in real terms.<sup>23</sup>

The possessor of the right to withdraw from the contract being the client pursuant to the provisions of TCO 473/I may also demand compensation from the contractor for negative damages if the contractor fails to prove that he is not culpable for the default.<sup>24</sup>

lik haklarla birlikte (sözleşmeden dönme, ayıp sebebiyle bedelden indirim isteme ve onarım hakkı) ya da tek başına talep edilebilir.<sup>21</sup> TBK'nın 475/II hükmünde tazmine konu olan zararlar, eserdeki ayıp dolayısıyla uğranılan ve eserin ayıplı olması ile arasında nedensellik bağı bulunan zararlardır.<sup>22</sup> Turgut Öz'e göre, bu tür zararlar, sözleşmenin hüküm ifade edeceğine güvenilmiş bulunmanın ötesinde, TBK m. 475 (mülga BK m. 360) hükmü uyarınca doğrudan ayıplı eser tesliminden kaynaklanmaktadır. Bu da, bu tür zararların gerçek anlamda bir olumsuz zarar sayılmasını engeller.<sup>23</sup>

TBK'nın 473/I hükmü gereğince sözleşmeden dönme hakkını kullanan iş sahibi de, yüklenicinin kusuru bulunmadığını kanıtlayamaması halinde, yükleniciden olumsuz (menfi) zararın tazminini isteyebilir.<sup>24</sup>

### DİPNOT

**17 Ayhan Uçar**, İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekerrüf Borcu, Ankara 2003, s. 73.

**18 Merve Akça**, Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı (Dönme Hakkı), s. 95.

**19 Köksal Kocaağa**, İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, s. 259.

**20 Kocaağa**, İnşaat Sözleşmesi, s. 124.

**21 Akça**, Dönme Hakkı, s. 84'ten naklen, Turgut Öz, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, bayındırlık işleri şartnamesinin ilgili hükümleri ile birlikte, İstanbul, 1989, s. 293.

**22 Akça**, Dönme Hakkı, s.84.

**23 Akça**, Dönme Hakkı, s.84'ten naklen, Öz, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, bayındırlık işleri şartnamesinin ilgili hükümleri ile birlikte, s. 293.

**24 Ürem**, Erken Dönme, s. 183.

## PART 7

**THE CONTRACTOR MAY WITHDRAW FROM THE CONTRACT IF THE CLIENT HAS A LIABILITY TO PROVIDE MATERIAL OR LAND AND IS IN DEFAULT IN FULFILLING THESE OBLIGATIONS OR IN THE PERFORMANCE OF THE PAYMENT OF THE FEE.**

The negative damages that the client may demand is the loss that wouldn't have occurred had the contract never been established and which were incurred due to the loss of trust brought about by the failure of the contract to be fulfilled by the other party and the failure to fulfil it. The elements considered to be within the scope of negative damages are: expenses related to the conclusion of the contract and fees, postal expenses, notary fees and so on.<sup>25</sup>

### V. CONDITIONS OF THE CONTRACTOR'S WITHDRAWAL FROM THE CONTRACT

In article 480/II of the TCO, one of the cases for the contractor's withdrawal from the contract is regulated. In this provision it is ruled that: "In the event of circumstances that are not initially foreseen or that could be foreseen but not considered by the parties hinder or make it extremely difficult to make the work with the lump sum determined by the parties, the contractor has the right to ask the judge to adapt the contract to the new conditions or to withdraw from the contract if adaptation is not possible or cannot be expected from the other party."

İş sahibinin talep edebileceği olumsuz zarar, karşı tarafça yerine getirileceğine güvenilen bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi ve yerine getirilmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması sebebiyle uğranılan zarar olup, sözleşme hiç yapılmıyaydı uğranılmayacak olan zarardır. Menfi zarar kapsamına gireceği kabul edilen unsurlar şunlardır: sözleşmenin, yapılmasına ilişkin giderler; harçlar, posta giderleri, noter ücreti vb.<sup>25</sup>

### V. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNEBİLECEĞİ HALLER

TBK'nın 480/II. maddesinde yüklenicinin sözleşmeden dönme hallerinden biri düzenlenmiştir. İşbu hükümden: "başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilip de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir." düzenlenmiştir. Kanun koyucu, TBK'nın 480/II. maddesinde yer alan şartların gerçekleşmesi

#### FOOTNOTE

<sup>25</sup> Court of Cassation HGK 2010/14-244 E., 2010/260 K., 12.05.2010

<sup>26</sup> Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, p. 187.

<sup>27</sup> Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, p. 187.

<sup>28</sup> Öz Seçer, Eser Sözleşmesinde Götürü Bedelde Uyarılama, from article 480/2 of TCO, Kaplan, İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu, p. 153.

<sup>29</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu 1983/3 E., 1984/1 K., 25.01.1984

<sup>30</sup> Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, p. 261.



The contractor can only exercise his right to renounce the contract in cases where the principle of good faith requires them to do so. If the contractor does not notify the client about any extraordinary situations that increase costs or hamper the performance of the work in terms of costs, he is in violation of the principle of good faith regulated in article 2 of the Turkish Civil Code (TCC) No. 4721. The legislator holds that under the conditions in the TCO article 480/II, by deviating from the principle of pacta sunt servanda, the contract can be adapted to the current situation.<sup>26</sup> The purpose of this provision is to enable parties to alter the contract in order to ensure a balance between extremely unbalanced actions.<sup>27</sup>

The contractor can exercise the right of renunciation when the rules of good faith require. It is contrary to good faith, as stated in article 2 of the TCC, for the contractor to continue to work without notification to the client of any situation that may increase the cost or extraordinary situations that may complicate performance in terms of price.<sup>28</sup> The General Assembly on Unification of Precedent of The Court of Cassation's decision numbered 1983/3 E.K. dated 25.01.1984, states that: "There may be situations where the exercise of the right of cancellation in article 106 in the Turkish Code of Obligations, according to article 2 of the Turkish Civil Code, may be in violation of the rules of good faith and these situations must be excluded. However, it cannot be said that the contractor faulty of not finishing the performance in time despite extra time and fixed term is in good faith. In situations like these it is evident that the fault in default and the action against good faith are intertwined. In such cases, use of right of cancellation of the contact by the client cannot be defined as contrary to the rules of good faith. No one can benefit from their own fault."<sup>29</sup> As explained in the decision, the contractor can use its exercise of cancellation if the actions of the client cause the contractor to default.

The contractor may withdraw from the contract if the client has a liability to provide material or land and is in default in fulfilling these obligations or in the performance of the payment of the fee.<sup>30</sup> In order for the client to default on the due payment obligation, if the contract has not determined a specific day for

halinde, sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinden ayrılacağını ve sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabileceğini kabul etmiştir.<sup>26</sup> Bu hükmün amacı, aşırı ölçüde bozulan edimler arasındaki dengeyi sağlamak için sözleşmeyi değiştirme imkanı vermektir.<sup>27</sup>

Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda ise yüklenici fesih hakkını kullanabilir. Yüklenicinin masraf arttırıcı veya eserin ücret açısından yapımını güçleştirici nitelikte olağanüstü durumları zamanında yapı sahibine ihbar etmeden işe devam etmesi, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder.<sup>28</sup> Bu hususa ilişkin olarak T.C. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 25.01.1984 tarihli 1983/3 esas sayılı kararında<sup>29</sup>; "Borçlar Kanunu'nun 106. maddesinden kaynaklanan fesih hakkının kullanılmasının, Medeni Kanunun 2. maddesi uyarınca, afaki iyi niyet kurallarına ters düştüğü haller söz konusu olabilir ve bu gibi pozisyonlar ayırık tutulmalıdır. Şu var ki, vade ve munzam mehle rağmen, inşaatı zamanında teslim etmeme şeklinde kusurlu olan müteahhidin, dürüstlük kurallarına uyduğu söylenemez. Böyle hallerde temerrütteki kusur ile dürüstlüğe aykırı davranışın iç içe bulunduğu meydandadır. Böyle durumlarda, iş sahibi alacaklının, eser sözleşmesini fesih hakkını kullanması, afaki iyi niyet kurallarına aykırı davranış olarak nitelendirilemez. Kimse kendi kusurundan yararlandırılmaz." şeklinde belirtilmiştir. İlgili kararda da izah edildiği üzere, iş sahibinin yüklenicinin temerrüde düşmesine sebebiyet verecek dürüstlük kuralına aykırı davranışlarının mevcudiyeti halinde yüklenici fesih hakkını kullanabilecektir.

İş sahibinin malzeme veya arsayı sağlama borcu olup da bu borçlarını yerine getirmede ya da bedel ödeme borcunun ifasında temerrüde düşmesi halinde, yüklenici sözleşmeden dönebilir.<sup>30</sup> İş sahibinin, muaccel hale gelen bedel ödeme borcunda temerrüde düşürülmesi için, sözleşmede ödeme için belirli bir gün kararlaştırılmamışsa, TBK'nın 117/1. maddesindeki genel kural uyarınca yüklenicinin (alacaklının) ihtarda bulunması gerekir.<sup>31</sup> Tarafların bor-

## İŞ SAHİBİNİN MALZEME VEYA ARSAYI SAĞLAMA BORCU OLUP DA BU BORÇLARINI YERİNE GETİRMEDE YA DA BEDEL ÖDEME BORCUNUN İFASINDA TEMERRÜDE DÜŞMESİ HALİNDE, YÜKLENİCİ SÖZLEŞMEDEN DÖNEBİLİR.

### DİPNOT

<sup>25</sup> Yargıtay HGK 2010/14-244 E., 2010/260 K., 12.05.2010

<sup>26</sup> Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, s. 187.

<sup>27</sup> Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 187.

<sup>28</sup> Öz Seçer, Eser Sözleşmesinde Götürü Bedelde Uyarlama (TBK m. 480/f. 2)'dan naklen, Kaplan, İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu, s. 153.

<sup>29</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu 1983/3 E., 1984/1 K., 25.01.1984

<sup>30</sup> Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 261.

<sup>31</sup> Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 219.

## PART 7

payment, article 117/I of the TCO requires the contractor (creditor) to notify the other party in accordance with the general rules. In the event that the parties agree on a specific day for the performance of the payment, the client will be in default without a need for notification.<sup>31</sup>

## VI. CONSEQUENCES OF WITHDRAWAL FROM CONTRACT

There is controversy in the doctrine in terms of the legal consequences of withdrawal. These discussions are grouped under the titles of "classical view" and "new view of withdrawal".

### A. Classical View

According to the classical view of withdrawal, withdrawal from contract completely terminates the contractual relationship retroactively. However, there are different views on the legal basis of the reciprocal obligation arising as a result of the withdrawal.<sup>32</sup>

#### 1. Argument of Unjust Enrichment

The provisions of unjust enrichment apply in terms of a request to return any gains. In this case, it is accepted that a contract is effectively terminated from the moment the contract was established.<sup>33</sup>

#### 2. Argument of Statutory Debt Relation

According to proponents of the statutory debt relation view, although the contractual relationship and the debt relationship effectively ended in the past, this does not necessarily mean that the acts performed were devoid of cause.<sup>34</sup> According to this view, withdrawal from a contract does not turn the contractual relationship into an unjust enrichment relationship, but into the legal debt relationship, regulated in article 125 of the TCO.<sup>35</sup> This aims to free the creditor from the short period of limitation stipulated in the provisions of unjust enrichment.<sup>36</sup>

cun ifası için belirli bir gün kararlaştırması halinde ise ihtara gerek olmaksızın iş sahibi temerrüde düşer.

## VI. ESER SÖZLEŞMESİNDEN DÖNMENİN SONUÇLARI

Sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçları bakımından doktrinde tartışmalar mevcuttur. Bu tartışmalar klasik görüş ve yeni dönme (dönüşüm) görüşü başlıkları altında toplanmıştır.

### A. Klasik Görüş

Klasik dönme görüşü denen görüşe göre, sözleşmeden dönülmesi, sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak tamamen ortadan kaldırmır.<sup>32</sup> Ancak dönme sonucu ortaya çıkan iade borcunun hukuki dayanağı konusunda farklı görüşler de ileri sürülmektedir.

#### 1. Sebepsiz Zenginleşme Görüşü

Sebepsiz zenginleşme görüşüne göre, sözleşmeden dönme beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla sözleşmenin kurulduğu andan itibaren geçmişe etkili biçimde ortadan kalktığı, kazanımların geri verilmesi talebi bakımından sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulama alanı bulunduğu kabul edilir.<sup>33</sup>

#### 2. Kanuni Borç İlişkisi Görüşü

Kanuni borç ilişkisi görüşü savunucularına göre, sözleşmeden dönme ile borç ilişkisi geçmişe etkili biçimde sona erse de bu, ifa edilmiş edimlerin sebepten yoksun olduğu anlamına gelmez.<sup>34</sup> Bu görüşe göre, sözleşmeden dönme ile sözleşme ilişkisi sebepsiz zenginleşme ilişkisine değil, TBK'nın 125. maddesinde düzenlenen yasal borç ilişkisine dönüşür.<sup>35</sup> Alacaklının sebepsiz zenginleşme hükümlerinde öngörülen kısa zamanaşımı süresinden kurtarılmasını amaçlamaktadır.<sup>36</sup>

### FOOTNOTE

<sup>31</sup> Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, p. 219.

<sup>32</sup> Büyükkay, Eser Sözleşmesi, p. 135.

<sup>33</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 159.

<sup>34</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 160.

<sup>35</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 161.

<sup>36</sup> Aybike Tunç, İş Sahibinin İfa Zamanından Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı (TCO art. 473/II), p. 3.

<sup>37</sup> Akça, Dönme Hakkı, p. 63.

<sup>38</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 164.

<sup>39</sup> Ürem, Erken Dönme, p. 166.

### **3. Argument of Withdrawal with Real Effect**

The real effect view of withdrawal is the last of the classical views. Like the others, it acknowledges that the contractual relationship is effectively terminated by the exercise of the right to withdraw. Those who support this view argue that upon withdrawal, the casual act of disposal will also be effectively invalidated retroactively and that the return of things granted in this way may be requested by a claim based on a real right.<sup>37</sup>

### **B. New View of Withdrawal (Transformation)**

According to the new view of withdrawal, which emerged in German law and has been frequently advocated recently in Turkish/Swedish law, withdrawal does not effectively terminate the debt relationship, either backward nor forward.<sup>38</sup> Withdrawal from a contract establishes a liquidation relationship between the parties only in terms of the acts performed by changing the content of the contract and the contract enters into a dissolution relationship.<sup>39</sup>

### **3. Aynı Etkili Dönme (İstihkak) Görüşü**

Aynı etkili dönme görüşü klasik görüşlerin sonucusudur. Diğerleri gibi aynı etkili dönme görüşü de sözleşme ilişkisinin dönme hakkının kullanılmasıyla geriye etkili olarak ortadan kalktığını kabul eder. Bu görüşteki yazarlar, dönme üzerine sebebe bağlı tasarruf işleminin de geçmişe etkili olarak hükümsüzleşeceğini ve bu yolla verilen şeylerin iadesinin aynı hakka dayanan bir taleple istenebileceğini savunur.<sup>37</sup>

### **B. Yeni Dönme (Dönüşüm) Görüşü**

Alman hukukunda ortaya çıkarak son zamanlarda Türk/ İsveç hukukunda da sıkça savunulan<sup>38</sup> yeni dönme görüşüne göre dönme, borç ilişkisini ne geriye ne de ileriye etkili olarak ortadan kaldırmaz. Sözleşmeden dönme yalnızca sözleşmenin içeriğini değiştirerek ifa edilen edimlerin geri verilmesi yönünden taraflar arasında bir tasfiye ilişkisi kurar ve sözleşmeyi çözümlenme ilişkisi içine sokar.<sup>39</sup>



#### **DİPNOT**

**32 Büyükkay**, Eser Sözleşmesi, s. 135.

**33 Ürem**, Erken Dönme, s. 159.

**34 Ürem**, Erken Dönme, s. 160.

**35 Ürem**, Erken Dönme, s. 161.

**36 Aybıke Tunç**, İş Sahibinin İfa Zamanından Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı (TBK md. 473/İ), s. 3.

**37 Akça**, Dönme Hakkı, s. 63.

**38 Ürem**, Erken Dönme, s. 164.

**39 Ürem**, Erken Dönme, s. 166.

# PART 7

## VII. CONCLUSION

Within the scope of this article, first the nature of the contractor contract is explained in line with the definitions and opinions in the doctrine, and then the regulations in the legislation on the right to withdraw from a contractor contract. As explained above, within the scope of the relevant legislation, in a contractor contract, which is a contract in which the contractor undertakes to perform work and the client undertakes to pay a price in return, the contractor and the client are given the right to withdraw from the contract. The right to withdraw from a contract is a right that effectively terminates the immediate debt relations and gives rise to negative formations used with a unilateral declaration of will.

However, there are cases where the client may return from the contractor contract where the contractor does not commence the work on time or delays the work, the contractor defaults in the delivery of his contractual obligation, or the work is defective. The contractor may withdraw from the contract in case of extraordinary situations in lump-

## VII. SONUÇ

İşbu makale kapsamında, öncelikle eser sözleşmesinin mahiyeti kanunda yer alan tanımları ve doktrinde yer alan görüşler doğrultusunda açıklanmış olup, eser sözleşmelerinde sözleşmeden dönme hakkına ilişkin mevzuatta yer alan düzenlemelere yer verilmiştir. Yukarıda da izah edildiği üzere, ilgili mevzuat kapsamında, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme olan eser sözleşmesinde; yüklenici ve iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır.

Bununla birlikte, iş sahibinin eser sözleşmesinden dönebileceği haller; yüklenicinin iş zamanında başlamaması veya işi geciktirmesi sebebiyle sözleşmeden dönme, yüklenicinin iş teslim borcunun ifasında temerrüdü sebebiyle sözleşmeden dönme ve işin ayıplı olması sebebiyle sözleşmeden dönme olarak düzenlenmektedir. Yüklenici ise götürü bedelli sözleşmelerde olağanüstü hallerin varlığı halinde veya iş sahibinin temerrüdü sebebiyle sözleşmeden dönebilmektedir.



sum contracts or due to the client's default. To conclude, the conditions specified in law and explained in detail above must be fulfilled in order for the client or the contractor to withdraw from the contract.

Sonuç olarak, eser sözleşmelerinde iş sahibi ve yüklenicinin sözleşmeden dönebilmesi için kanunda belirtilen ve yukarıda detaylıca izah edilen şartların gerçekleşmesi gerekmektedir.

## BIBLIOGRAPHY

**AYBIKE TUNÇ**, İş Sahibinin İfa Zamanından Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı (TCO art. 473/1), (01.07.2019).

Ayhan Uçar, İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara, 2003.

**KÖKSAL KOCAĞA**, İnşaat Sözleşmesi, Ankara, 2014.

**MERVE AKÇA**, Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayrıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı (2012).

**MÜGE ÜREM**, Eser Sözleşmesinde Erken Dönme, 1st edition, İstanbul, 2017.

**ÖZ SEÇER**, Eser Sözleşmesinde Götürü Bedelde Uyarılama (TCO art. 480/2).

**RONA SEROZAN**, Sözleşmeden Dönme, 2nd edition, İstanbul, 2007.

**YUSUF BÜYÜKAY**, Eser Sözleşmesi, 2nd Edition, Ankara, 2019.

**HASAN ERMAN**, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (Beklenilmeyen Haller), İstanbul, 1979.

**PROF. DR. MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt II, 3rd Edition, İstanbul, 2014.

**HALUK TANDOĞAN**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 5th Edition, İstanbul, 2010.

## KAYNAKÇA

**AYBIKE TUNÇ**, İş Sahibinin İfa Zamanından Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı (TBK md. 473/1), (01.07.2019)

**AYHAN UÇAR**, İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 2003

**KÖKSAL KOCAĞA**, İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014

**MERVE AKÇA**, Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayrıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı (2012)

**MÜGE ÜREM**, Eser Sözleşmesinde Erken Dönme, 1, Baskı, İstanbul 2017

**ÖZ SEÇER**, Eser Sözleşmesinde Götürü Bedelde Uyarılama (TBK m. 480/f. 2)

**RONA SEROZAN**, Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, İstanbul 2007

**YUSUF BÜYÜKAY**, Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Ankara 2019

**HASAN ERMAN**, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (Beklenilmeyen Haller), İstanbul, 1979

**PROF. DR. MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt II,3. Bası, İstanbul 2014

**HALUK TANDOĞAN**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 5. Basım, İstanbul, 2010