OLAĞANÜSTÜ HAL (OHAL) İLE GAYRİMENKUL PİYASASINDA MEYDANA

GELEBİLECEK DEĞİŞİKLİKLER VE SÖZLEŞMELERİN DURUMU

Ülkemiz 15 Temmuz 2016 tarihinde vahim sonuçlara yol açabilecek bir darbe girişimini başarısız kıldı. Demokrasi şehidi olarak değerlendireceğimiz insanlarımızın karşı duruşu ve ülkesine sahip çıkan halk,asker ve emniyet kuvvetlerimizin müdahalesi ile çok daha büyük yaralar açabilecek bir travmayı geride bıraktık. Bu vesile ile şehitlerimize rahmet yakınlarına başsağlığı ve yaralılarımıza acil şifalar diliyoruz.

Darbe girişimi sonrasında ise hükümetimiz derhal bir takım tedbirleri hayatımıza sokmuş durumdadır. Bunlardan en önemlisi ise Olağanüstü Hal ilanı olmuştur. Anayasamızda yer alan Olağanüstü Hal Uygulaması ile Hükümetin mevcut terör örgütü ile daha rahat mücadele edebilmesinin yolu açılmış olacaktır. Hükümetin OHAL ilanından itibaren sürekli olarak söylemiş olduğu günlük yaşam ve ekonomik yaşamda ciddi bir etkisinin olmayacağı yönündeki açıklaması ise çok değerli ve önemlidir.

Mevcut OHAL uygulaması ile birlikte herkesin ortak kaygısı ,

1. Mevcut sözleşmeler ile satın almış oldukları ve inşaat halinde olan yerlerin hukuki statüsü ne olacaktır?
2. Müteahhitler ve gayrimenkul geliştiricileri yapmış oldukları sözleşmelere OHAL süresini ekleyebilirler mi? Ekleyemezler mi?
3. Yapılan sözleşmelerin OHAL nedeniyle feshi mümkün müdür, değil midir?

Öncelikle şu hususu belirtmek gerekiyor. Devletin OHAL ile kapatılmasına karar vermiş olduğu dernek, vakıf ve üniversite gibi kuruluşların durumu ile özel ticaret yapan tüzel kişiliklerin durumu aynı değildir. Türk Ticaret Kanunu kapsamında kurulan ticaret şirketleri hakkında OHAL nedeniyle özel bir kanun hükmünde kararname çıkarılmadığı sürece mevcut mevzuat kapsamında işlem yapılabilecektir. Yani bu şirketlerin tüzel kişilikleri devam ettiği müddetçe herhangi bir şekilde kapatılma diye bir durumları söz konusu değildir. Bu şirketlere kamu eliyle kayyum atanması ve kayyum vasıtası ile işlerinin yürütülmesi ise her zaman mümkündür. Yani burada inşaat şirketleri hakkında OHAL de yapılacak özel bir düzenleme olmaksızın direk kapatma gibi bir durum mümkün değildir ve bu şirketlerin mal varlıklarına bu vesile ile de el konulamayacaktır.

Kayyum ataması yapılmayan ve ticari yapılarını devam ettiren inşaat şirketleri ile ilgili olarak OHAL uygulaması nedeniyle bu şirketlere herhangi bir yaptırım yapılmadan sözleşme feshi gibi bir hukuki durum yaratılamaz. Şirket tüzel kişiliğini devam ettirdiği müddetçe onunla sözleşme imzalayan tüketicinin de yükümlülükleri aynen devam edecektir. Burada mevcut şirketin ticari itibarının güncel durum ve olağanüstü hal nedenleriyle sıkıntıya girmesi/ tereddüt halinin oluşması halinde (basın,medya vb. nedenlerle terör ve suç örgütü bağlantısı olduğu iddiası ile) tüketici genel hukuk kurallarından faydalanarak , ilgili şirketin faaliyetlerine ara vermiş olduğunun tespiti halinde sözleşmenin feshini ve tazminat talebi yolunu deneyebilecektir.

Şirkete kayyum ataması yapılması halinde de şirketin kayyum tarafından yönetileceği esas olduğu için burada da yine sadece OHAL gerekçe gösterilerek sözleşmelerin feshi yolu kullanılamayacaktır. Tüketici bu kapsamda sözleşme ile bağlı kaldığı yükümlülüklerine devam etmek zorundadır. Ancak inşaat şirketinin kayyum ataması sonrasında artık varolan durumunun net olduğu ve kayyum ataması ile de ciddi bir sıkıntıya girdiği, projeyi yapamayacak ve teslim edemeyecek durumda olduğu tespit edilerek sözleşme feshi ve tazminat yolu denenebilecektir.

Sadece OHAL nedeniyle sözleşmelerin tek taraflı olarak fesh edilemeyeceğini bu vesile ile anlatmak istiyoruz. Bu kapsamda; hukuki durumun tüketici hakkında yaratacağı sıkıntılar nedeniyle tüketicilerin bu firmalar ile derhal görüşmelerini ve gerekirse ihtarname göndererek bilgi almalarını öneriyoruz.

Müteahhitlerin ise OHAL nedeniyle sözleşmelerini tek taraflı olarak fesh etmeleri veya sözleşme sürelerine OHAL nedeniyle süre eklemesi yapmaları mümkün değildir. Hükümetin iş hayatı nedeniyle aldığı bir çalışma yasağı veya kısıtlaması olmadığı için herhangi bir şekilde bir inşaat şirketi OHAL sürelerini kendi sözleşme sürelerine ekleyemeyecektir. OHAL nedeniyle ilerleyen dönemde iş hayatını direk etkileyen bir takım çalışma yasakları ve kısıtlamaları olması halinde ise mevcut çalışılamayan süreler sözleşmelere eklenebilecektir. Yine bu şekilde çıkarılacak olan yasaklar nedeniyle fiilen devam etmesi mümkün olmayacak bir projenin varlığı halinde ise müteahhit firma sözleşme feshini mahkeme yoluyla talep edebilecektir.

Günlük hayatımıza ve iş yaşantısına ciddi anlamda bir olumsuz etki yaratmayacağını düşünerek tüketicilerimizden satın almış oldukları projeler ile ilgili sürekli bilgi almalarını bunu fırsata çevirmek isteyenleri engellemelerini, fırsat yaratıp sözleşme feshi gibi bir nedenle karşılarına çıkanlarla karşılıklı bir fesih sürecine girmemelerini, olağanüstü durumlar oluşması halinde ise hukuki yollarını kullanacak şekilde hazır olmalarını tavsiye ediyoruz.

Saygılarımızla

Av. Ali Güvenç KİRAZ

Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı