

**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN SORUMLULUĞU**

**AHMET SİVRİ**

**OCAK 2015**

Tez Başlığı : İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Sorumluluğu

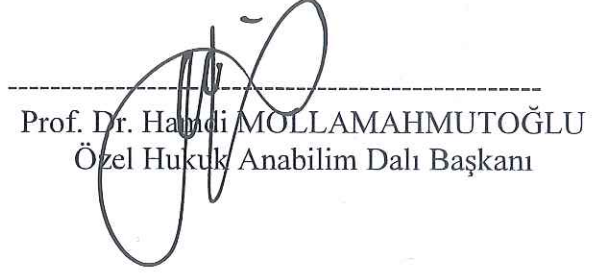
Tezi Hazırlayan : Ahmet SİVRİ

Sosyal Bilimler Enstitüsü Onayı:



Prof. Dr. Mehmet YAZICI  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Bu tezin yüksek lisans derecesi elde etmek için gerekli koşulları sağladığını onaylarım.



Prof. Dr. Hamdi MOLLAMAHMUTOĞLU  
Özel Hukuk Anabilim Dalı Başkanı

Bu tez, tarafımdan incelenmiş olup Yüksek Lisans Tezi olarak uygun bulunmuştur.

Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU  
Tez Danışmanı



Tez sınav Tarihi : 05.02.2015

Tez Jüri Üyeleri :

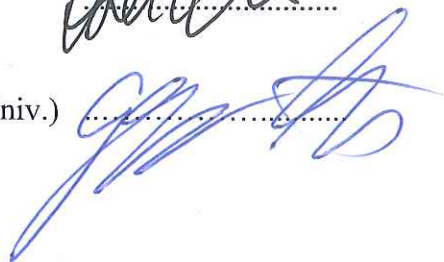
Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU (Çankaya Üniv.)



Yard. Doç. Dr. Eser US (Çankaya Üniv.)



Yard. Doç. Dr. Gamze Turan BAŞARA (Çankaya Üniv.)



**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

Bu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları bilimsel etik kurallarını gözeterek ifade ettiğimi ve kaynağımı gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

**Adı Soyadı** : Ahmet SİVRİ

**İmzası**



**Tarih**

: 5 Şubat 2015

## ÖZET

### İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN SORUMLULUĞU

Ahmet SİVRİ

Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU

Şubat 2015, 109 sayfa

Ülkemiz ekonomisinde, büyük önemi olan İnşaat sözleşmesi TBK'da düzenlenen eser sözleşmesinin özel bir türü ve uygulamada en çok karşılaşılan bir sözleşmedir. İnşaat sözleşmesine ilişkin TBK m. 470 - 486 arasında düzenlenen eser sözleşmesi ile ilgili özel hükümlerin yanı sıra TBK. nun ilgili genel hükümleri de uygulanacaktır.

İnşaat sözleşmesinde, sözleşmenin tarafları olan yüklenici ve iş sahibinin yerine getirmesi gereken sorumlulukları vardır. Uygulamada sık karşılaşılan uyuşmazlıklar daha çok yüklenicinin sorumluluklarından kaynaklandığından kaleme aldığım bu tezimde yüklenicinin sorumluluğuna değinmeye çalıştım.

Tezimde yüklenicinin sorumluluğunu inşaatın tesliminden önce ve tesliminden sonra olmak üzere uygulanacak hükümleri iki ayrı başlık altında detaylı bir şekilde ele almaya çalıştım.

**Anahtar Kelimeler:** İnşaat Sözleşmesi, yüklenici, iş sahibi, inşaatı teslim öncesi, inşaatı teslim sonrası, sorumluluk.

## **ABSTRACT**

Responsibility Of Contractor in Construction

Ahmet SIVRI

The Institute of Social Sciences, Department of Private Law

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU

February, 2015, 109 pages

Construction contract, which holds a crucial part in Turkish economy, is a special type of contract of art that is set by TBK and faced a lot in application. Regarding to construction contract, special provisions of TBK article number 470-486 are related to contract of art and general provisions of TBK will be applied.

In construction contract, there are responsibilities both contract or company and job holder who are sides of contract.

Frequently encountered problems in applications are predominantly originates by contractor companies, so i indited the responsibilities of contractor companies in my thesis. I examined the responsibilities of contractor companies in two topic which are previsions that will be apply to pre-delivery and post-delivery of job.

**Keywords:** construction contract, contractor company, jobholder, client, pre-delivery, post-delivery, responsibility.

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
İNTİHAL BULUNMADIĞINA İLİŞKİN DİLEKÇE.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR.....	x
GİRİŞ.....	1
<b>BÖLÜM I</b>	
<b>İNŞAAT</b>	
<b>SÖZLEŞMESİ.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. İNŞAAT SÖZLEŞMESİ KAVRAMI.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. UNSURLARI.....</b>	<b>4</b>
1.2.1. BİR ESER MEYDANA GETİRMEK.....	4
1.2.1.1. Genel Olarak Eser.....	4
1.2.1.2. Meydana Getirme Kavramı.....	5
1.2.2. BEDEL.....	6
1.2.3. ANLAŞMA.....	7
<b>1.3. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN HAK VE</b>	
<b>YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....</b>	<b>8</b>
1.3.1. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI.....	8
1.3.1.1. İşsahibi (İnşaat Sahibi).....	8
1.3.1.2. Yüklenici (Müteahhit).....	11

1.3.2. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE İŞİN KONUSU VE KAPSAMI.....	15
1.3.3. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL.....	16
1.3.3.1. Sözlü Şekil.....	17
1.3.3.2. Yazılı Şekil.....	18
1.3.3.2.1. Yasal Şekil.....	19
1.3.3.2.2. İradi Şekil.....	20
1.3.3.3. Sözleşmenin Niteliğine Göre Şekil Koşulu.....	21
1.3.3.3.1. Genel Nitelikli İnşaat Sözleşmelerinde Şekil.....	21
1.3.3.3.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Şekil.....	22
1.3.3.3.3. Kamu İnşaat Sözleşmelerinde Şekil.....	23
1.3.4. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE SÜRE.....	24
1.3.4.1. Genel Nitelikli İnşaat Sözleşmelerinde Süre.....	26
1.3.4.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre.....	26
1.3.4.3. Kamu İnşaat Sözleşmelerinde Süre.....	27
<b>1.4. ESER SÖZLEŞMESİNİN BİR TÜRÜ OLARAK İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖZELLİĞİ.....</b>	<b>28</b>
1.4.1. TAM İKİ TARAFAYA BORÇ YÜKLEYEN BİR SÖZLEŞME OLMASI.....	28
1.4.2. RIZAÎ BİR SÖZLEŞME OLMASI.....	29
1.4.3. KARŞILIKLI BİR SÖZLEŞME OLMASI.....	29
1.4.4. HEM ANİ EDİMLİ HEM DE SÜREKLİ BİR SÖZLEŞME OLMASI.....	30
<b>BÖLÜM II</b>	
<b>YÜKLENİCİNİN İNŞAATI TESLİME KADAR OLAN SORUMLULUĞU.....</b>	<b>32</b>
<b>2.1. İNŞAATIN YAPIMINDA AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ VE İMKANSIZLIK.....</b>	<b>32</b>
<b>2.2. İNŞAATIN BAŞLANMASINDA, YAPIMINDA VE TESLİMİNDEKİ GECİKMELERDEN DOĞAN SORUMLULUĞU.....</b>	<b>38</b>
2.2.1. İNŞAATIN YAPIM SÜRESİ.....	38
2.2.2. İNŞAATIN BAŞLANMASI VE YAPIMINDAKİ GECİKMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞU.....	41
2.2.3. İNŞAATIN TESLİMİNDE GECİKMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞU... 44	44

<b>2.3. YÜKLENİCİNİN SADAKAT VE ÖZEN BORCUNA AYKIRILIKTAN DOLAYI SORUMLULUĞU.....</b>	<b>47</b>
2.3.1. SADAKAT VE ÖZEN BORCU.....	47
2.3.2. SADAKAT VE ÖZEN BORCUNDAN DOLAYI SORUMLULUĞUN UYGULAMA HALLERİ.....	50
2.3.3. SADAKAT VE ÖZEN BORCUNA AYKIRILIĞIN HUKUKİ SONUÇLARI.....	53
<b>2.4. İNŞAATIN TESLİMİNDEN ÖNCEKİ EKSİKLİKLER VE AYIPLAR NEDENİYLE SORUMLULUĞU.....</b>	<b>55</b>
<b>2.5. YÜKLENİCİNİN İNŞAATI BAŞKASINA YAPTIRMaktan DOLAYI SORUMLULUĞU.....</b>	<b>60</b>
2.5.1. GENEL OLARAK.....	60
2.5.2. YÜKLENİCİNİN SORUMLU TUTULABİLMESİNİN HUKUKİ DAYANAĞI.....	61
2.5.3. YÜKLENİCİNİN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 116. MADDESİ KAPSAMINDAKİ SORUMLULUĞU.....	63
2.5.4. İNŞAATÇI İPOTEĞİ (YAPI ALACAKLISI İPOTEĞİ) .....	64

### **BÖLÜM III**

<b>YÜKLENİCİNİN İNŞAATI TESLİMİNDEN SONRAKİ SORUMLULUĞU.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1. GENEL OLARAK.....</b>	<b>66</b>
<b>3.2. YÜKLENİCİNİN AYIP SEBEBİYLE SORUMLULUĞU.....</b>	<b>67</b>
<b>3.3. AYIP SEBEBİYLE SORUMLULUĞUN ŞARTLARI.....</b>	<b>68</b>
3.3.1. İNŞAATIN TESLİM EDİLMİŞ OLMASI.....	68
3.3.2. İNŞAATIN AYIPLI OLMASI.....	69
3.3.2.1. Ayıp Türleri.....	70
3.3.2.1.1. Açık Ayıp.....	70
3.3.2.1.2. Gizli Ayıp.....	71
3.3.2.2. Sözleşmede Kararlaştırılan Niteliklerin Olmaması.....	71
3.3.2.3. Gerekli Niteliklerin Yokluğu.....	72



<b>3.4. MUAYENE VE İHBAR YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN YERİNE GETİRİLMESİ...</b>	<b>73</b>
3.4.1. GENEL OLARAK.....	73
3.4.2. MUAYENE VE İHBAR KÜLFETİ.....	74
<b>3.5. YÜKLENİCİNİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ SONUÇLARI .....</b>	<b>76</b>
3.5.1. GENEL OLARAK İŞSAHİBİNE TANINAN HAKLAR.....	76
3.5.1.1. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	78
3.5.1.2. Bedelden İndirim İsteme Hakkı.....	80
3.5.1.3. Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı(Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı).....	83
3.5.1.4. Tazminat İsteme Hakkı.....	86
<b>3.6. YÜKLENİCİNİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUKTAN KURTULMASI.....</b>	<b>88</b>
3.6.1. AYIBIN İŞSAHİBİNDEN KAYNAKLANMASI.....	88
3.6.2. İŞSAHİBİNİN İNŞAATI KABUL ETMİŞ OLMASI.....	93
3.6.3. ZAMANAŞIMI SÜRESİNİN GEÇMİŞ OLMASI.....	95
<b>SONUÇ .....</b>	<b>101</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>105</b>
<b>EKLER</b>	
<b>EK 1: ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>109</b>

## KISALTMALAR

<b>a.g.e.</b>	: Adı geçen eser
<b>AÜHFD.</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AÜEHFD.</b>	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>b.</b>	: Bent
<b>BİGŞ.</b>	: Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
<b>bkz.</b>	: Bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>Dn.</b>	: Dipnot
<b>f.</b>	: Fıkra
<b>DEÜHD.</b>	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Dergisi
<b>DİK.</b>	: Devlet İhale Kanunu
<b>GÜHFD.</b>	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>HMK.</b>	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İK.</b>	: İmar Kanunu
<b>KHD.</b>	: Kazancı Hukuk Dergisi
<b>KİSK.</b>	: Kamu İhale Sözleşmesi Kanunu
<b>KİK.</b>	: Kamu İhale Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>NBD.</b>	: Noterler Birliği Dergisi
<b>NK.</b>	: Noterlik kanunu
<b>s.</b>	: Sayfa

<b>S.</b>	: Sayı
<b>SÜHFD.</b>	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>TBBD.</b>	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
<b>TBK.</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK.</b>	: Türk Medeni Kanunu
<b>vb.</b>	: Ve benzeri
<b>vd.</b>	: Ve diğerleri
<b>vs.</b>	: Ve saire
<b>Y.</b>	: Yıl
<b>Yrg.</b>	: Yargıtay

## G İ R İ Ő

İnşaat sektörü, ülkemiz ekonomisinin önemli sektörlerinden biri olmuŐ, bu nedenle inşaat sözleşmeleri hukukumuzda da önemli bir yere sahip ancak bu alanda gerekli hukuki çalıŐmalar yeterli düzeyde değildir.

İnşaat sözleşmesi günlük hayatımızda en çok karŐılaŐtıĐımız sözleşme tiplerinden biridir. Günümüzde inşaat işi teknik anlamda karmaŐık ve hukuki sorunları olan bir sektör olarak görünmektedir. İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin sorumluluğu uygulamada sıkça karşılaşılan, birçok davaya konu olan ve mahkemeleri oldukça meŐgul eden bir durumdur.

Bu çalışmada, inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin sorumluluğu yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri ve Yargıtay kararları iŐıĐında incelenmiştir. Konu teorik açıdan ve uygulama açısından incelenmiştir.

İnşaatın temel işleri, demir işleri, beton işleri, doğrama işleri, sıhhi tesisat, elektrik tesisatı vs. gibi teknik işlerde bir iŐbölümü yapılması bir zorunluluktur. Bütün bu çalışanların edimlerinin yerine getirilmesiyle edimler birbirine eklene eklene bütünleŐecek ve inşaat bir eser olarak ortaya çıkacaktır. Birbirinden bağımsız görünen, çeşitli edimlerin arzu edilen biçimde bütünleŐmesi inşaat faaliyetinin bir düzen ve uyum içinde yürütülmesini gerektirecektir. İŐzahibinin veya belirleyeceği bir kişinin veya yüklenicinin inŐaatıa “organizasyon ve koordinasyonu” sağlaması inşaatın yürütülmesinde çok önemli bir etken olarak ortaya çıkmaktadır.

İnŐaatıa katılanların edimlerinin yerine getirilmesiyle iŐzahibine karşı taahhüt edilen inŐaatıa uygun bir sonuca ulaŐılmıŐsa sorun kalmaz. Ancak inşa borcu hiç yerine getirilmemişse veya sözleşmeye uygun bir tarzda yerine getirilmemişse, iŐzahibine karşı kimin neden sorumlu olacağı çözümü kolay olmayan sorunlar doğurabilir. En basit ilişki olarak iŐzahibi - mimar (mühendis), iŐzahibi - yüklenici, iŐzahibi malzeme satıcısı ilişkilerinde aynı eserin gerçekleŐtirilmesine katkıda bulunan bu kişilerin

sonucun elde edilememesi karşısında sorumluluklarının ne olduğunu belirlemek güç olmaktadır. İş sahibinin, inşaat işinde birbirinden bağımsız çeşitli inşaat edimleri için başka başka yüklenici kullandığı hallerde durum daha da karışabilmektedir.

Görülüyor ki bütünün ortaya çıkmasındaki çeşitli teknik ve kişisel faktörler, inşaata katılanların sorumluluk paylarının belirlenmesinde çözümü kolay olmayan sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Sözleşme serbestisi uyarınca inşaatta türlü hukuki ilişkiler içinde yer alan kişiler sözleşme ile sorumluluk alanlarını tayin edebilirler. Ancak inşaat işinde gerçekleşebilecek rizikolar çoğu zaman iş sahibi ve yüklenici tarafından önceden görülemez. Sorunların kanun hükümlerinin çerçevesi içinde kalarak çözümlenmeye çalışılması, yetersiz kalmaktadır.

Çalışmamızdaki amaç inşaatın tesliminden önceki ile inşaatın tesliminden sonraki zamanda hangi sebeplerden dolayı yüklenicinin sorumlu olacağını ve bu sorumluluğa bağlı olan hukuki sonuçların ne olduğunu belirlemeye çalışmaktır.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümünde, inşaat sözleşmesi kavramı, unsurları, inşaat sözleşmesinin tarafları, konusu ve kapsamı, inşaat sözleşmesinde şekil ve süre ile inşaat sözleşmesinin hukuki niteliği ve özellikleri; ikinci bölümünde yüklenicinin inşaatı teslimine kadar olan sorumluluğu başlığı altında inşaatın yapımında aşırı ifa güçlüğü ve imkânsızlık, yüklenicinin; inşaatın başlanmasında, yapımında ve teslimindeki gecikmelerden doğan ve sadakat ve özen borcuna aykırılıktan dolayı sorumluluğu ile inşaatın tesliminden önceki eksiklikler ve ayıplar nedeniyle sorumluluğu konusu ve inşaatı başkasına yaptırmaktan dolayı sorumluluğu incelenmiştir. Üçüncü bölümünde ise yüklenicinin inşaatı teslimden sonraki sorumluluğu başlığı altında ayıp sebebiyle sorumluluğu ve bu sorumluluğun şartları incelenmiştir. Üçüncü bölümün devamında muayene ve ihbar yükümlülüğünün yerine getirilmesi ve yüklenicinin ayıptan dolayı sorumluluğun hukuki sonuçları ile iş sahibine tanınan haklar incelenmiş ve son olarak yüklenicinin ayıptan dolayı sorumluluktan kurtulması incelenmiştir.

## BÖLÜM I

### İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

#### 1.1. İNŞAAT SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

İnşaat sözleşmesi, idare hukuku hükümlerine tabi kamu ihalelerinin ve özel hukuk hükümlerine tabi inşaat işlerinin özünü oluşturan bir sözleşmedir. İnşaat sözleşmesi aynı zamanda TBK.'nun 470-486. maddeleri arasında düzenlenmiş olan “Eser Sözleşmesi” nin özel bir türü ve uygulamada ön planda görülen en önemli uygulama biçimlerinden biridir<sup>1</sup>.

Eser sözleşmesi, işsahibinin ödemeyi taahhüt ettiği bedel karşılığında, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi ve teslim etmeyi üstlendiği<sup>2</sup> iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşmedir<sup>3</sup>. Bu tanımları inşaat sözleşmesine uygularsak, inşaat sözleşmesi, yapı sahibinin ödemeyi taahhüt ettiği bedel karşılığında, yüklenicinin bir yapıyı inşa etmeyi ve tamamlayıp teslim etmeyi üstlendiği, iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir diyebiliriz.

Eser sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmesi aynı zamanda yüklenicinin riskleri kendisine ait olmak üzere bir yapının tamamını veya bir kısmını inşa ederek

---

<sup>1</sup>Kaplan, İbrahim; *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s.: 43; Aydemir, Efrail; *Eser Sözleşmesi İnşaat Hukuku*, 2.Baskı, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2012, s.: 42.

<sup>2</sup> Gümüş, Mustafa Alper; *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 3. Bası, Cilt 2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s.: 1.

<sup>3</sup> Köksal, Tunay; *Model Sözleşme Örnekleri ile Uluslararası İnşaat Hukuku*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s.: 62; Ayan, Serkan; *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2008, s.: 29; GÖKYAYLA, Emre; *Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği*, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2009, s.: 17; Tandoğan, Haluk ; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 5. Tıpkı Basım, Cilt 2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010,s.: 28.

teslim etmeyi bir bedel karşılığında üstlendiği bir eser sözleşmesidir<sup>4</sup>.

İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin sözleşmeyi belirleyici asli edimi, bir yapının tamamının veya bir kısmının inşası ile teslimidir. Yapıdan ne anlaşılması gerektiği TBK.'nda belirtilmemiş olup buna rağmen 3194 sayılı İK.'nın 5. maddesinde söz konusu kanunun uygulanması açısından yapı, “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik(hareketli) tesislerdir*” şeklinde tanımlanmıştır. Yüklenicinin sözleşme gereğince ifa ve icra etmekle yükümlü olduğu inşaat çalışmaları, yapı sahibine ait arsa ile bağlantılı yapı veya yapı kısımlarının fizikî olarak şekillendirilmesine yöneliktir. Söz konusu yapı; alt veya üst yapı niteliğinde örneğin bir inşaat çukurunun açılması olabilir. Yüklenicinin kendi çalışmaları ile taahhüt ettiği inşaat (eser); daima maddî varlığı olan, örneğin yeni yapılacak bir köprü, karayolu veya yeni bir fabrika binasının inşaatı, bir binanın boyanması, bir ısıtma sistemi, asansör veya elektrik tesisatının yapılması; bir binanın yenilenmesi veya yıkılması şeklinde yeni veya eski bir yapı eseri olabilir<sup>5</sup>.

TBK. inşaat sözleşmesini düzenlemediği için “İnşaat sözleşmesi” tabiri, kanuni bir deyim değildir, ancak hukuk literatürüne yerleşmiş bir ifadedir. İnşaat sözleşmesi, yüklenici tarafından borçlanılan edim sonucu ortaya çıkacak inşaat veya yapı ile ilgili olarak iş sahibi ile karşılıklı anlaşılmış, yukarıda da bahsedildiği gibi her iki tarafı da borç altına sokan, bir borçlandırıcı sözleşmedir<sup>6</sup>.

## 1.2. UNSURLARI

### 1.2.1. Bir Eser Meydana Getirmek

#### 1.2.1.1. Genel Olarak Eser

---

<sup>4</sup>Kocaağa, Köksal; *İnşaat Sözleşmesi*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s.: 27; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 43.

<sup>5</sup> Ayanoğlu, Taner; *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014 s.:5.

<sup>6</sup> Eren, Fikret; *Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri*, İnşaat Sözleşmeleri: Yönetici - İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 3.Tıpkı Basım, s.: 49; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 2.

İnşaat sözleşmesinin konusu, inşaattır. İnşaattan amaç, her türlü “inşa eser” dir. “İnşa eseri kavramı konusunda öğretisi ve uygulamada, bina kavramında olduğu gibi bir birlik yoktur. Gerek öğretisi gerekse uygulamada genellikle kabul edilen tanıma göre inşa eserleri sabit, toprakla doğrudan doğruya veya dolayısıyla bağılılığı olan ve insan eliyle meydana getirilmiş veya düzenlenmiş şeylerdir. Bir şeyin inşa eseri sayılabilmesi için; sabitlik ve insan eliyle yapılmış veya düzenlenmiş olma unsurları gereklidir<sup>7</sup>.

Sabit olma ve sabit olmama kavramları hiçbir şekilde eşya hukukundaki “taşınmaz” ve “taşınır” kavramlarını içermez. Buradaki ölçü eşya hukukundaki “taşınır” “taşınmaz” ölçüsü değil, sorumluluk hukuku anlamında “sabitlik” ölçüsüdür. Bu konuda temel bir sınır çizmek zordur. Somut durumlardaki hal ve şartlara bakılarak çözüme varmak gerekir. Uygulama ve öğretilerde ortaya çıkmış olan inşa eserinin tanımının unsurlarından olan insan eliyle yapılmış veya düzenlenmiş olma; insan eliyle yapılan, düzenlenen, şekil verilen şeyler inşa eseri kapsamına girmektedir. İnşaat, taşınır inşaat ve taşınmaz inşaat olmak üzere ikiye ayrılır. TBK.’nın 478. maddesi taşınmaz yapıdan bahsederken; TMK.’nın 728. maddesi, taşınır yapıdan bahsetmektedir. İnşaat sözleşmesinin konusunu ilke olarak taşınmaz inşaat oluşturur. Ancak mevcut bir inşaatla bağlantılı olmak kaydıyla taşınır yapıda inşaat sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Bir inşaatın bütünleyici parçası ile teferruatı da inşaat kavramına dâhildir<sup>8</sup>.

### 1.2.1.2. Meydana Getirme Kavramı

İnşaat sözleşmesinin karakteristik edimi, inşaatın meydana getirilmesidir. İnşaatın meydana getirilmesi bir iş görme edimini gerektirir. Yüklenici inşaat sözleşmesiyle yalnız iş görmeyi değil, iş görme sonucu ortaya çıkacak "belirli bir sonucu" meydana getirmeyi de borçlanır. İnşaat olarak ifade edilen bu sonuç, sadece yeni bir şey oluşturarak değil, önceden mevcut olan bir şeyi değiştirerek, dönüştürerek,

---

<sup>7</sup> Erten, Mehmet Ali; *Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Türkiye İş Bankası Vakfı, Ankara, Sözkese Matbaacılık, 2000, s.: 105; Eren, Fikret; a.g.e., s.: 53.

<sup>8</sup>Köksal, Tunay; a.g.e. s.: 64; Erten, Mehmet Ali; a.g.e., s.: 106, 107.



büyüterek, daha iyi bir hale getirerek, yenileyerek, kısaca ona yeni özellikler kazandırarak da ortaya koyulabilir<sup>9</sup>.

İnşaat sözleşmesinin iki esaslı unsurundan birini oluşturan, yüklenicinin inşaatı meydana getirme, yapma borcu, bir iş görme borcunun tipik sonucudur. Yüklenicinin sadece inşaatı yapma borcunu ifa etmesi yeterli değildir. Bu borç ifası inşaatın iş sahibine teslimi borcu ile tamamlanır. Gerçi yüklenicinin inşaatı meydana getirme borcu, TBK.'nın 471. maddesinde açıkça öngörülmemiştir. Ancak inşaat sözleşmesinin içeriği ve niteliğinden açıkça görülmektedir<sup>10</sup>.

İnşaat sözleşmesine göre, yüklenici üstlendiği inşaatı, inşaat malzemesi kendisinden veya malzemesi iş sahibi tarafından temin edilmiş şekilde, yapıp teslim etmekle sorumludur. Yüklenicinin üstlendiği ve taahhüt ettiği inşaat işleri, arza (yere) bağlı bir inşaatın tamamı veya bir kısmının maddi olarak plan ve projesini meydana getirmekten ibarettir. İnşaat alt yapı veya yüksek yapı şeklinde olabilir<sup>11</sup>.

### 1.2.2. Bedel

Sözleşmenin asli unsurlarından bir diğerini iş sahibinin bedel ödeme taahhüdü oluşturur. Yüklenici inşaatı meydana getirmeyi borçlanırken buna karşılık iş sahibi de bedel ödemeyi borçlanmaktadır. Yükleniciye harcadığı emeğin karşılığında bir bedel ödenmektedir. Bir sözleşme ilişkisinin eser sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilebilmesi için yüklenicinin inşaatı bir bedel karşılığında meydana getirmesi gerekir<sup>12</sup>.

İnşaat sözleşmesinde taraflar bedeli diledikleri gibi belirleyebilir. Bedel konusunda taraflar açıkça ya da örtülü olarak anlaşmış olabilirler. Taraflar bedeli ya kesin, sabit olarak kararlaştırılır veya yaklaşık biçimde tayin edebilirler. Taraflar

<sup>9</sup>Aral, Fahrettin; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 8. Bası, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2010 s.: 317; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş Yenilenmiş 12. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık 2013, s.: 538; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 9. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s.: 319; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 4.

<sup>10</sup>Duman, İlker Hasan; *İnşaat Hukuku*, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2014, s.: 98-99.

<sup>11</sup>Kocaağa, Köksal; a.g.e., s.: 59-60; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 53.

<sup>12</sup>Eren, Fikret; a.g.e., s.: 56; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 93.

arasında bedeli açıkça belirtmemiş olsa bile, bir bedelin ödenmesi gerekliliği TBK. 'nun 481. maddesinden anlaşılmaktadır. Taraflar bedelin verileceğini kararlaştırıp ne kadar verileceğini kararlaştırılmadıysa bu durum da ne kadar verileceği sonuca göre belirlenir. Bedel günümüzde genel olarak bir miktar paradır<sup>13</sup>. Uygulamada bedelin mal olarak da belirlendiği görülmektedir. Örneğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş sahibi, yüklenicinin yapacağı inşaat karşılığında arsasını vermeyi taahhüt etmektedir. İnşaat bedel karşılığında meydana getirilmemişse, ortada ya bir vekâlet sözleşmesi ya da isimsiz (karma) bir sözleşme<sup>14</sup> söz konusu olur.

### 1.2.3. Anlaşma

İnşaat sözleşmesi rızai bir sözleşmedir<sup>15</sup>. İnşaat sözleşmesi, tarafların, bu sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde birbirine uygun karşılıklı irade beyanları ile kurulur<sup>16</sup>.

İş sahibinin ücret ödemesine karşılık yüklenicinin bir edim sonucundan sorumlu olmasına ilişkin anlaşma, açıkça veya örtülü olarak yapılabilir. Kural olarak inşaat sözleşmeleri herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Ancak TBK.'nin 17. maddesinin 1. fıkrası uyarınca taraflar isterlerse inşaat sözleşmesini iradi yazılı veya resmi şekle de tabi tutabilirler<sup>17</sup>.

Ek iş ve iş değişikliği bakımından ise taraflar arasında anlaşma unsurunun özel bir önemi bulunmaktadır. Çünkü bir işin ek iş olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği, iş değişikliğinin bulunup bulunmadığı, taraflar arasındaki anlaşmaya göre tayin edilecektir. Taraflar arasındaki anlaşmanın kapsamının

---

<sup>13</sup> Erzurumluoğlu, Erzan; *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, Yenilenmiş 4.baskı, 2014, s.: 169; Eren, Fikret; a.g.e., s. 56,57; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 7.

<sup>14</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 24; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 322.

<sup>15</sup> Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 11; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 320.

<sup>16</sup> Nart, Serdar; *Borçlar Hukuku Genel-Özel Hükümler*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014, s.: 244; Erman, Hasan; *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul, Der Yayınları, 2010, s.: 2; Eren, Fikret; a.g.e., s.: 57; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 320.

<sup>17</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 7; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 54; Eren, Fikret; a.g.e., s.: 58.

belirlenmesi için, sözleşmenin müzakere ve kuruluş aşamasındaki beyanları da önem taşımaktadır<sup>18</sup>.

## **1.3 İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **1.3.1. Sözleşmenin Tarafları**

Yüklenici ve işsahibi inşaat sözleşmesinin taraflarını oluştururlar. Yüklenici; ısmarlanan inşaatı yapmayı yüklenen kişidir. Yüklenici özel hukuk gerçek veya tüzel kişisi olabilirler. İşsahibi, inşaatı ısmarlayan kimsedir. Genelde üzerinde inşaat yapılan yerin sahibi, tamamlanan inşaatı kendisine teslim edilecek, özel hukuk gerçek ve tüzel kişisi olabilir<sup>19</sup>.

Taraflar aynı zamanda kamu hukuku veya özel hukuk tüzel kişisi de olabilir. Özellikle işsahibinin bir kamu hukuku tüzel kişisi olmasına çok sık rastlanır. Sözleşmenin yüklenici veya işsahibi tarafında tek bir kişi olabileceği gibi, birden fazla kişi de bir arada bulunabilir. İnşaat sözleşmelerinde rastlanan müşavir mühendisler ile işsahibi arasında bir iş görme sözleşmesi bulunmasına rağmen, müşavir mühendisler inşaat sözleşmesinin tarafı değildirler<sup>20</sup>.

#### **1.3.1.1. İşsahibi (İnşaat Sahibi)**

İşsahibi, inşaat sözleşmesinde ödemeyi taahhüt ettiği bedel karşılığında bir inşaatın meydana getirilmesi işini karşı tarafa tevdi eden gerçek veya tüzel kişi ya da bunlardan oluşan kişi topluluğudur. İster gerçek kişi isterse tüzel kişi statüsünde

---

<sup>18</sup> Sütçü, Nezi; *Uygulama ve Teoride Tüm Yönleri ile Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, 2014, s.: 31; Erten, Mehmet Ali; a.g.e., s.: 12; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak;a.g.e., s.: 586.

<sup>19</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 47; Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 12; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 7; Eren, Fikret; a.g.e., s.: 50.

<sup>20</sup>Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 13-14; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 152.

bulunsun, kanunlarda bunlardan herhangi birine bir üstünlük veya ayrıcalık tanınmamıştır<sup>21</sup>.

Sonuç olarak inşaat sözleşmesi özel hukuk sözleşmesidir<sup>22</sup> ve özel hukuk hükümlerine tâbidir. Yüklenici, işi şahsen yapma zorunluluğu bulunmayan durumlarda, bir başka yüklenici ile alt inşaat sözleşmesi yapabilir. Bu alt sözleşmede yüklenici, alt yüklenici karşısında “işsahibi” konumundadır<sup>23</sup>.

**Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde** arsa sahibinin birden fazla olması mümkündür. Bu durumda, birlikte mülkiyet söz konusu olduğu için işsahibi olan arsa sahiplerinin durumları paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyet esaslarına göre değerlendirilmesi gerekmektedir. **Paylı(müşterek) mülkiyet de** ölçüyü aşan bir inşaat işi veya malın tamamı üzerindeki tasarruf olduğunda bu durumda tüm paydaşların oybirliği zorunludur. Arsa payı karşılığı inşaat yapımında, kanun maddesinde sayılan işlemlerden daha geniş ve taşınmazın nitelik ve yapısının tamamen değiştiren bir tasarruf olduğu için bu sözleşmenin tüm paydaşların oybirliği ile kurulması şarttır. **Elbirliği(iştirak) mülkiyette**, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olması için paydaşların oybirliği ile karar vermiş olmaları gerekir(TMK. m. 702). Örneğin, miras yoluyla intikal etmiş olan bir taşınmazın dört maliki varsa, bu durumda inşaat sözleşmesi dört malikin tümü tarafından imzalanmış olması şarttır. Bu durumda sözleşmede imzaları bulunan tüm malikler, işsahibi konumundadır. Sözleşmenin kurulmasında tüm paydaşların rızaları zorunlu olup, bunlardan birisinin dahi sözleşmeyi imzalamaktan kaçınması halinde, sözleşme geçersiz olur<sup>24</sup>.

Paydaşlardan birinin veya birden fazlasının, büyüklük veya niteliği sözleşmede belirlenmiş durumun dışında kendisine ait olacak bağımsız bölümün daha büyük veya kaliteli yapılmasını istemesi mümkün değildir. Ancak, herkese ait olacak bağımsız bölüm belli ise, o durumda yükleniciye ek bir ücret ödemesi suretiyle kendine ait

---

<sup>21</sup>Uçar, Ayhan; *İstisna Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2003, s.: 28; Kocaağa, Köksal; a.g.e., s.: 30.

<sup>22</sup>Dayınlarlı, Kemal; *İstisna Aktinde Yüklenicinin ve İşsahibinin Temerrüdü*, Ankara, Dayınlarlı Yayınevi, 2008, s.: 31; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 7.

<sup>23</sup>Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 27; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 82; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 27.

<sup>24</sup>Eren, Fikret; *Mülkiyet Hukuku*, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s.: 95 vd.; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 94-95; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 160-161.

bölümde sözleşmede belirlenmiş olandan daha kaliteli malzeme kullanılmasını isteyebilir ancak yüklenicinin bunu yerine getirme zorunluluğu yoktur. Yükleniciye ek ücret ödenmek suretiyle yaptırılacak imalatların sözleşme hükümlerine ve onaylanmış projeye uygun olması gerekir. İlgili bölüm sahibi yüklenicinin rızasını almış olsa bile, kendine ait bölümün projeye uygun olmayacak şekilde veya büyüklükte yapılmasını istemesi, diğer arsa sahiplerinin haklarını ihlal edeceğinden dolayı bağımsız bölüm sahibinin bu konuda yüklenici ile yapmış olduğu özel anlaşma geçerli olmayacaktır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahiplerinin gerçek kişilerden oluşması zorunlu değildir. Kooperatif, şirket veya benzeri konumdaki tüzelkişilerin kendilerine ait arsalar üzerinde arsa payı karşılığında bina yaptırmaları mümkündür. Bu tür sözleşmelerin tarafı kooperatif veya şirketin ortakları değil, bu kuruluşların tüzelkişiliğidir. Tüzel kişi tarafından imzalanmış sözleşmenin feshi, ve benzeri istemler yönündeki dava hakkı bağımsız bölüm sahiplerine değil, sözleşmenin tarafı olan tüzel kişiye aittir<sup>25</sup>.

Kamu kurumları ile ilgili inşaat işlerinde, inşaatı yaptıran kurum, işsahibi tarafı olacaktır. Sözleşmenin taraflarından birisi işsahibi sıfatıyla o kamu kuruluşunun kendisi yani tüzelkişiliğidir. Sözleşme yapma yetkisi ilgili kurumun en üst makamına aittir. Ancak, uygulamada en üst makamın verdiği yetkiyle alt makamlardaki kimseler tarafından da imzalanmakta ve üst makamca onaylanarak işleme geçerlilik kazandırılmaktadır.

Kamu kurumlarının teşkilat kanunlarında bir hiyerarşi söz konusudur. İhale işlemi KİK.nun 6. maddesine göre ihale komisyonu toplanır ve karara bağlanır. İhalenin sonuçlanmasından sonra işlemin o konuyla ilgili işlem, KİK. nun 4. maddesinde tanımlanan ihale yetkilisi tarafından bu kanunda belirlenmiş olan süre içinde ya onaylanmak suretiyle geçerlilik kazanır veya iptal edilmekle ihale işlemi geçersiz kalır. Bu anlamda inşaat sözleşmesi, ilgili kamu kurumunun bünyesinde bulunan bir kişi veya bir kurul tarafından imzalanmış olsa bile, anılan kişi yahut kurul o kurumun en üst düzeydeki yetkilisi adına sözleşmeyi imzalanmış sayıldığından, çıkan uyuşmazlıklarda da karşı taraf sözleşmeyi imzalamış olan kişi veya kurul değil, o kamu kurumunun tüzelkişiliğidir. Örneğin; Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından

---

<sup>25</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 95.

ülkenin değişik yerlerinde birkaç yurttan hepsinin inşaat işi bir kişi veya firmaya ihale olunup, sözleşmeler de o illerdeki gençlik ve spor il müdürleri tarafından imzalanmış olsa bile, buradaki temsil, bakanlık adına olduğundan, uyuşmazlıkta da Gençlik ve Spor Bakanlığının hasım gösterilmesi zorunlu olup, sözleşmeyi imzalanmış olan Gençlik ve Spor İl Müdürleri hasım gösterilemez<sup>26</sup>.

### 1.3.1.2. Yüklenici (Müteahhit)

Yüklenici (Müteahhit), inşaat sözleşmesinde inşaatı meydana getirerek teslim etmeyi taahhüt eden ve inşaatı iş sahibine teslim etme yükümlülüğü altına giren kişidir. Gerçek veya tüzel kişiler ya da bunlardan oluşan kişi toplulukları, inşaat sözleşmesinde yüklenici konumunda olabilirler<sup>27</sup>.

Yüklenicinin tacir olması, ticaret siciline kayıtlı olması veya inşaatı ticarî amaçla meydana getirmesi önemli değildir. Ancak yüklenicinin, hizmet sözleşmesinin tarafı olan işçinin durumundan farklı olarak, sözleşmenin karşı tarafı ile bağımlılık ilişkisi içinde olmaması, karşı taraftan bağımsız iş görmesi gerekir. Bu nedenle her ne kadar yüklenicinin sorumluluğu genel olarak hizmet sözleşmesindeki işçinin sorumluluğuna benzer ise de genelde tacir olan yüklenici, iş sahibinin işçisi olmayıp ve işçi çalıştırması nedeniyle işveren durumunda olup iş sahibine karşı bağımsızdır<sup>28</sup>.

Örneğin bir baraj yapımında ortak girişim oluşturan durumda, yüklenici sayısı birden fazla olmakla birlikte, her biri sözleşmenin tarafı konumundadır. Böyle durumlarda tüzel kişi veya gerçek kişilerin, birlikte sözleşmenin tarafı olma özelliği vardır. Ancak, temsil konusunda kendi aralarında anlaşma ile birine ya da birkaçına yetki verilebilir. Yüklenicinin işin tamamını kendisinin yapması gerekir. Ancak yüklenicinin özel yeteneği söz konusu değil ise ve sözleşmede bu durum esas alınmamış ise işin bazı bölümlerini başka bir yükleniciye yani alt yükleniciye

---

<sup>26</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 98.

<sup>27</sup> Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 24; Kocağa, Köksal; a.g.e., s.: 31; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 23.

<sup>28</sup> Erzurumluoğlu, Erzan; a.g.e., s.: 170 dp.: 65; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 36.

(taşeron) yaptırması da mümkündür. Aslında büyük boyutlu işler bunu zorunlu kılmaktadır.<sup>29</sup>.

*Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde* yüklenici, inşaatı yapmayı üstlenen kişi veya kişilerdir. İnşaat yapımını bir gerçek veya tüzelkişi üstlenebileceği gibi, birden fazla gerçek ya da tüzelkişilerin üstlenmeleri mümkündür. Birden fazla kişinin üstlenmesi durumunda, arsa sahiplerine karşı birlikte sorumlu olurlar. İşin bir kısmının ortak yüklenicilerden biri tarafından ve bazı bölüm veya imalatların diğer ortak tarafından gerçekleştirilmesi önemli değildir. İnşaatın tamamından yükleniciler birlikte sorumludurlar<sup>30</sup>.

Arsa payı inşaat anlaşmasında hak ve sorumluluklar sözleşmede imzaları bulunan sözleşmenin tarafı olan kişilere göre belirlenecektir. Aksi kararlaştırılmadıkça, asıl yüklenici işi devam ettirdiği ve edimlerini sözleşme hükümlerine göre yerine getirdiği sürece, yanına alt yüklenici veya ortak almasının sözleşmeye aykırılık oluşturmayacağı söylenebilir. Ancak, bundan doğan hak ve sorumluluk yine asıl yükleniciye ait olacaktır. Esasen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, inşaat sözleşmesinin özel bir türü olduğundan, genel nitelikli inşaat sözleşmesinde olduğu gibi yüklenicinin yanına ortak olabilir. Ancak, ortak alınan kişi arsa sahiplerine karşı doğrudan doğruya değil de yüklenicinin edimini yerine getirmiş olması koşuluyla onun alacaklısı sıfatıyla kişisel alacak hakkına dayanarak arsa sahipleri aleyhine dava açabilme imkânı vardır<sup>31</sup>.

Yüklenicilerin işin tamamından müteselsilen sorumlu oldukları iş ortaklıklarından farklı olarak, birden çok yüklenici işin sadece bir bölümünden sorumlu olmayı da isteyebilir. Uygulamada böyle bir yolu tercih eden yükleniciler konsorsiyum oluşturarak inşaat yapımını üstlenmektedirler. Konsorsiyumlar da hukuken adî ortaklık niteliğindedir. *Konsorsiyumda*, iki veya daha fazla gerçek ya da tüzel kişi, belirli bir işi gerçekleştirmek amacıyla, her bir ortak diğer ortaklardan

---

<sup>29</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 151; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 100.

<sup>30</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 146-148; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 100.

<sup>31</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 100.

bağımsız olarak işin sadece bir bölümünün ifasından sorumlu olmak üzere katkılarını birleştirmektedir<sup>32</sup>.

Her ortağın işin belli bir bölümünün yapımını taahhüt ettiği, her ortağın yapacağı işin taahhüt sözleşmesinde açıkça belirtildiği ancak taahhüt sözleşmesinde belirtilmemekle beraber, ortakların kendi aralarında yapacakları sözleşmeler ile her bir ortağın yükleneceği işin belirlenmesi, iş sahibince de bu sözleşmenin kabulü halinde konsorsiyumdan bahsedilecektir<sup>33</sup>. Bu durumda her bir ortak kendi taahhüt ettiği bölümlerden sorumlu olacaktır.

**Kamu inşaatları** ile ilgili olarak Kamu İhale Kanununda, ihale ile işi üstlenmek amacıyla başvuruda bulunanlar “İstekli–yapım(inşaat) yükleniciyi” ve ihalenin üstlenilmesinden sonra sözleşme imzalayan istekli de “**Yüklenici**” olarak tanımlanmıştır. Yüklenicinin bir veya birden fazla gerçek ya da tüzelkişi olması mümkündür ve bunların birlikte sorumlulukları söz konusudur. “*İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumlar*” olarak tanımlanmaktadır (KİK. m. 4). Kanuna göre, *iş ortaklıklarında*, ortaklık üyeleri işin tümünü birlikte yapmak üzere bir araya gelir ve üyelerin her biri taahhüdün yerine getirilmesinden iş sahibi konumundaki idareye karşı müştereken ve müteselsilen sorumludur. Buna karşılık, *konsorsiyumda*, üyelerin her biri işin kendi uzmanlık alanına giren kısmını yapmak üzere birleşir ve her bir üye iş sahibi durumundaki idareye karşı işin belirli bir kısmını taahhüt eder (KİK. m. 14). Bu anlamda görülüyor ki “iş ortaklığı” ile “konsorsiyum” arasındaki temel farklılık; ortaklıktaki her ortağın, yapılan işin tamamından sorumlu olup olmayacağıdır<sup>34</sup>.

Ancak, sözleşmeye konu iş, bölüm veya üniteler halinde ihale edilmişse, her yüklenici üstlendiği bölüm veya ünitelerden sorumlu olur. Örneğin; inşaat işinin bir yüklenici; elektrik ve tesisat işinin diğer biri tarafından yapılacağı sözleşmede öngörülmüşse, bu durumda her yüklenici sözleşmede öngörülen işten sorumlu olacaktır. İnşaat işini üstlenmiş olan yüklenici elektrik ve tesisat işindeki kusurlardan

<sup>32</sup> Barlas, Nami; *Adi Ortaklık Temeline Dayalı Sözleşme İlişkileri*, 2. Bası, İstanbul, Beta Yayınları, 2008, s.: 232; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 98.

<sup>33</sup> 03.04.1986 tarihli Resmi Gazete.

<sup>34</sup> Köksal, Tunay; a.g.e., s.: 113 vd; Kocaağa, Köksal; a.g.e., s.: 34 vd.



sorumlu olamayacağı gibi, bunları yükümlenmiş olanlar da inşaattaki kusurlardan dolayı sorumlu tutulamaz<sup>35</sup>.

Sözleşmede kural olarak tarafların değişmemesi gerekir. İnşaatin meydana getirilmesinde yüklenicinin *kişisel özelliği söz konusu ise*, eseri bizzat kendisi yapmak veya yönetimi altında yaptırmak zorundadır(TBK. m. 471 f.3). Yüklenicinin kişisel yeteneği söz konusu değilse ve de sözleşmede aksine bir hüküm bulunmuyorsa, yüklenici işi bir başkasına yaptırabilir<sup>36</sup>.

Özellikle günümüzde gelişen teknolojik araç ve gereçlerin tamamına sahip olma, büyük bir sermayeyi ve işi kısa sürede bitirmeyi de gerektirdiğinden büyük boyutlu bina, yol, baraj, havaalanı, liman yapımı ile elektrik, su, doğalgaz tesisleri yapımı vb. gibi değişik inşaat alanlarına ilişkin bulunması durumunda bunların bölüm bölüm olarak başka kişi ve kuruluşlara yaptırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde yapılarak inşaat daha kısa sürede bitirilip iş sahibine de bir yarar sağlanmaktadır. O nedenle, bu tür işlerin bir bölümünün yüklenici tarafından başka yüklenici veya yükleniciler aracılığı ile yaptırılmasına imkan tanınmış ve izin verilmiştir. Uygulamada özellikle inşaat işlerinde taşeron olarak ifade edilen alt yüklenici, asıl yüklenicinin üstlenmiş olduğu işin bir kısmını üzerine alarak gerçekleştirilen özel veya tüzelkişidir<sup>37</sup>.

Alt yüklenici sözleşmesi, asıl yüklenici ile alt yüklenici (taşeron) arasında düzenlenir. Taşeronluk sözleşmesinde, iş sahibi taraf durumunda değildir. O bakımdan alt yüklenicinin yaptığı tüm işlerden dolayı iş sahibine karşı asıl yüklenici sorumludur. Taşeronluk sözleşmesinde, alt yüklenicinin yaptığı işlerden asıl yüklenicinin sorumlu olmayacağı öngörülmüş olsa bile, bu durum asıl yüklenicinin iş sahibine karşı sorumluluğu ortadan kalkmayacaktır<sup>38</sup>.

---

<sup>35</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 100.

<sup>36</sup> Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 550; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 71.

<sup>37</sup> Akkanat, Halil; *Taşeronluk Sözleşmesi*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2000, s.: 10, Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 71; Büyükay, Yusuf; *Eser Sözleşmesi*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s.: 83-84.

<sup>38</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 74; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 102-103.

Asıl yüklenici, sözleşmeye aykırı olarak ya da yapılmış iş ve imalatlardan kendisinin değil de taşeronun sorumlu olduğunu ileri süremez. Yüklenicinin, alt yüklenicinin edim ve davranışlarından doğan sonuçlardan dolayı alt yükleniciye dönme (rücu) hakkı vardır. Eğer asıl sözleşmede alt yüklenici çalıştırılacağı öngörülmüş olup, işsahibi de buna rıza göstermişse, bu durumda hem yüklenicinin hem de alt yüklenicinin birlikte sorumlu olmaları gerekir. Sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı takdirde, yüklenicinin birden fazla alt yüklenici çalıştırması ya da, alt yüklenicinin ikinci alt yüklenici, onun da başka bir alt yüklenici çalıştırması da mümkündür. Böyle bir durumda her alt yüklenici kendisine iş vermiş olan bir önceki alt yükleniciye karşı sorumlu olur. Birden fazla alt yüklenici olduğu durumlarda da, alt yüklenicilerin gerçekleştirdikleri işlerden dolayı asıl yüklenici işsahibine karşı bizzat sorumlu olur ve alt yüklenicinin yaptıkları işlerden dolayı sorumlu olamayacağını ileri süremez<sup>39</sup>.

### **1.3.2. İnşaat Sözleşmesinde İşin Konusu ve Kapsamı**

İnşaat sözleşmesi ilişkisinde işin konusu, inşaatın kendisidir. Yeniden meydana getirme, onarım, var olanı ortadan kaldırma gibi işlemler sonunda ortaya çıkarılan oluşumlar inşaat olarak nitelendirilmektedir. Boş arsa üzerine bina veya arazi üzerine yol, havaalanı vb. yapılmasıyla nasıl bir sonuç elde ediliyorsa, mevcut binanın yahut yol, havaalanı gibi tesislerin yok edilerek o yerin boş hale getirilmesinde de aynı şekilde bir sonuç elde edilmektedir. O bakımdan inşaatın konusu; o varlığın kendisi olmaktadır<sup>40</sup>.

İnşaat sözleşmesi ilişkisinde meydana getirilecek işin konusu ile kapsamı birbirlerinden farklı kavramlardır. İç içe çemberler düşünüldüğünde, en dıştaki çember işin konusunu, onun içinde yer alan çember veya çemberler, işin kapsamını ifade eder. İnşaat, genel anlamdaki eserden farklıdır. Meydana getirilecek bir binanın genel durumu yönünden sözleşme içeriğine göre hakkında az-çok bilgi sahibi edinilebilir ancak sözleşmede yer alan anlatımlara bakılarak meydana getirilecek inşaat hakkında net bir görüşe varılamaz. Çünkü inşaat işlerinde esas olan

<sup>39</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 78; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 103.

<sup>40</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 45-46; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 63.

plan, proje, malzeme ve teknik verilerdir. İnşaatın tanımı; onun plan ve projesinde, tekniğinde, malzeme kalitesinde, maliyetinde ve de işlevinde kendini gösterir. O bakımdan inşaat işinin sadece sözleşme metni içinde bir anlatımla tanımlanmış bulunması yeterli olmayacaktır. Bu tür inşaatların mali hesaplarının yüksekliği ve yanlış yapılmış bir eserin ortadan kaldırılmasının oluşturacağı zararın büyüklüğü düşünüldüğünde, inşaatın baştan doğru tanımlanmasının önemi ortaya çıkacaktır. İnşaatın niteliğine göre; plan ve projeler, resim ve krokiler, analiz raporları, metraj ve ölçümler, keşif özetleri, yapım şartları vb. gibi belgeler aslında yazılı tanımlamanın esasını oluşturur. Bu bağlamda, inşaatın amaca uygun şekilde tanımlanmış olup olmaması bakımından bir ayırım yapmak da mümkündür<sup>41</sup>.

### 1.3.3. İnşaat Sözleşmesinde Şekil

Tarafların özgür iradeleriyle kurulan sözleşmeler kural olarak geçerli olur. Özgür iradeleriyle kurulan sözleşmelerin geçerli olabileceği asıl kural ise de, bazı durumlarda şekil geçerlilik yönünden önemli olmaktadır. Bu bakımdan taraf iradeleri birleşmiş olsa bile, tüm sözleşmelerin şekil koşuluna uyularak yapılması gerekmektedir. Çünkü kanunların emredici hükümleri, tarafların iradelerinden de önceliklidir. Kanunda, sözleşme için bir şekil koşulu öngörülmüşse, bu koşula uyma şartı vardır. Aksi halde kanunda öngörülen şekil koşuluna uyulmazsa, sözleşme geçerli olmaz<sup>42</sup>.

Şeklin sözleşmeye etkisi yönünden TBK.'nda başlıca iki kural benimsenmiştir. Birinci kural; kanunda aksi öngörülmüş olmadıkça, sözleşmenin kuruluş ve geçerliliğinin hiçbir şekle bağlı olmayacağıdır<sup>43</sup>. Eğer kanunda sözleşmenin oluşturulması bir şekil kuralına bağlanmışsa, sözleşmenin öngörülen şekilde oluşturulması şarttır<sup>44</sup>. Aksi halde sözleşme geçersiz olur. Bunun aksine kanunda bir

---

<sup>41</sup>Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 90-91; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 65-66.

<sup>42</sup> Kurt, Leyla Müjde; *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s.: 43; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 50; Büyükay, Yusuf; Eser, s.: 56-57.

<sup>43</sup> Öz, M. Turgut; *İnşaat Sözleşmesi ile İlgili Mevzuat*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s.: 15; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 28; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 540; Nart, Serdar; a.g.e., s.: 244.

<sup>44</sup>Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 540; Aral, Fahrettin; Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 321.

şekil koşulu öngörülmemişse, hangi şekilde oluşturulmasına bakılmaksızın sözleşme geçerlilik kazanır(TBK. m.12 f.1). Örneğin, arsa payı karşılığı sözleşme noter önünden resmi şekilde yapılmamışsa, yapılmış olan yazılı şekil, sözleşmeyi geçerli kılmaz. İkinci kural ise, sözleşmenin oluşturulması bakımından kanunda bir şekil öngörülmüşse, bu şekil geçerlilik için şarttır. Bunun aksine oluşturulan sözleşme hükümsüz sayılır.(TBK. m.12 f.2) Örneğin, Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda, kamu inşaatlarıyla ilgili sözleşmenin yazılı şekle tabi olacağı öngörüldüğü için, bu tür sözleşmenin de yazılı olarak yapılması zorunlu olup, sözlü şekilde sözleşme kurulması sözleşmeyi geçersiz kılar<sup>45</sup>.

İnşaat sözleşmesi de şekil yönünden anılan madde kapsamında değerlendirilmelidir. Bazı haller dışında inşaat sözleşmesi için kanunda bir şekil şartı öngörülmemiştir. İnşaat sözleşmesinin sözlü olarak yapılabildiği gibi yazılı veya resmi şekilde yapılması da mümkündür. Taraflar, eser sözleşmesinin uygulamada en çok rastlanan türü olan inşaat sözleşmelerinde genelde yazılı ve resmi şekilde yapmaktadırlar<sup>46</sup>.

### 1.3.3.1. Sözlü Şekil

İnşaat işi bağlamında sözlü şekil, işsahibi ile yüklenicinin sözlü olarak bir anlaşmaya varmalarındır. Başka bir deyişle, bu konuda tarafların TBK. nun sözleşmenin kurulmasına ilişkin başlangıç maddelerinde öngörülen şekilde irade

<sup>45</sup> Aral, Fahrettin; Ayranacı, Hasan; a.g.e., s.: 342; Nart, Serdar; a.g.e., s.: 244.

<sup>46</sup> Erzurumluoğlu, Erzan; a.g.e., s.: 170, dp.: 64 (Eser Sözleşmesinin kendine özgü bir türü olan inşaat ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesi hukuki niteliği itibarıyla pür ya da saf eser sözleşmesinden biraz farklıdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesi ile eser sözleşmesinin bir araya gelmesiyle oluşan karma bir sözleşmedir.

Öğretide ve uygulamada bu kabul gören bir görüştür. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 30.4. 1997 ve 19.3.2003 tarih 2003/15-124 E. sayılı kararında "... ne var ki bu tip sözleşmeler iki tipli karma sözleşmelerdir. Yüklenicinin borcu inşaatı yapıp teslim etmek ve arsa sahibinin borcu da bedel olarak arsa payının mülkiyetini yükleniciye geçirmektir. Burada iki sözleşme iç içedir." dedikten sonra " kat karşılığı inşaat sözleşmesi, tapulu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmının devrine ilişkin vaadi ve eser sözleşmesi içeren iki tipli karma bir sözleşmedir." demektedir. Dolayısıyla taşınmaz unsuru içeren bu sözleşme yapısı gereği resmi şekilde yapılmak zorundadır. TMK. 760. TK. 26. NK. 60. Ancak sözleşme adi yazılı şekilde yapılmış olsa bile yüklenici edimini tamamen ve ret olunamayacak oranda yerine getirmiş ise sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi TMK. 2. maddesinde ifadesini bulan bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz kuralına aykırı düşer. ...15. HD. 1.7.2008, 3136/4431 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

açıklamaları yani önerinin kabulü veya karşı önerinin kabulü sonucu anlaşmalarıdır<sup>47</sup>. Sözlü şekilde de olsa, sözleşme kurulduğu takdirde uyuşmazlık halinde tarafların başlangıçtaki öneri ve kabulleri ile bağlı kalmaları gerekir. Yargıtay 15. dairesinin; Yapılan sözlü sözleşme sonucu yüklenici kalan iş bedeli yönünden, işsahibi de ayıplı imalat bedeli yönünden karşılıklı dava açmışlardır. Her ne kadar ortada yazılı sözleşme yoksa da, yüklenicinin teklifi reddedilmeyip işin yapımına rıza gösterildiğine göre aradaki anlaşma da geçerlidir<sup>48</sup> şeklinde kararı vardır.

Sözlü şeklin anlaşması kolay olmakla birlikte, kanıtlanması oldukça zordur. HMK.'nda; karşı tarafın rızası olmadığı sürece, bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi yenilenmesi, ertelenmesi, gerçeğin söylenmesi (ikrarı) ve borcun söndürülmesi (itfası) amacıyla yapılan işlemlerin yapıldıkları zamana göre belli bir miktarı aşması halinde veya bu miktar öngörülenden aşağı düşse bile, ödeme ve borçtan kurtarma (ibra) hallerinde, ileri sürülen hususun sözle değil yazılı belge ile kanıtlanması öngörülmüştür. (HMK. m.200) Ne var ki, senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler, kanunda belirlenmiş miktardan az olsa bile bu husus tanıkla ispatlanamaz(HMK. m.201). Buna karşın bazı hısımlar arasındaki işlemlerle senede bağlanmaması teamül haline işlemler, olağanüstü hallerde yapılan işlemler, irade bozuklukları, aşırı yararlanma, danişik (muvazaa) iddiaları ile senedin kaybolması hususlarında tanık dinletilmesine kanunda izin verilmiştir(HMK. m.203).

Bu anlamda kanunlarda aksi öngörülmediği takdirde inşaat sözleşmesi, şekil şartına bağlı olmamakla birlikte, kanunlarda şekle bağlılık öngörüldüğü takdirde hem sözleşmenin geçerli kılınması hem de meydana gelecek uyuşmazlıkların kanıtlanması açısından sözleşmelerin yazılı şekle göre yapılması tarafların da faydasına olacaktır<sup>49</sup>.

### 1.3.3.2. Yazılı Şekil

---

<sup>47</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.28; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 540; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 5.

<sup>48</sup> Yrg.15. HD. 12.12.2005, 7466/6769 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>49</sup> Kostakoğlu, Cengiz; *İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, 8. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2011, s.:21; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 118.

Yazılı şekil, tarafların iradelerinin yazılı şekle dönüştürülmüş halidir. Sözleşme kanunda öngörüldüğü için veya taraflarca kararlaştırıldığı için yazılı şekilde yapılır. O bakımdan yazılı şekil yeni düzenlemede ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur.

#### 1.3.3.2.1.Yasal Şekil

Sözleşmenin yazılı şekilde kurulması kanunda öngörülmüşse, geçerliliği için yazılı şekilde yapılması zorunludur. Sözleşmenin yalın nitelikte veya resmi olarak düzenlenmesi mümkündür. Adi yazılı şekil ile kurulan sözleşmede hangi yazım aracı ile yazıldığına bir önemi yoktur. Sözleşmenin el yazısı veya herhangi bir yazım veya iletim aracı ile meydana getirilmesi sonucu değiştirmez. Bu tür sözleşmelerde biçim yönünden önemli olan öğeler; sözleşme metni ve tarafların imzalarıdır<sup>50</sup>.

Resmi şekil ile kurulan sözleşmede borç doğuran sözleşmenin resmi makam önünde ve onun bilgisi dahilinde düzenlenmesi gerekir. Bu tür işlemde taraflar iradelerini resmi makam önünden açıkladıkları ve sözleşme de ona göre düzenlendiği için, hükümsüzlük halleri dışında sözleşmenin geçersizliği ileri sürülemez. Taşınmaz malın tapudaki yetkili makam önünde satışı veya noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması buna örnek olarak gösterilebilir<sup>51</sup>.

İnşaat sözleşmesinin resmi şekilde yapılması şartı olduğu durumlarda noter önünde gerçekleştirilmesi zorunludur. Noter önünde yapılan sözleşmeler, iki duruma göre düzenlenir. Uygulamada “Onaylama şeklinde sözleşme” olarak da bilinen birinci durumda noter, sözleşmenin içeriğine bakmayarak imzaların taraflara ait olduğunu belirleyerek sözleşmeyi sadece imza bakımından onaylar. Ancak, bu şekil, resmi şekil sayılmaz. Böyle bir belge, sadece imzaların taraflara ait olduğu yönünden resmi kanıt sayılır ve bu durumda ileride tarafların imza inkârında bulunmaları bir sonuç doğurmaz. Yine uygulamada “düzenleme şeklinde sözleşme” diye bilinen ikinci durumda ise, tarafların sözlü açıklamaları, noter tarafından yazılarak bir metne

<sup>50</sup>Kostakoğlu, Cengiz; a.g.e., s.: 61-62; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 118.

<sup>51</sup>Oğuzman, Kemal/ Öz, Turgut; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1, Gözden Geçirilmiş 12. bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s.: 161-162; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 591; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 15.

dönüştürülür ve sözleşme taraflarca imzalanır. Bu durumda noter, sözleşmenin içeriğini bilir. O nedenle bu şekilde hazırlanan sözleşme, sadece tarafların imzaları yönünden değil, hem imzaların kimlere ait olduğu hem de sözleşme metninde yazılı hususların doğruluğu, bağlayıcılığı ve geçerliliği yönünden de önemlidir<sup>52</sup>.

Ancak bazen notere sözlü açıklama yapma yerine, taraflarca kaleme alınan anlaşma metni notere verilerek resmi şekle dönüştürülmesi de istenmektedir. Noter ise bu metni aynen resmi belgeye çevirerek düzenleme haline dönüştürmektedir. Özel teknik bilgileri içeren ve ona göre bir anlatımla kaleme alınmış böyle bir metnin noter tarafından okunarak tarafların iradelerinin tespit edilmesinden ve içeriğinin noterce tamamen anlaşılmasından sonra inşaat sözleşmesi niteliğinde belgenin taraflarca imzalanması, onaylama niteliğinde olmayıp kendiliğinden düzenleme şeklinde olduğundan, böyle bir anlaşma geçerli olacaktır<sup>53</sup>.

Kanunda yazılı şekilde kurulması öngörülen sözleşmenin değiştirilmesi de aynı şekilde olacaktır. Ancak yapılan değişiklik sözleşme metni ile çelişmeyen tamamlayıcı veya yan hükümler şeklinde ise bunun dışındadır. Örneğin, inşaat sözleşmesine üçüncü kişinin yüklenicinin yanına katılmasıyla ilgili değişiklikte yazılı şekil koşulu aranırken, ifa zamanının değiştirilmesine ilişkin hususta resmi şekil şartı aranmaz<sup>54</sup>.

#### 1.3.3.2.2. İradi Şekil

Kanunda sözleşmenin kurulması özel bir şekil şartına bağlanmamışsa, taraflar kendilerince öngörülen şekilde yapılmasını kararlaştırabilirler. Burada tarafların iradeleri esas olduğu için, sözleşme kararlaştırılan şekilde kurulmamışsa tarafları bağlamaz. Kanunda resmi şekil öngörülmüşse, iradi şekil olarak yazılı şekilde kurulan sözleşme geçerli olmaz. İradi şekilde de taraf iradelerinin uyuşması esastır. Taraflar sonradan birlikte iradi şekilden vazgeçebilirler ve bu vazgeçme herhangi bir biçim koşuluna da bağlı olmaz. İnşaat sözleşmelerinde tarafların sözleşmenin özel bir şekle tabi olmasını kararlaştırmaları mümkündür. Burada da kanunda belirlenmiş özel şekil

<sup>52</sup>Sütçü, Neziha; a.g.e., s.: 68-69; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 119.

<sup>53</sup>Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 342; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 591-592; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 119.

<sup>54</sup>Kostakoğlu, Cengiz; a.g.e., s.: 127-128; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 120.

koşulu önceliklidir. Örneğin, arsa payı karşılığı inşaat yapım anlaşmasında adi yazılı şekil kararlaştırılmışsa, kanun hükümleri yönünden bu kararlaştırma geçerli olmayacağı gibi, yazılı olarak kurulması kabul edilen sözleşmenin sözlü şekli de tarafları bağlamaz<sup>55</sup>.

### 1.3.3.3. Sözleşmenin Niteliğine Göre Şekil Koşulu

Kanunda aksi öngörülmemiş olduğu takdirde, inşaat sözleşmesinin sözlü, yazılı veya resmi şekillerden birisine uyularak yapılması mümkündür. Ancak, kanunda yazılı veya resmi şekilde yapılması öngörülen hallerde, inşaat sözleşmesinin de o şekle uyularak yapılması gerekir, bu şekle uyulmadıkça geçerli olarak kurulmuş olmaz (TBK. m. 17 f.1). Yazılı şekilde sözleşme yapılması gereken hallerde sözlü usule başvurulmuş olmasının taraflar yönünden sonucu, ispat hukuku bakımından önemlidir ve bu sebepten ötürü yazılı şekilde yapılması tavsiye edilebilir<sup>56</sup>.

Resmi şekilde yapılması gereken inşaat sözleşmesi, sözlü veya yazılı şekilde yapılmışsa, o sözleşme geçerli olamaz. Büyük boyutlu işlerde sözleşmenin şekle aykırı yapılması büyük zararlar doğuracaktır. Sözleşmenin tarafı olan kişilerin şekle aykırılığın yaratacağı sonuçların bilincinde olmaları gerekir. Ancak, ülkemizde bazı kişilerin bu bilinçte olmamaları ve anlaşma yapılan gerçek kişi veya tüzel kişilerin bürokrasinin zorluğundan ve masrafından kaçınmak amacıyla kolay yolu seçmeleri sonucu işlem yapanların ve özellikle de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahiplerinden veya yükleniciden bağımsız bölüm satın alanların zarara uğradıkları bilinmektedir<sup>57</sup>.

#### 1.3.3.3.1. Genel Nitelikli İnşaat Sözleşmelerinde Şekil

---

<sup>55</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 14.

<sup>56</sup> Eren, Fikret; *6098 Sayılı TBK'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s.: 264; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 29-30; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 540.

<sup>57</sup> Sütçü, Nezih; a.g.e., s.: 65; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 122.



Bu tür sözleşmelerde sözleşmenin sözlü, yazılı veya resmi şekilde düzenlenmesi tamamen tarafların iradelerine bağlıdır. Bu sözleşmelerin değiştirilmesinde de aynı kural uygulanabilir, ancak uyumsuzluk halinde değişikliğin kanıtlanması açısından ek sözleşmenin de asıl sözleşmedeki şekle tabi olarak yapılmasında fayda vardır. Örneğin, binanın mantolaması ile ilgili anlaşma yazılı olduğu halde, kullanılacak malzemenin cins, kalite ve niteliğinde değişikliğin sözlü olarak kararlaştırılması mümkündür. Ne var ki, uyumsuzluk halinde bunun kanıtlanması güç olacağından, ek sözleşmenin veya değişikliğin de yazılı biçimde yapılması daha uygun olacağı gibi, uyumsuzluk miktarının HMK. nda öngörülen parasal limiti aşması halinde ise zorunludur<sup>58</sup>.

Ancak, bir inşaat sözleşmesi sözlü şekle uygun yapılmış ve inşaat da meydana getirilmişse, bu durumda sözleşmenin geçersizliği değil, noksan ve ayıplı işlerle gecikmeden kaynaklanan konularına ilişkin uyumsuzlukların çözümü gerekir. Yargıtay özel dairesinin bu hususa ilişkin kararında, özetle; Ortada yazılı sözleşme olmasa bile inşaatın tamamlanıp teslimiyle yüklenici bedele hak kazanır. Ayıp ve kusur söz konusu ise iş sahibi buna tekabül edecek bedeli ödemekten kaçınabilir. O nedenle yapılacak keşif sonunda ayıpların imalat hatası, kullanım hatası veya harici etkiler sonucu oluşup oluşmadığının tespiti ile iş sahibinin bedelden indirim ve tazminat hakkı olup olmadığının ve miktarının tespitinden sonra gereken karar verilmelidir<sup>59</sup>. Denilmek suretiyle, anlaşmanın sözleşmenin geçersizliğine sebep olacak sözlü şekle uygun yapılmasına karşın, inşaatın meydana getirildiğinden dolayı artık usul hukukundaki şekil şartının göz önüne alınmayacağına üstü örtülü şekilde işaret edilmiştir.

#### 1.3.3.3.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Şekil

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, karma bir sözleşme olup, yükleniciye inşaat bedeli olarak para yerine arsa payı veya bağımsız bölüm verilmektedir. Yukarıda değinildiği gibi taşınmaz mal satışının resmi şekilde yapılması zorunlu

<sup>58</sup>Kostakoğlu, Cengiz; a.g.e., s.: 128-129;Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 122-123.

<sup>59</sup>Yrg. 15. HD. 12.12.2005, 7466/6769 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

olup<sup>60</sup>, işlemin geçerliliği satışın resmi biçimde yapılmış olmasına bağlıdır. TBK. 'nun 237. maddesi 2. fıkrasında, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinin de resmi şekilde yapılmaması halinde işlemin geçersiz olacağı hükmü yer almıştır. Bununla birlikte NK.'nun 60. maddesine göre, sadece noterler, satış sözleşmesini resmi şekilde yapmaya yetkili kılınmıştır. Bu hükümlerden dolayı, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi noter önünde ve düzenleme biçiminde yapılması zorunludur<sup>61</sup>. Aksi halde düzenlenen sözleşme geçersiz olacaktır. Yargıtay arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin noterde resmi şekilde yapılmasını yeterli görmektedir<sup>62</sup>. Bu kurala göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin sözlü veya adi yazılı şekilde yapılması sözleşmeyi geçersiz kılacaktır. Hatta noter önünde düzenlenmiş olsa bile, eğer sözleşme “düzenleme şeklinde” yapılmayıp imza onayı şeklinde yapılmışsa bu halde dahi bu tür inşaat sözleşmesinin geçersizliği öne sürülebilecektir<sup>63</sup>.

#### 1.3.3.3.3 Kamu İnşaat Sözleşmelerinde Şekil

KİK. ve KİSK. “yapım işleri” ile ilgili sözleşmelerin sürecini ve şeklini şöyle belirlemiştir: Bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havaalanı, baraj vb. gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, sondaj, yıkma vb. yapım işlerini konu alan bir sözleşme, kanunda gösterilen usul ve şartlara uyularak yapılan ihalenin ardından düzenlenir ve imzalanır<sup>64</sup>.

KİK.nun 41. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen sürelerin bitimini veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken durumlarda bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden başlayarak üç gün içinde ihale üzerinde kalan istekliye imzalaması konusu imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektup ile tebligat adresine

<sup>60</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e.,s.: 6-7; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 591.

<sup>61</sup> Oğuzman, Kemal/ Öz, Kemal; a.g.e., s.: 161-162; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 6.

<sup>62</sup> Yrg. 15. HD 7.10.2008 T., 2008/5049 E., 2008/5825 K.; Karadaş, İzzet; *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s.: 43; Yrg.15 HD.,27.05.2008 T., 2007/4317 E., 2007/3411 K., sayılı karar için bkz. Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 52.

<sup>63</sup> Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 591-592; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 122-123.

<sup>64</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 236; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 130.

postalanarak bildirilir. Mektubun postaya verilmesini izleyen yedinci gün kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır. Yabancı istekliler için bu süreye oniki gün eklenir<sup>65</sup>.

KİK. nun 42. ve 43. maddelerine göre, ihale üzerine kalan istekli kesin teminatı vererek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Sözleşme imzalandıktan hemen sonra geçici teminat geri verilir. Bu zorunluluklara uyulmazsa, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin geçici teminatı gelir kaydedilir.

Yapılan tüm ihaleler bir sözleşmeyle bağlanır. Sözleşmeler idarece hazırlanır ve ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması durumunda, sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. Yüklenici, sözleşme imzalandıktan sonra, işin yapımı sırasında yürürlüğe giren kanun, tüzük, yönetmelik vb. diğer mevzuat hükümlerine de uymak zorundadır. İhale dokümanında aksi belirtilmedikçe sözleşmelerin noterce tescili ve onaylattırılması zorunlu değildir<sup>66</sup>.

Tip Sözleşmeler Resmi gazetede yayımlanır. İdarelerce yapılacak sözleşmeler Tip Sözleşme hükümleri esas alınarak düzenlenir. Düzenlenecek sözleşmelerde, ihale dokümanında yer alan koşullara aykırı hükümlere yer verilemez. Kanunda aksi belirtilmedikçe sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılamaz ve ek sözleşme düzenlenemez<sup>67</sup>.

#### **1.3.4. İnşaat Sözleşmesinde Süre**

TBK. 'nda, ifa zamanının kararlaştırılmamış olması diğer bir deyişle borcun ödenmesinin süreye bağlanmamış olması halinde, borcun doğumu anında ivedi hale

---

<sup>65</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 236; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 131.

<sup>66</sup>Yrg. 15 HD. 20.9.1995, 2598/4838 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr). “Taraflar arasında düzenlenen protokolün geçeli olabilmesi DİK. nun 57. maddesi uyarınca sözleşmenin noterlikçe tescil edilmesine bağlıdır. Bu konu sözleşmenin geçerlilik koşulu olup, yargıç tarafından görevi gereği gözetilemez. Geçerli bir sözleşme yoksa, sanki geçerli bir sözleşme varmış gibi yüklenici kâr kaybını isteyemez... Yüklenici ancak, haksız zenginleşme kurallarına göre birbirlerine verdiklerinin iadesini isteyebilir”.

<sup>67</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 365 vd.; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 237.

geleceği öngörülmüştür(TBK. m.90). Bu kuralın aksi yani süreye bağlanmış borcun ödenmesinde, belirlene süreler bakmak gerekecektir. Gerek bir tarafa borç yükleyen sözleşmelerin gerekse karşılıklı edimli sözleşmelerin ifasında, süre çok önemlidir<sup>68</sup>.

İnşaat sözleşmesinde süre, inşaatın ne kadar bir zamanda yapılacağı ve bitirileceğinin belirtilmesidir. İnşaat sözleşmesinde süre, işe başlanması gereken tarih ile işin bitirilip teslim edilmesi gereken tarih arasındaki zamanı ifade eder. O bakımdan sözleşmede sürelerin yorumlamayacak şekilde açıkça belirtilmiş olması gerekir. Sözleşmede açık bir hüküm bulunmadığı takdirde süre bölümlerinin gün, ay veya yıl olarak belirlenmesinde TBK. hükümleri uygulanır<sup>69</sup>. Başlangıç tarihinin ilk günü hesaba katılmamakla birlikte süre sonu belirlenen günün çalışma saatinin bitimine kadar devam eder<sup>70</sup>.

TBK. 'na göre, ay veya yıl olarak belirlenen sürelerde işin bitirilmesi gereken tarih, anlaşmanın yapıldığı gün, ayın kaçınıcı günü ise son ayın onu karşılayan günü de süre sonu olacaktır. Örneğin, iki inşaat işiyle ilgili anlaşmanın yapıldığı tarih 25.07.2014 varsayıлып birinci işin dört ayda ve ikinci işin bir yılda bitirilmesi öngörülmüşse, bu halde birinci işe ait süre sonu 25.11.2014 ve ikinci işle ilgili süre sonu da 25.07.2015 olacaktır. Buna karşın bu işlerden birinin, örneğin ikinci işin 320 takvim günü içinde bitirileceği kararlaştırılmışsa burada 30 günü aşan ve aşmayan aylara göre hesap yapılarak 320'nci güne rastlayan tarihin bulunması gerekir ki, bu halde söz konusu işteki süre sonu da 09.06.2015 olmalıdır. Sözleşmede aksi öngörülmediği takdirde, sürenin ilk günü hesaba katılmayıp, son günün çalışma saatinin bitiminde süre sona erer<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup>Kostakoğlu, Cengiz; a.g.e., s.: 286-287; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 130.

<sup>69</sup> Türk Borçlar Kanununun 91'inci ve onu izleyen maddelerine göre;

Sürenin gün olarak belirlenmesi halinde sözleşmenin yapıldığı ilk gün hesaba katılmayıp, bu süre belirlenen son günde tamamlanmış olur. (İşin, sözleşmenin imzalandığı 10.10.2014 tarihinden itibaren 18 günde bitirileceğine ilişkin onarım işinin bitirilme tarihinin 28.10.2014'e kadar olması gibi)

Sürenin hafta olarak belirlenmesi durumunda, son haftanın süre başlangıcı kabul edilen aynı gününde dolar.(Yukarıdaki örneğe benzer işin 08.10.2014 Çarşamba gününden itibaren iki haftada bitirileceği kararlaştırılan işin bitim tarihinin 22.10.2014 Çarşamba olması gibi)işin ay veya yıl olarak belirlenmesi halinde ise, süre, sözleşmenin yapıldığı gün ayın kaçınıcı günü ise işin bitirilmesi gereken tarih de bunu karşılayan gün olacaktır. (Çatı ve bina dış onarımın anlaşmanın yapıldığı 10.10.2014 tarihinden itibaren iki ayda bitirilmesine ilişkin iş süresinin 10.12.2014 olması gibi)

<sup>70</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 139.

<sup>71</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 140.

Sürenin belirlenmesinde bazı şartların da göz önüne bulundurulması gerekmektedir. Kanunda yer alan zorunlu nedenler (mücbir sebepler) dışında olanlardan en önemlisi iklim koşulları nedeniyle çalışılmayan süre kavramıdır. Her ne kadar inşaat teknolojisinde ilerlemiş olsa da, bazı bölgelerde kış mevsiminde inşaat faaliyetini sürdürmek mümkün olmadığı veya mümkün olsa bile yapılacak imalatlar bundan etkileneceği için, sözleşmelerde yılın belli aylarında inşaat yapılamayacağı düşünülür ve süre de buna göre hesaplanmaktadır. Örneğin Doğu ve Orta Anadolu'da, Aralık ayı başından Nisan ayı başına kadar olan dönem, inşaat mevsimi kabul edilmemektedir. Eğer sözleşmede bir açıklık yoksa dört aylık bu süre, kararlaştırılmış olan süreden sayılmayacaktır<sup>72</sup>.

#### **1.3.4.1. Genel Nitelikli İnşaat Sözleşmelerinde Süre**

Genel nitelikli inşaat sözleşmelerinde, başlangıç süresinin belli olmadığı durumda, aksine hüküm de bulunmadığı takdirde, normal olarak sözleşmenin imzalandığı tarih, başlangıç süresi yani işe başlama tarihi sayılır. Ancak, inşaat iş sahibinin arazisi üzerine yapılacak ve işe başlamayı engelleyici durumlar var ise iş sahibinin, inşaata başlanıp bitirilmesini engelleyecek engeli kaldırması ve yüklenicinin inşaatı yapması için uygun ortamı hazırlaması gerekir. Örneğin; Bir bina yapımı ile ilgili sözleşmede işe başlama tarihi belli olsun veya olmasın, iki parselin iş sahibi tarafından birleştirileceği veya mevcut eski binanın yıkılarak onun tarafından kaldırılacağı kararlaştırılmışsa, iş sahibinin söz konusu fiili engeli kaldırmasından sonra işe başlanabilecektir<sup>73</sup>.

#### **1.3.4.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre**

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsanın, bina yapılmaya uygun şekilde yükleniciye teslim edilmesi şartı vardır. Bu şekilde yapılacak olan bir inşaatın, başlangıç süresi diğer bir deyişle işe başlama tarihi, sözleşmede ayrıca belirtilmemişse, arsanın yükleniciye teslim edildiği tarihtir. Uygulamada arsanın yükleniciye teslim

<sup>72</sup>Sütçü, Nezi; a.g.e., s.: 599; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 141.

<sup>73</sup>Kostakoğlu, Cengiz; a.g.e., s.: 305 vd.; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 143.

edildiğine ilişkin bir tutanak düzenlenmesi gerekir. Bu tutanak başlangıç süresi ile ilgili olarak ileride doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde esas alınır.

Sözleşmede, bitişik parsellerin birleştirilmesi veya ayrılması (tevhit ve tefriki) yahut arsa üzerindeki gecekonduların yıkımı ile arsanın inşaata uygun hale getirilmesi işsahibi tarafından üstlenilmesi kararlaştırılmışsa, işsahibinin bunları yerine getirmesinden sonra inşaat süresi başlayacaktır. Ancak, sözleşmede bu işlerin, yüklenici tarafından üstlenilmesi kararlaştırılmışsa, arsayı inşaata hazır ve elverişli hale getirmek de kendisine ait olacaktır. Bazı durumlarda yüklenicinin bu işlemleri uzun süre gerçekleştirmedikleri de görülmektedir. Arsanın inşaata hazır hale getirilmesi ister işsahibine isterse yükleniciye ait bulunsun, gecikme olarak meydana gelebilecek olumsuzluğun doğmaması için söz konusu işlemlerin ne kadar bir sürede yapılabileceğinin tespiti ile bu konuda da bir süre tanınıp, ona göre arsa payı karşılığı inşaatı işine başlama tarihinin belirlenmesinde fayda olacaktır. Belirlenecek süre ise kabul edilebilir şekilde uygun olmalıdır. Açıkçası işe başlama tarihi, engeller ortadan kaldırıldığı tarihtir. Ancak, zorunlu nedenler (mücbir sebepler) dolayısıyla işe başlamayı gerektiren engeller ortadan kaldırılmamışsa, bu halde taraflara yeni bir süre tanınmalıdır<sup>74</sup>.

### **1.3.4.3. Kamu İnşaat Sözleşmelerinde Süre**

Kamu kuruluşlarıyla ilgili inşaat sözleşmelerinde süre; ekonomik dalgalanmaların özellikle inşaat işini de etkilemesinden dolayı, sözleşmeye konu inşaatın ne kadar bir sürede bitirilmesinin kesin olarak belirlenmesi hem kamu kuruluşu yönünden hem de inşaat maliyet artışları açısından yüklenici yönünden oldukça önemlidir. Kamu inşaat sözleşmelerinde başlangıç süresi ve tüm inşaatın ne kadar sürede bitirileceği de açıklanır. İnşaatın tümünün bitirilmesine ait süre içerisinde kalan bölümlü sürelerin gösterilmesi, inşaatın bir program çerçevesinde yapılıp tamamlanmasını da sağlayacaktır<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup>Sütçü, Nezi; a.g.e., s.: 585; Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 144.

<sup>75</sup> Aydemir, Efrail; a.g.e., s.: 144-145.

## 1.4. ESER SÖZLEŞMESİNİN BİR TÜRÜ OLARAK İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ ve ÖZELLİĞİ

İnşaat sözleşmesi, sözleşmedeki edimler arasındaki ilişki, sözleşmenin kurulması için tarafların bu konudaki irade beyanlarının yeterli olup olmadığı, karşılıklı olup olmadığı ve ifa süresi gibi değişik açılardan hukukî olarak nitelendirilebilir.

### 1.4.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması

İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan her ikisi de borç altına girmektedirler. Bu sözleşmelerde taraflardan her biri, diğerine karşı bir edimde bulunmakla yükümlüdür ve her iki tarafın edimi karşılıklı olarak değiş tokuş edilmektedir<sup>76</sup>.

İnşaat sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte yüklenici inşaatı meydana getirmeyi, iş sahibi ise bedel ödemeyi borçlanmış olurlar. Bu sözleşmenin amacı tarafların bu asli edimlerin değişimidir<sup>77</sup>.

İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin asli edimi olan inşaatı meydana getirme borcu ile iş sahibinin asli edimi olan bedel ödeme borcu karşılıklı bir ilişki içindedir<sup>78</sup>. Yüklenicinin inşaatı meydana getirme borcu, inşaatın tamamlanıp, iş sahibine teslimi borcuyla sonuçlanır<sup>79</sup>. Yüklenicinin bir inşaatı meydana getirmesi söz konusu olduğu için, inşaat sözleşmesi bir iş görme sözleşmesidir. İnşaat sözleşmesini diğer iş görme sözleşmelerinden ayırt etmek zordur. İş gören taraf olan yüklenicinin sonuçtan sorumlu olması ve diğer iş görme sözleşmelerinde iş gören tarafa kıyasla daha yüksek risk taşıması, inşaat sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayırır<sup>80</sup>.

---

<sup>76</sup> Esener, Turhan; Hukuka Giriş, Yeniden Gözden Geçirilmiş 10. Baskı, İstanbul, Alkım Yayınevi, 2012, s.: 317.

<sup>77</sup> Aral, Fahrettin; a.g.e.; s.: 326.

<sup>78</sup> Kostakoğlu, Cengiz; a.g.e., s.: 19; Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 17; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 313; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 586.

<sup>79</sup> Eren, Fikret; a.g.e., s.: 51; Ozanoğlu, Hasan Selçuk; “İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlı Eklenen Cezai Şart (Gecikme Cezası) Kayıtları” **GÜHFD**. C. 3, S. 1-2, Haziran-Aralık 1999, Ankara, s.: 65.

<sup>80</sup> Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 21.

### 1.4.2. Rızaî Bir Sözleşme Olması

Bir sözleşmenin rızaî bir sözleşme olması için sözleşmedeki tarafların hukuki bir sonuç doğurmak amacıyla bir araya gelerek, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarında bulunması gerekir<sup>81</sup>.

İnşaat sözleşmesinin kurulması ve hüküm doğurması için, yüklenicinin ve iş sahibinin sözleşmenin kurulması yönünde karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamaları gerekmektedir. Bunun için ayrıca inşaatın teslimi gerekmediğinden, inşaat sözleşmesi rızaî bir sözleşmedir<sup>82</sup>. Eserin teslimi, ifa süreci ile ilgili bir konudur.

### 1.4.3. Karşılıklı Bir Sözleşme Olması

Bir sözleşmenin oluşması için iki tarafın iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun şekilde açıklamaları gerekmektedir. İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin inşaatı meydana getirip iş sahibine teslim etmesine karşılık, iş sahibi de yükleniciye belirli bir bedel ödemek zorundadır. Bu özellik, inşaat sözleşmesinin zorunlu bir özelliği olup, onun karşılıklı bir sözleşme olduğunu vurgulamaktadır<sup>83</sup>.

Bedelsiz bir iş görme sözleşmesi inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilemez. Bedel unsurunun kararlaştırılması yeterli olup, ayrıca bunun miktarının da sözleşmenin kurulduğu anda tespit edilmesi şart değildir. Bu husus TBK. 'nun 481. maddesinden de açıkça anlaşılmaktadır. Açıkça olmayan, örtülü bir şekilde taahhüt edilen ücret de yeterlidir. Uyuşmazlık halinde ücretin kararlaştırılmış olduğunu ispat yükü yükleniciye düşer<sup>84</sup>.

---

<sup>81</sup>Esener, Turhan; a.g.e., s.: 316-317.

<sup>82</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 51; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 28; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan;a.g.e., s.: 314.

<sup>83</sup> Eren, Fikret; a.g.e., s.: 51; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 313; Nart, Serdar; a.g.e., s.: 243; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 51.

<sup>84</sup>Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 20; Eren, Fikret; a.g.e., s.: 52.



İnşaat sözleşmesi çeşitli biçimlerde ortaya çıkabilir: Basit inşaat sözleşmesi–inşaat teslim sözleşmesi, ana sözleşme–taşeronluk sözleşmesi gibi farklı biçimde inşaat sözleşmesi kurulabilir. Özellikle kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu inşaat sözleşmeleri hakkında 2886 sayılı DİK.’nun, 4735 sayılı KİSK.’nun, BİGŞ.’nin uygulanması söz konusu olabilir. İlgili mevzuatın uygulanması, bu tip inşaat sözleşmelerinin borçlar hukukuna tabi sözleşme olması vasfını ortadan kaldırmaz<sup>85</sup>.

Eğer yüklenici inşa eserini karşılıksız yüklenmişse, inşaat sözleşmesinden söz edilemez. Böyle bir durumda ortada vekâlet sözleşmesinin mi yoksa inşaat sözleşmesi benzeri isimsiz bir sözleşmenin mi olacağı tartışmalıdır. Sorun, olayın somut özelliklerine göre çözümlenmeli ve şüphe halinde ise isimsiz (karma) sözleşme olduğu<sup>86</sup> fikri kabul edilmelidir.

#### **1.4.4. Hem Ani Edimli Hem de Sürekli Bir Sözleşme Olması**

Borç ilişkisinin amacı, alacaklının, edimin yerine getirilmesine ilişkin menfaati sağlanmak suretiyle tatmin edilmesidir. Bu amacın gerçekleşmesi, borçlunun taahhüdüne uygun davranması ile mümkün olur. Alacaklının tatmininin borçlunun tek bir hareketiyle ve bir anda gerçekleştiği edimler ani edim, alacaklının ifaya olan menfaatinin borçlunun zaman içinde devamlılık gösteren sürekli davranışlarıyla gerçekleştiği edimler ise sürekli edim olarak adlandırılmaktadır.

İnşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin edimini bir zaman dilimi içerisinde tamamlaması, sözleşmenin kurulması ile inşaatın teslimi arasında belirli bir zamanın geçmesi tek başına bu sözleşmeye sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliği kazandırmaz<sup>87</sup>. İnşaat sözleşmeleri bazı özellikleri ile sürekli borç doğuran sözleşmelere bazı özellikleriyle de ani edimli<sup>88</sup> sözleşmelere benzemektedir. İnşaatın

---

<sup>85</sup>Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 20.

<sup>86</sup> Köksal, Tunay; a.g.e., s.: 63.

<sup>87</sup> Ozanoğlu, Hasan Selçuk; a.g.e; 64; Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 20; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s. 589; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 4.

<sup>88</sup> Yener, Mehmet Deniz; *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları*, İstanbul, Beta yayınları, 2011, s.: 6; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 45; Yavuz,

teslim edilmesi ve bedelin ödenmesi ani edimli sözleşmelerin, inşaatın bir zaman dilimi içerisinde yapılması ise sürekli borç doğuran sözleşmelerin özelliğini göstermektedir<sup>89</sup>. Bunun nedeni, yüklenicinin borçlanmış olduğu edimin sadece inşaatın tesliminden ibaret olmayıp; aynı zamanda böyle bir inşaatı meydana getirilişini içermiş olmasıdır<sup>90</sup>.

İnşaat sözleşmesi tarafların kararlaştırdıkları hüküm ve şartları içeren “ferdi sözleşme” niteliğinde düzenlenir. Ancak, büyük işleri konu eden inşaat sözleşmelerinde, sözleşmenin genel işlem şartlarını içerdiği de görülmektedir<sup>91</sup>.

Türk hukukunda genel olarak savunulan ve Yargıtay tarafından kabul edilen görüş; inşaat sözleşmesinin sürekli ve ani edimli borç ilişkilerinin de bir karma sözleşme olması yönündedir. Buna göre TBK.’nın 483. madde 2. fıkrası, 484. ve 485. maddelerinden hareketle yüklenicinin bir inşaat meydana getirme faaliyetine basit bir ifaya hazırlık fiilinden daha fazla bir anlamla yükleyip, inşaat sözleşmesinin ani edimli olduğu kadar, sürekli borç ilişkisi niteliğini de (karma yapısını da ) vurgular<sup>92</sup>.

---

Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak;a.g.e., s.: 588; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 316-317.

<sup>89</sup>Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 17-18-19; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak;a.g.e., s.: 586-587.

<sup>90</sup>Eren, Fikret; a.g.e., s.: 52.

<sup>91</sup>Köksal, Tunay; a.g.e., s.: 64; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 2.

<sup>92</sup>Şenocak, Zarife; *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, Ankara, Turhan Kitabevi, 2002, s.: 11,12; Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 18-19.

## BÖLÜM II

### YÜKLENİCİNİN İNŞAATI TESLİME KADAR OLAN SORUMLULUĞU

#### 2.1. İnşaatın Yapımında Aşırı İfa Güçlüğü, İmkânsızlık ve Yüklenicinin Sorumluluğu

Kural olarak, borç ilişkisinden kaynaklanan bütün borçlar ifa edildiğinde o borç ilişkisi sona erer. Genel bir anlatımla ifade etmek istersek ifa, borçlanılan edimin yerine getirilmesi demektir. İfanın konusu, borçlanılan edimdir. Alacaklının borçludan isteyebileceği, borçlanılan edim ne ise odur<sup>93</sup>.

Sözleşmedeki edim yerine getirilmemişse borçlu alacaklının uğradığı zararları gidermekle yükümlü olacaktır. Fakat bazen sözleşmedeki edimin yerine getirilmesi, edimin yok olması gibi maddi, sözleşme konusunu yapılamaz duruma getiren hukuki veya ekonomik bir nedenle mümkün olmayabilir. Bu gibi durumlar, borçlar hukukunda “ifa imkânsızlığı” adı altında incelenmektedir<sup>94</sup>.

İnşaatın tamamlanması ve teslimini kesin olarak engelleyen bir olgunun ortaya çıkması halinde inşaat ediminin imkânsızlaşmasından söz edilir<sup>95</sup>. TBK. muz sözleşmenin kuruluşunda edimin imkânsız olması ve buna bağlı hukuki sonuçlar ile (TBK. m. 27) edimin yerine getirilmesinin sözleşmenin kurulmasından sonra imkânsızlaşması ve buna bağlı sonuçları (TBK. m. 113, m. 136) birbirinden

<sup>93</sup> Reisoğlu, Safa; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2013, s.: 290; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 279.

<sup>94</sup> Kayıhan, Şaban; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2014, s.: 213; Serozan, Rona; *Borçlar Hukuku Genel Bölüm III(İfa, İfa engelleri, Haksız Zenginleşme)*, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 2009, s.: 163; Yakuppur, Sendi; *Borçlar Kanunu'na Göre Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcu ve Teslim Borcuna Aykırılıkları*, İstanbul, On iki Levha Yayıncılık, 2009, s.: 82.

<sup>95</sup>Şahin, Turan; *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcu İfada Temerrüdü*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2012, s.: 142; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 93.

ayrılmaktadır. Sonraki imkânsızlıktan borçlunun sorumlu tutulup (kusurlu imkânsızlık TBK. m. 112) tutulamamasına (kusursuz imkânsızlık TBK. m. 136) göre hükümler değişik olarak düzenlenmiştir.

TBK. 'nun 27. maddesine göre edim başlangıçta objektif olarak imkânsızsa, yani genel kaniya göre üstlenilen edimin yerine getirilmesi hiç kimse için mümkün değilse, sözleşme hükümsüzdür. Buna karşılık sadece borçlunun kişisel durumu dolayısıyla edimi yerine getirememesi hallerinde (subjektif imkânsızlık) sözleşme geçerli olarak kurulmuştur ve borçlu edimi yerine getiremezse, kusurlu olup olmamasına göre sonraki imkânsızlık hükümlerine tâbi olur. Sonraki imkânsızlıktan borçlu kusuru dolayısıyla sorumlu ise imkânsızlık dolayısıyla alacaklının uğradığı zararı (olumlu zarar) tazmin borcu altına girer (TBK. m. 112); imkânsızlık borçlunun sorumlu tutulamayacağı nedenlerden doğmuşsa borç TBK. 'nun 136. maddesine göre sona erecektir<sup>96</sup>. İmkânsızlık fiili nedenlerden doğabileceği gibi hukuki nedenlerden de doğabilir. Edimin yerine getirilmesinde karşılaşılabilecek aşırı güçlükler yüzünden ifa için gerekli çaba ve masrafların, edimin gerçek değerini makul görülemeyecek bir biçimde aştığı hallerin de imkânsızlık öğretisi içinde ele alınıp alınmaması gerektiği konusunda farklı görüşler vardır<sup>97</sup>. Aşırı güçlükler yol açan olgular, dürüstlük kuralına göre borçludan sözleşmeye o şekliyle devam etmesini beklenemez bir duruma getirmişse, edimler arasında bir denge sağlanmalı veya sözleşme sona erdirilebilmelidir.

TBK. İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin sorumlu tutulacağı ifa imkânsızlığı hakkında özel bir hüküm getirmiş değildir. Buna karşılık yüklenicinin meslek rizikosu dışındaki olağanüstü durumlar yüzünden, masrafların aşırı derecede artması (aşırı güçlük) (TBK. m. 480/f. 2) ve yapılmakta olan inşaatın yok olması veya hasara uğramasına (TBK. m. 483), ve inşaatın yapılmasının iş sahibi veya yüklenicinin kusuru olmadan imkansızlaşmasına ilişkin bazı kurallar mevcuttur<sup>98</sup>.

İnşaat sözleşmesinin, edimin başlangıçta objektif olarak imkânsız olması nedeniyle geçersiz olduğu hallere uygulamada ender rastlanır. Edimin yerine getirilip

<sup>96</sup> Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 92; Sütçü, Nezihe; a.g.e., s.: 179 vd.

<sup>97</sup> Altunkaya, Mehmet; *Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı*, Ankara, Yetkin Yayınevi, 2005, s.: 91 vd; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 226.

<sup>98</sup> Şahin, Turan; a.g.e., s.: 149; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 65-66.

getirilemeyeceğinin fiilen belirsiz olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Eğer sözleşmenin kuruluşundan sonra inşaat ruhsatı kesinlikle reddedilirse, inşaat edimi sonradan imkânsızlaşmıştır. Bu halde, yüklenici inşaat ruhsatının alınması hususunda bir garanti borcu üstlenmemişse, kusursuz imkânsızlık söz konusu olacak ve yüklenici TBK. 'nun 136. maddesine göre borcundan kurtulacaktır<sup>99</sup>.

İnşaat sözleşmesine ilişkin maddelerde inşaatın icrasını sonradan imkânsızlaştıran olguya yüklenicinin kusurlu davranışının yol açmasının hukuki sonucunu düzenleyen bir hüküm yoktur. Bu durumda TBK. 'nun borca aykırılığa dair genel hükmü olan 112. madde vd. uygulanacaktır. Yüklenici inşaat borcunu yerine getirmemekten dolayı işsahibinin uğradığı olumlu zararı tazmin etmek zorundadır. TBK. 'nun 112. maddesine göre sorumluluğu belirlerken yüklenicinin yapı tekniği kurallarını ve imar mevzuatını bilmek durumunda olduğunu, bu kurallara ve mevzuata aykırı davranışlarından özel hukuk açısından bizzat kendisinin sorumlu tutulacağını ve bu kuralları bilmediğini ileri sürerek sorumluluktan kurtulamayacağını belirtmek gerekir. Teknik kurallara aykırı davranış kendi kusurunu teşkil eder. İnşaat yapılan yer yok olmadıkça, o yer üzerinde inşaat yapılması mümkün oldukça objektif imkânsızlıktan söz edilemez. Yüklenicinin yaptığı inşaat, kusuru ile yıkılırsa, yüklenici inşaatı yeniden yapmak zorundadır, inşaat edimi kusurlu imkânsızlık nedeni ile tazminat alacağına (TBK. m. 112) dönüşmüş sayılmaz<sup>100</sup>.

İnşaatın icrasına engel olan olgu yüklenicinin kusuru olmadan ortaya çıkan bir imkânsızlık ise, yüklenici inşaat borcundan kurtulur(TBK. m. 136)<sup>101</sup>. Yüklenicinin

---

<sup>99</sup> Ayan, Mehmet; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Konya, Mimoza Yayınevi, 2010, s.: 299-300; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 155-156.

<sup>100</sup> Kızır, Mahmut; *Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s.:32; Şahin, Turan; a.g.e., s.: 139.

<sup>101</sup> “Taraflar arasındaki... Noterliğinin 20.06.2000 tarihli düzenleme şeklinde inşaat sözleşmesinde dava konusu parsel üzerine 15 daireli bina yapılması, 5 dairenin anahtar teslimi olarak davacı arsa sahibine teslim edilmesi, inşaat süresinin Anıtlar Kurulu kararından itibaren 12 ay olması kararlaştırılmıştır. Bu sözleşmede davacı arsa sahibinin oturacağı evin kiralarının, davalı yüklenici tarafından ödeneceğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Dosya içerisinde bulunan İstanbul 1. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 24.09.2003 günlü kararından taşınmaz üzerine inşaat yapılabileceği, ancak sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde 15 daireli bir bina yapılmasının mümkün olmadığı anlaşılmaktadır. Davalı yüklenici davacı arsa sahibinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı uyarınca daha az daireli bir bina yapılmasını kabul etmediğini savunmuştur. Davacı arsa sahibi de davalı yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılan şekilde inşaatın yapılacağı konusunda kendisini oyaladığını iddia etmektedir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuru-

“şahsı nazara” alınarak yapılmış olan inşaat sözleşmelerinde TBK. 'nun 486. maddesine göre yüklenicinin ölümü veya kusuru olmadan eseri tamamlama yeteneğinden yoksun kalması, sözleşmenin sona ermesini gerektirmektedir. Her iki halde TBK. 'nun 136. maddesi anlamında bir imkânsızlık teşkil eder. Bu iki halde yüklenici veya mirasçuları sözleşmenin sona ermesiyle eseri imal borcundan kurtulacaklar<sup>102</sup> ve işin o ana kadar yapılan kısmından iş sahibi yararlanabilecek ise bu kısmın kabulü ile o oranda ücret ödenmesini talep edebileceklerdir.

İnşaatın icrasının imkânsızlaşmasına, iş sahibi neden olmuşsa, yüklenici TBK. 'nun 136. maddesi uyarınca borcundan kurtulur ve yaptığı inşaat işinin değeri oranında ücretini ve bu ücrete dahil olmayan masraflarını talep edebilir. İş sahibinin inşaatın icrasını engelleyen olgunun ortaya çıkmasında kusuru varsa yüklenici, bu yüzden uğradığı zararların tazminini (olumlu zarar, ifa menfaati) isteyebilir<sup>103</sup>. İş sahibinin tehlike çevresinde ortaya çıkan ve inşaatın icrasını imkânsızlaştıran olgulara örnek olarak iş sahibinin malik olduğu üzerinde inşaat yapılan arsanın yok olması, daimi su altında kalması, arsanın kamulaştırılması veya sonradan konulan bir inşaat yasağı gösterilebilir. TBK. 'nun 485. maddesinin sadece iş sahibinin tehlike çevresinde ortaya çıkan bir kaza nedeniyle işin icrasını imkânsız hale gelmesini düzenleyen ve TBK. 'nun 483. maddesinde yükleniciye yüklenilmiş bulunan hasar rizikosunu yumuşatan bir hüküm mü olduğu, yoksa 485. madde ve buna bağlı olarak 486. madde geniş yorumlanarak, yüklenici ve iş sahibine inşaat sözleşmesini haklı sebeple fesih imkânı veren bir hüküm mü olduğu tartışmalıdır<sup>104</sup>.

---

lu'nun 24.09.2003 günlü kararı uyarınca sözleşmenin ifası imkânsız hale gelmiştir. Bu imkânsızlık objektif imkânsızlıktır. Daha az dairesel inşaat yapılması konusunda da tarafların iradeleri birleşmemiştir. Sözleşmede kararlaştırılan sayıda daire bulunan bir bina yapılamaması davalı yüklenicinin kusurundan kaynaklanmadığından, davacı menfi zararının tazminini isteyemez. Ayrıca yukarıda da belirtildiği gibi davacının dava konusu yaptığı ve mahkemece de karar altına alınan davacının kiraladığı evin kira bedelinin yüklenici tarafından ödenmesine ilişkin sözleşmede bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece davacının ödenen kira paralarına ilişkin isteminin de reddine karar verilmesi gerekirken, bu istemin kabul edilmesi doğru olmamıştır.“ Yrg. 15. HD. 2007/2601 E. 2008/3708 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>102</sup> Arıkan, Mustafa; “Eser Sözleşmesinde İfa İmkansızlığı ve Sonuçları”, **SÜHFD.**, Y.2008, S.2, C.16, s.: 281; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 130.

<sup>103</sup> Şahin, Turan; a.g.e., s.: 150; Öz, M. Turgut; s.: 186.

<sup>104</sup> Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 544; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 107 vd.

İşşahibi TBK. 'nun 484. maddesine göre inşaat sözleşmesini her zaman feshedebilir. Yüklenici açısından bakıldığında ücret kesin olarak önceden belirlenmişse TBK. 'nun 480. maddesinin 2. fıkrası önceden öngörülemeyen veya öngörülüp de gerçekleşmeyeceği kabul edilen bir durumun ortaya çıkması, bu nedenle maliyet unsurlarının (masraf) artması dolayısıyla edimin aşırı güçleşmesi halinde yüklenicinin başvurusu üzerine, hakime sözleşmeyi sona erdirmeye veya ücreti arttırma yetkisi tanınmaktadır. Buna uygun olarak ücretin yaklaşık olarak belirlenmiş olduğu hallerde de yüklenicinin TBK. 'nun 480. maddesinin 2. fıkrasındaki dönme yetkisini kullanabileceği kabul edilmektedir<sup>105</sup>.

Yüklenicinin işin icrası süresinde işşahibinin menfaatlerini dürüstçe korumak zorunda olduğu unutulmamalıdır. Özellikle inşaat yapılacak yerin inşaaata elverişliliğinin, sonradan çıkabilecek güçlükler bakımından incelenmesi yüklenicinin borçlarından<sup>106</sup>. Yüklenici inşaat masraflarını arttırabilecek durumları önlemek için gerekli önlemleri almamış, bu hususta inşaat tekniği kuralları ve inşaat tecrübelerine göre gerekli olan özeni göstermemiş, bu yüzden de masraflar artmışsa, bundan yüklenici sorumludur. Yüklenicinin, masrafların artmasına yol açan önlem ve kararları, kendisine bir kusur olarak isnat edilemese bile, sonuçlarına kendisi katlanmalıdır. Ancak yüklenicinin kusurunun çok hafif, inşaat edimi ve ücret arasındaki farkın ise aşırı olması halinde TBK. 480. maddesinin 2. fıkrasından yararlanması olanak içinde görülmektedir<sup>107</sup>.

Yüklenici, masraf arttırıcı aşırı güçlük doğuran bir sebebin ortaya çıkması halinde bunu işşahibine bildirmekle yükümlüdür. TBK. 'nun 472. maddesinin 3. fıkrasına göre “İnşaatın zamanında ve sözleşmeye uygun olarak icrasını engelleyebilecek bir durum ortaya çıkarsa yüklenici bunu işşahibine ihbar etmelidir”. Masraf arttırıcı olağandışı bir durum bu niteliktedir. Diğer taraftan ihbar işşahibinin TBK. 'nun 484. maddesine göre inşaat sözleşmesine son verme hakkını vaktinde

---

<sup>105</sup>Büyükay, Yusuf; *Götürü Ücretin Kararlaştırıldığı Eser Sözleşmelerinde İş Sahibinin Ücretin İndirilmesini Talep Etme Hakkı*, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, C.1, İstanbul, On iki Levha Yayıncılık, 2010, s.: 665; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 265.

<sup>106</sup>Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 109; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 109.

<sup>107</sup>Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 14. Bası, Ankara 2014, s.: 533; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 596; Arıkan, Mustafa; a.g.e., s.: 273; Yrg. 15. HD. 06.07.1977, 855/1537 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr); Erman, Hasan; a.g.e., s.: 192 vd.

kullanabilmesini sağlaması açısından önemlidir. İhbar yükümünü yerine getirmemenin sonuçlarına yüklenici katlanır (TBK. m. 472/f. 3). Esas itibariyle bu sonuçlar TBK. 'nun 112. maddesi vd. maddelerindeki borca aykırılık hükümlerine göre belirlenecek, işsahibi kötü ifa veya gecikme dolayısıyla zararlarını tazmin ettirebilecektir<sup>108</sup>.

Ücret arttırılması sözleşmede değişiklik yapılması sonucunu doğuracağından, bunu arzu eden yüklenicinin ortaya çıkan durumu ihbar etmesi gereklidir; ihbar etmemişse, yüklenicinin, sözleşmede ücret değişikliği yapılmasını istemediği, götürü ücreti zımnen teyit ettiği anlamı çıkar. Böylece ihbar etmeyen yüklenici ücretin arttırılmasını talep hakkını kaybeder<sup>109</sup>. İhbar yükümünü yerine getirmemenin sonucu TBK. 'nun 480. maddesinin 2. fıkrası açısından bir tazminat yükümlülüğü değil, aynı götürü ücretle zorlaşmış inşaat işinin yapılması sonucunu doğurmaktadır.

TBK. 'nun 480. maddesinin 2. fıkrası bir emredici hüküm getirmemektedir. Taraflar sözleşme ile kanuna uygun olarak öngörülen riziko düzenini değiştirebilirler. Belirli rizikolar sayılarak bunların gerçekleşmesi halinde ücret artırımını istenemeyeceği de kararlaştırılabilir veya sözleşmede sayılan malzeme fiyatlarında artış olduğu takdirde ücretin arttırılmasına gidileceği (örnek olarak, demir, çimento, akaryakıt fiyatları), sayılan bu malzemeler dışındaki malzeme fiyatlarındaki artışlar için yüklenicinin bir talepte bulunamayacağı kararlaştırılabilir. Bir diğer imkân olarak taraflar değişen fiyat sistemini kabul edebilirler; inşaat devam ettiği sürece, yapılmakta olan işler için malzeme ve işçilik rayiçlerinde ortaya çıkacak fiyat artma oranlarında, ücret arttırılması da kararlaştırılabilir. Taraflar fiyat artışlarının belirli bir oranın üstüne çıkması halinde, yüklenicinin ücretinin arttırılacağını ve bunun oranını da kararlaştırmış olabilirler<sup>110</sup>. Yüklenicinin rizikoyu üstlenmiş olmasına rağmen, işsahibinin bu kayda dayanması somut olaydaki koşullara göre hakkın kötüye kullanılması teşkil ederse, yüklenici TBK. 'nun 480. maddesinin 2. fıkrasından yararlanabilir.

İnşaatın, teslimden önce bir kaza dolayısıyla inşaatta hasar oluşması rizikosu yüklenicinin üzerindedir. TBK. 'nun 483. maddesine göre bu halde yüklenici ne

<sup>108</sup> Erman, Hasan; a.g.e.,s.: 72; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 116.

<sup>109</sup> Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e.,s.: 596; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 93.

<sup>110</sup> Aral, Fahrettin; a.g.e., s.: 396; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 60; Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 23.



yaptığı işin ücreti ne de masraflarını ödenmesini isteyemez. Bu husus TBK. 'nun 483. maddesinin 1. fıkrasında şu şekilde düzenlenmiştir; “Eser teslimden önce beklenmedik olay sonucu yok olursa işsahibi, eseri teslim almada temerrüde düşmedikçe yüklenici, yaptığı işin ücretini ve giderlerinin ödenmesini isteyemez. Bu durumda malzemeye gelen hasar, onu sağlayana ait olur.” Bu yüklenicinin edim sonucu sorumluluğunu yükümlenmiş olmasının bir sonucudur. İnşaatın yıkılması veya harap olması, çok ender hallerde TBK. 'nun 136. maddesine göre inşaatın icrasının imkânsızlığına yol açacaktır<sup>111</sup>.

## **2.2. İnşaatın Başlanmasında, Yapımında ve Teslimindeki Gecikmelerden Doğan Sorumluluğu**

### **2.2.1. İnşaatın Yapım Süresi**

İnşaat sözleşmesinin kurulması ile inşaata fiilen başlanması ve bitirilerek teslimine kadar bir süreye gereksinme vardır. Bu süre normal olarak inşaatın hacmi ile inşaatı üstlenen yüklenicinin işletme kapasitesi, işçi, malzeme ve alet durumuna göre ve inşaattaki normal aksamlar (hava muhalefeti, hafta tatili vs.) göz önünde tutularak belirlenir. Bu süre içinde inşaatın bitirilmesi için işlerin zaman itibariyle taksimini yapmak yükleniciye kalmış bir iştir. Taraflar inşaat sözleşmesinde teslim için belirli bir tarih kararlaştırmış olabilirler. 1 Aralık 2014 gibi. Bazen bir süre tayin edip sürenin başlangıcını belirli bir olayın gerçekleşmesine bırakabilirler. Arsanın tesliminden veya inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay gibi<sup>112</sup>.

İnşaatın teslim hazırlanmaya getirilmesi için geçen süreye de “ifa süresi-teslim süresi” denilmektedir. İnşaat sözleşmelerinde kural olarak yüklenici ifa süresince iş görmeyi değil, bu süre sonunda bir şeyi (inşaatı) meydana getirerek teslim etmeyi taahhüt ettiğinden, temerrüt ancak bu sürenin dolmasıyla gerçekleşir. Ancak, TBK.

---

<sup>111</sup> Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 118; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 187.

<sup>112</sup> Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 136; Ozanoğlu, Hasan Selçuk; a.g.e., s.: 68.

'nun 473. maddesinin 1. fıkrasındaki koşullar gerçekleşmiş ise işsahibi teslim süresi dolmadan da sözleşmeden dönebilir.<sup>113</sup>

Sözleşmede bir teslim tarihi kararlaştırılmamışsa, zaruri olarak yükleniciye inşaatı tamamlaması için uygun bir süre bırakılmalıdır. Hâkim süreyi, inşaatın büyüklük ve niteliğini, olayın özelliklerini yeterli işgücü ve malzeme kullanılarak normal bir çalışma temposu içinde teknik esasları bilen bir yüklenicinin inşaatı ne sürede tamamlayabileceğini de dikkate alarak belirleyecektir<sup>114</sup>.

Sözleşmede inşaatın yapım işine ne zaman başlanacağı belirtilmiş olabilir. İnşaata başlama tarihi belirtilmemişse, iş görme borcunun asli edim olduğu kabul edilince, işsahibi yükleniciden TBK. 'nun 90. maddesine göre inşaata derhal başlamasını ve aksatmadan yürütmesini isteyebilir. Bu durumda inşaat işinin niteliği, işe derhal başlamaya olanak vermesi mümkün olmalıdır. Diğer taraftan işe başlamak için işsahibinin yapması gerekli işleri ve gerekli resmi formaliteleri tamamlamış olması gereklidir. İşsahibi arsayı veya plan-projeyi teslim etmeden yükleniciden inşaata başlamasını talep edemez veya henüz İmar mevzuatına göre inşaat ruhsatı alınmadan, kaçak inşaata başlaması yükleniciden beklenemez<sup>115</sup>.

Teslim zamanı kararlaştırılmışsa, yüklenicinin işe hemen başlaması, çalışmasını aralıksız sürdürmesi (TBK. m. 90), meydana getireceği inşaatı süresinde teslim etmesi gerekir (TBK. m.473 f.1). Fakat uygulamada tarafların genellikle işe başlama tarihi belirlemedikleri, teslim gününü belirlemekle yetindikleri görülmektedir. Bu gibi durumlarda asıl olan yüklenicinin işe hemen başlamasıdır. Çünkü TBK. 'nun 471. maddesi gereği yüklenici, üstlendiği edimleri işsahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Aksi takdirde işsahibi sözleşmenin

---

<sup>113</sup> TBK m. 473: “Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir. Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, iş sahibi bunu önlemek üzere vereceği veya verdireceği uygun bir süre içinde yükleniciye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir”.

<sup>114</sup> Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 117; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 118; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 73; Şenocak, Zariife; a.g.e., s.: 25.

<sup>115</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 130; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 236.

ifa süresini beklemeden, sözleşmeden dönebilir. Kararlaştırılan sürenin yetersiz olduğu hallerde dahi, gecikmeden dolayı sorumluluk yüklenicinin üzerinde kalacaktır. Süreyi kabul etmiş bulunan yüklenici, bu süre içinde inşaatı bitirmek için gerekli önlemleri almak, gerekirse ekipleri artırmak, fazla mesai yaptırmak, gerekli malzemeleri önceden sağlamak zorunluluğundadır. İnşaatın büyüklüğü belirlenen sürede işin bitirilmesi için normalin üzerinde bir faaliyet gerektiriyorsa yüklenici durumunu buna göre ayarlamalıdır; normal tempoda çalıştığını belirterek gecikmeden dolayı sorumluluktan kurtulamaz<sup>116</sup>.

Yüklenicinin işe başlamaması, işi yavaş yürüterek ya da tehir ederek borcunu ihlal etmesi halinde, iş sahibi dilerse, TBK. 'nun 473. maddesinin 1. fıkrasına dayanarak teslim için belirlenen günü beklemeksizin sözleşmeden dönebilir. Dilerse de TBK. 'nun 125. maddesindeki diğer iki seçeneği kullanıp, özellikle borcun ifasından vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden doğan (müspet) zararını isteyebilir. Ancak, “işin mahiyetinden” yüklenicinin işe hemen başlamasının mümkün olmayacağı anlaşılıyorsa, iş sahibi borcun ifasını isteyemeyecektir. Örneğin, bina yapım işinde iş sahibi tarafından verilecek plânlar henüz hazır değilse, yükleniciye işe başlamadan önce avans ödenmesi yapılması kararlaştırılmış iken iş sahibi öncelikli borcunu yerine getirmemiş ise yükleniciden işe başlaması talep edilemez. Bunun gibi, üzerine inşaat yapılacak arsanın ayıplı olduğu sonradan anlaşılırsa, ayıplar giderilmeden yüklenici inşaaata devam edemeyeceğinden ondan işe hemen başlaması istenemez<sup>117</sup>.

İş sahibinden kaynaklanan bu gibi gecikme nedenlerinden dolayı talep etmesi halinde yükleniciye gecikilen süre kadar ek süre verilmelidir. Ek süre verilmesini gerektiren nedenler, yükleniciden kaynaklanmayan, onun sorumlu tutulamayacağı olaylar sonucu meydana gelmelidir. Özellikle büyük kapsamlı inşaat ilişkilerinde taraflar işe başlama tarihini ve işin hangi tarihte hangi aşamaya gelmesi gerektiğini önceden düzenledikleri iş programında kararlaştırmaktadır. Böyle bir durum söz konusu ise yüklenicinin işi, kararlaştırılan programa uygun yürütmesi gereklidir. İnşaatın teslimi için taraflarca belli bir süre kararlaştırılmamışsa, işin mahiyetine bakarak teslim süresi hakkında bir sonuç çıkartmak gerekir. İşin mahiyetinden de aksi çıkartılamıyorsa, kural olarak yüklenici işe hemen başlamalıdır. Şayet sözleşmede işe

---

<sup>116</sup>Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 11 vd; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 163-164.

<sup>117</sup> Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 164; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 130.

başlama zamanı belirlenmemiş ve sözleşme doğrama imalinden önce yapılmışsa işe başlama zamanı doğramaların imalinden sonradır (TBK. m. 90). İşin mahiyeti bunu gerektirir. Teslim süresinin kararlaştırılmadığı işlerde, iş sahibi yükleniciye “makul” bir süre vermeli (TBK. m.117) inşaat bu sürede tamamlanmamışsa, sözleşmeden dönme hakkı bundan sonra kullanılmalıdır<sup>118</sup>.

### 2.2.2. İnşaatın Başlanması ve Yapımındaki Gecikmeden Doğan Sorumluluğu

İnşaatın zamanında ve noksansız iş sahibine teslimi zaruri olarak yapım sürecindeki iş görme ediminin geciktirilmeden, gereği gibi yerine getirilmesine bağlıdır. Kanun koyucu iş görme sürecindeki gecikmelerin mutlaka teslim borcuna yansiyarak, zamanında “teslimi” olanaksız kılacağı anlaşılan hallerde, iş sahibine teslim zamanına kadar boşu boşuna beklemeden TBK. ’nun 123. maddesi vd. hükümlerin sağladığı yetkileri “önceden” kullanma olanağı tanınmaktadır. TBK. ’nun 473. maddesi hükmünün temelinde yatan düşünce budur<sup>119</sup>. TBK. ’nun 473. maddesinin 1. fıkrasına göre: *“Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir.”* denilmektedir.

TBK. ’nun 473. maddesinin 1. fıkrası hükmü: a) işe zamanında başlamama; b) sözleşme hükümlerine aykırı biçimde işin icrasını geciktirme; c) belirli bir teslim tarihi kararlaştırıldığı hallerde, işin icrasında iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeplerden dolayı gecikmenin işin zamanında bitirilmesini olanaksız kılması durumunda sözleşmeden dönme yetkisi tanınmaktadır. Anlaşıldığına göre bu hüküm belirli koşullar altında, henüz iş görme sürecinde dahi yükleniciyi temerrüde düşürme olanağı sağlamaktadır. Böylece TBK. ’nun 123. madde vd. maddelerdeki borçlu temerrüdü hükümleri inşaat sözleşmesinde, iş görme süreci açısından özel bir düzenlemeye tâbi

<sup>118</sup> Şahin, Turan; a.g.e., s.: 163; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 150.

<sup>119</sup> Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 89; İnşaat sözleşmesi yüklenicinin şahsı dikkate alınarak yapılmışsa bunun cebri icrası mümkün olmadığından artık imkânsızlık hükümlerinin uygulanması gerekir. Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 160, dn.272, yüklenicinin şahsı dikkate alınmadan yapılan inşaat sözleşmesinde borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır. Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 160.

tutulmuş ve bu biçimde iş görme ediminin sadece teslim hazırlık safhası değil, bir aslı edim borcu olarak görüldüğü vurgulanmıştır<sup>120</sup>.

Borçlu temerrüdünün sonuçlarını düzenleyici nitelikte görünce, her şeyden önce uygulanması için borçlu temerrüdünün temel koşullarının gerçekleşmesi aranacaktır. İş sahibinin yükleniciye kural olarak temerrüt ihtarını göndermesi veya ihtara gerek olmadan yüklenicinin temerrüde düşeceği bir durum olması gerekir. İş sahibi yükleniciye gereği gibi ifa için uygun bir süre tanımaktadır (TBK. m. 123).

İş sahibine isnat edilecek bir durumun, büyük bir gecikmeye yol açacağı kendiliğinden anlaşılamiyorsa, yüklenici, özen borcu dolayısıyla bu hususu iş sahibine bildirmelidir. İş sahibinin TBK. 'nun 473. maddesinin 1. fıkrasına göre erken dönme hakkını kullanması için yüklenicinin inşaat başlama veya icrasında gecikmede *kusurlu* olmasından söz edilmemiş; ancak sözleşmeye aykırı davranışı aranmıştır. İnşaatın icrası, yüklenicinin elinde olmayan yani kendi irade ve arzusu dışında nedenlerle gecikmişse, sözleşmeye aykırı davranıştan söz edilemez. Özellikle belirli bir sıra içinde yapılması gerekli kısmî inşaat edimlerinde, önceki işin zamanında bitirilememesi nedeniyle sonraki işe başlanamıyor, bu yüzden gecikme doğuyorsa, sonraki yüklenici sözleşmeye aykırı davranış içinde değildir<sup>121</sup>.

Özen borcu gereği yüklenicinin durumu iş sahibine bildirmekle yükümlü olduğu unutulmamalıdır<sup>122</sup>. TBK. 'nun 473. maddesinin 1. fıkrası iki hali aynı hukukî sonuca bağlamıştır.

İnşaat başlamakta gecikmede; inşaat başlama zamanı, sözleşmede inşaat süresinin kararlaştırılıp kararlaştırılmamış olmasına göre değişik önem kazanacaktır. İnşaatı teslim tarihinin belirlenmediği inşaat sözleşmelerinde inşaat zamanında başlamak, inşaatın normal bir sürede bitirilmesi açısından önemlidir. Sözleşmede inşaat başlama tarihi belirlenmemişse, iş sahibi yükleniciden "derhal" işe başlamasını

<sup>120</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 128; Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 25.

<sup>121</sup> Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 119; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 75.

<sup>122</sup> Erman, Hasan; a.g.e., s.: 73; "Yüklenicinin yüklediği işle ilgili resmi makamlardaki işlemlerin ikmalindeki gecikmede tarafların sorumluluğu düşünülemez." Yrg. 15. HD. 07.11.1991, 1791/5338 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr; "Yağışın süre uzatımı verilmesini gerektirecek derecede olup olmadığı bilirkişiler aracılığıyla tespit olunmalıdır." Yrg.15. HD. 09.11.1989, 1816/ 4689 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

isteyebilir. İhtara rağmen inşaaata başlamayan yükleniciye TBK. 'nun 123. maddesi uyarınca inşaaata başlaması için uygun bir süre tayin etmek gerekir. Bu süre geçtikten sonra işsahibi aynen ifa ve gecikme tazminatı talebi, dönme, olumlu zararın tazmini yetkilerini kullanabilir<sup>123</sup>. İşe başlama tarihi belirlenmişse, bu tarihte başlamayan yüklenici, temerrüde düşer.

TBK. 'nun 123. maddesine göre tanınan süre işe başlamadan geçmişse işsahibi temerrütten doğan yetkilerini kullanabilir. İnşaatı teslim tarihinin kararlaştırılmış olduğu sözleşmelerde işe ne zaman başlayacağını kural olarak yüklenici belirleyecektir. Yetenek ve olanakları ile teslim tarihine kadar ne sürede inşaatı tamamlayabileceğini hesaplamak kendisine düşen bir ödevdir. Sözleşmede inşaat başlama tarihi belirlenmiş olsun veya olmasın, işsahibinin, yüklenici, belirlenen tarihte veya böyle bir tarih yoksa derhal işe başlamadı diye sözleşmeden dönme yoluna gitmesine ender rastlanacaktır<sup>124</sup>.

İnşaatın icrasının geciktirilmesinde; başlanmış bir inşaatın icrasında sözleşmeye aykırı olarak ortaya çıkan gecikmeler, duraksamalar teslimde de yansiyarak onu geciktirecektir. Sözleşmeye aykırı duraksama veya gecikmeye inşaatın icrasında çalışma temposunun yavaşlaması yol açar. Çoğu zaman inşaat organizasyonunda, işlerin koordinasyonunda bir aksaklık vardır veya yüklenici inşaatın normal bir çalışma temposu içinde yürütülmesini sağlamaya yeterli miktarda işgücü veya malzeme kullanmamaktadır. İnşaat sözleşmesinde inşaat süresi belirlenmemişse, gecikmeyi gören işsahibi ihtarda bulunarak yükleniciyi temerrüde düşürebilir. Yükleniciye TBK. 'nun 123. Maddesi uyarınca uygun bir süre tayin eder veya ettirir. Bu sürenin neye ilişkin olacağında tereddüt duyabilir.

Sözleşmede inşaat süresi belirlenmişse, teslim tarihini göz önünde tutarak çalışma temposunu ayarlamak yüklenicinin işidir. İnşaatın icrasında bir gecikme olması, bunun telâfi edilerek zamanında inşaatın bitirilmesi olanağı var oldukça önem taşımayabilir. Ancak teslim tarihine kadar kalan süre içinde, gecikmenin telâfi edilerek, objektif olarak inşaatın zamanında tamamlanması imkânsız görünüyorsa<sup>125</sup>,

---

<sup>123</sup>Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 132; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 69-70.

<sup>124</sup>Serozan, Rona; a.g.e., s.: 227; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 132.

<sup>125</sup>Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 191; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 134-135.

TBK. 'nun 473. maddesi işsahibine sözleşmeden dönme yetkisi tanımaktadır. Bu durumda da işsahibi ihtar ile yükleniciyi temerrüde düşürmelidir. İşsahibi inşaatın tamamlanması için uygun bir süre tayin eder. Yükleniciye verilen süre zaruri olarak teslim tarihini aşacaktır. İşsahibi henüz inşaatın teslim tarihine kadar tamamlanmasının imkânsız olacağı bir süre gelmeden, inşaatın sözleşmeye aykırı şekilde gecikmesi halinde, çalışma temposunu arttırması, kalan sürede inşaatın tamamlanması için yeterli işgücü düzeyini sağlamasını yükleniciye ihtar ederek de bir süre tanıyabilir. Böyle bir ihtara rağmen yüklenicinin gerekli çalışma düzeyinin altında kalması ve bu yüzden bir zaman sonra artık inşaatın teslim tarihine kadar tamamlanmasının imkânsızlaşması halinde, işsahibi, TBK. 'nun 124. maddesi 1. fıkrası hükmüne göre süre vermeye gerek kalmadan, erken dönme hakkını kullanabilir<sup>126</sup>.

### 2.2.3. İnşaatın Tesliminde Gecikmeden Doğan Sorumluluğu

Yüklenici, üstlendiği inşaatı sözleşmede kararlaştırılan zamanda, böyle bir süre kararlaştırılmamışsa, inşa için uygun bir süre geçtikten, sonra teslim etmelidir. İnşaat bitirilerek zamanında ve noksansız teslim edilince borç sözleşmeye uygun olarak ifa edilmiş olacaktır. Yüklenicinin, belirlenen zamanda inşaatı tamamlayarak teslim edememesi halinde sorumluluk düzeni TBK. 'nun (m. 117-125)borçlu temerrüdü hükümlerine göre belirlenir<sup>127</sup>.

Temerrüt hükümlerinin uygulanması yüklenicinin temerrüde düşürülmüş olmasına bağlıdır. Kural olarak vadesi gelmiş borçtan dolayı borçlunun temerrüde düşürülmesi için “temerrüt ihtarına” gerek vardır, (TBK. m. 117). Temerrüt ihtar ile işsahibi inşaatın kendisine teslimini talep edecektir. Eğer taraflar teslim için birlikte bir tarih belirlemişlerse, bu tarihin gelmesiyle ayrıca ihtara gerek kalmadan yüklenici, borçlu temerrüdüne düşer (TBK. m. 117 f. 2)<sup>128</sup>.

---

<sup>126</sup>Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 89; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 220.

<sup>127</sup>Şahin, Turan; a.g.e., s.: 236; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 144.

<sup>128</sup>Şenyüz, Doğan; *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, Bursa, Ekin Kitabevi, 2013, s.: 115; Yener, M. Deniz; a.g.e., s.: 49; Oğuzman, Kemal/ Öz, M. Turgut; a.g.e.,s.: 471; Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 81.

Öğretide büyük çoğunluğun<sup>129</sup> kabul ettiği görüşe göre temerrüde düşmede borçlunun kusuru aranmaz. Buna karşılık borçlu temerrüdünün sonuçları açısından, borçlunun kusuru önemli rol oynar. Bazı temerrüt sonuçları, örnek olarak gecikme yüzünden tazminat veya kazadan sorumluluk, borçlu kusursuzluğunu ispat edemediği hallerde uygulanacaktır. Buna karşılık aynen ifa ve gecikme tazminatından vazgeçerek, sözleşmeyi fesih ve ifa tazminatını seçme hakları, borçlunun kusuru olmasa da söz konusu olur<sup>130</sup>.

Temerrüde düşen yükleniciye karşı, iş sahibi, TBK. 'nun 123. maddesi vd. kendisine tanıdığı haklardan yararlanmak için uygun bir süre tayin etmek veya sonradan sürenin uygun olup olmadığı tartışmalarından kurtulmak için hâkime başvurarak böyle bir süre tayin ettirmek zorunda olup; inşaat işlerinde tayin edilecek uygun sürenin ne olduğunda tereddüt duyulabilir. TBK. 'nun 123. maddesi vd. esas itibariyle var olan, fakat borçlu tarafından teslimi geciktirilen maddî şeyler, özellikle alım satım sözleşmesi göz önünde tutularak düzenlemiştir<sup>131</sup>.

İnşaat işlerinde tayin olunacak uygun süre, inşaatın teslim tarihindeki durumu itibariye tecrübeli bir yüklenicinin yeterli işgücü ve araç, gereçleri kullanarak sağlayacağı iş hızına göre, bu inşaatı teslim elverişli bir halde tamamlayabilmesi için gerekli olan süre olarak kabul edilmelidir. Aslında yüklenici işleri aksatmış ve teslim tarihinde işinde çok geri kalmış ise, onun açısından inşaatın tamamlanması için gerekli “uygun” süre daha uzun tayin edilecek, böylece ne kadar gecikmişse o kadar uzun süreden yararlanacaktır; bu adaletsiz bir sonuç gibi görülebilir. Ancak TBK. 'nun 473. madde hükmü gerek işin başlamasından, gerekse başlamış işin icrasındaki gecikme dolayısıyla, yüklenicinin zamanında işi teslim etmesinin olanaksız olduğu hallerde, teslim tarihini beklemeden, iş sahibini TBK. 'nun 123. maddesi vd. yetkilerden yararlandırmaktadır. Bu nedenle inşaatın yapımı sırasında gerekli ilgiyi gösteren iş sahibi, gecikme halinde yükleniciye karşı önlemler alabilecektir. Teslim tarihine kadar bekleyen iş sahibi ise temerrüde düşen yükleniciye, inşaatın tamamlanması için gerekli uygun süreyi tanımak durumundadır<sup>132</sup>.

<sup>129</sup> Eren, Fikret; Borçlar, s.: 1098; Oğuzman, Kemal/ Öz, M. Turgut; a.g.e.,s.: 471.

<sup>130</sup> Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 77; Ayan, Mehmet; Borçlar, s.: 305.

<sup>131</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 159.

<sup>132</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 389; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 160.



Sözleşmede kararlaştırılan tarih TBK. ’nun 124. maddesinin 3. fıkrası hükmü anlamında “kesin vade” olarak kabul edilmişse ayrıca bir süre tayin etmeye gerek kalmayacaktır. Kesin vadeden anlaşılması gereken tarafların sözleşmede inşaatın teslim edilmesi gereken zamandan sonra artık teslimin kabul edilmeyeceği hususunda baştan açık veya örtülü biçimde anlaşmış olmalarıdır<sup>133</sup>. Genellikle inşaat işlerinde işin gereği olarak kararlaştırılan teslim tarihi kesin bir vade olarak belirlenmez.

Gecikmeden doğan zarar dolaylı bir zarar olduğundan, belirlenmesi oldukça güçtür. İnşaat sözleşmelerinde gecikme tazminatı yerine geçmek üzere tarafların ceza şartı kararlaştırdıkları sözleşmede yaygın olarak görülmektedir. Ceza şartı çoğu zaman bina inşaatlarında bu binadan elde edilebilecek kira geliri esas tutularak belirlenmektedir<sup>134</sup>.

Sözleşmede gecikme için ceza şartı kararlaştırılmış olması, kural olarak iş sahibinin sözleşmeden dönme veya ifa etmeme tazminatı isteme yetkilerinden vazgeçtiği anlamına gelmez<sup>135</sup>. İş sahibi ya aynen ifa ile ceza şartını talep edebilecek veya bundan vazgeçtiğini derhal beyan ederek sözleşmeden dönebilecek veya ifa etmeme tazminatı isteyebilecektir. Sözleşmeden dönme veya ifa etmeme tazminatı isteme beyanında bulunmuşsa varma ile yenilik doğuran hak sona ermiş olup beyanın geri alınması söz konusu olmaz; bu halde aynen ifa ve ceza şartını talepten vazgeçtiği kabul edilir ve artık gecikme dolayısı ile ceza şartını talep edemez<sup>136</sup>.

TBK. ’nun 179. maddesinin 2. fıkrasına göre Ceza şartının isteneceği hakkında bir çekince ileri sürülmeden gecikmiş inşaat kabul edilmişse, artık gecikme dolayısıyla ceza şartı talep edilemez. Diğer taraftan ceza şartı istenebilecek süre, en geç iş sahibinin inşaatı kabulden kaçınmayacağı zamana kadar sürer. İş sahibi ufak tefek eksikliklerin tamamen bitirilmesini bekleyerek eseri kabulden kaçınıp ceza şartını isteyemez<sup>137</sup>.

---

<sup>133</sup>Oğuzman, Kemal/ Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 422; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 92; Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 91; Kayıhan, Şaban; a.g.e., s.: 230.

<sup>134</sup>Şahin, Turan; a.g.e., s.: 227-228; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 155-156.

<sup>135</sup>Serozan, Rona; a.g.e., s.: 228; Yakuppur, Sendi; a.g.e. s.: 92; Yrg. 15. HD. 30.06.1992, 3210/3461 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr.

<sup>136</sup>Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 181; Şahin, Turan; a.g.e., s.: 233; Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 95.

<sup>137</sup>Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 105; Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 364; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 136; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 200; Şahin, Turan; a.g.e., s.: 329.

İş sahibi aynen ifa ve gecikme tazminatı talebinden vazgeçerek, sözleşmeden dönmüşse, hukukî sonuçlar TBK. 'nun 125. madde hükmüne tâbidir. Üçüncü fıkraya göre alacaklı, vaat olunan şeyi vermekten kaçınabilir ve ödediğini geri alabilir. Yine üçüncü fıkraya göre de borçlu kusursuzluğunu ispat edemezse, olumsuz zararı tazmin etmek zorundadır. Dönme sonucunda edimlerin geri verilmesi borcunun hukukî dayanağının ne olduğu tartışmalıdır. Öğretide baskın görüşe göre dönme ile sözleşme geriye etkili olarak sona ermiş sayılacak, henüz yerine getirilmemiş borçlar ortadan kalkacak, yerine getirilmiş olan edimler, hukukî sebep (sözleşme) başlangıçtan beri yok sayılacağından, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri verilecektir<sup>138</sup>.

İş sahibinin gecikme dolayısıyla sözleşmeden dönmesi halinde, yüklenicinin inşaatı tamamlama, iş sahibinin de ücret ödeme borcu ortadan kalkacaktır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi niteliğinde bir inşaat sözleşmesi kurulmuşsa, dönmenin sonuçları sözleşmenin niteliğine uygun olarak belirlenmelidir. Buna göre en âdil çözüm, iş sahiplerinin arsa payı karşılığı olarak temlik ettikleri mülkiyet payının tekrar kendileri üzerine temliki sağlanmalı, fakat inşaatın yapılan kısmının yapıta değeri hesap edilerek yükleniciye verilmelidir. Amaç sözleşme çerçevesinde eski hale iade olduğuna göre bu çözüm amaca uygun görünmektedir<sup>139</sup>.

## **2.3. Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcuna Aykırılıktan Dolayı Sorumluluğu**

### **2.3.1. Sadakat ve Özen Borcu**

İnşaat yükleniciyi almış olduğu işi iş sahibine karşı sadakat ve özenle yerine getirmekle yükümlüdür. Bu yüküm yani sadakat ve özen borcu dürüstlük kuralından kaynaklanmaktadır. Borçlu, sözleşmenin amacına ulaşması için ifa sürecinde özenle davranmak durumundadır<sup>140</sup>. Karşılıklı güvenin yoğun olduğu iş görme sözleşmelerinde iş görme borçlusunun işini gördüğü alacaklının menfaatlerini özellikle gözetmesi gerekir. Bu nedenle de iş görme edimlerinde sadakat ve özenle davranma

<sup>138</sup> Eren, Fikret; Borçlar, s.: 1120-1121; Oğuzman, Kemal/ Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 448.

<sup>139</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 172-173; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 849 vd.

<sup>140</sup> Şahin, Turan; a.g.e., s.: 107; Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K.Emre; a.g.e.; s.: 507.

borcu özel bir önem taşır ve iş görme ediminin ayrılmaz bir parçasını teşkil eder. Sadakat borcu, özen borcundan daha geniş bir mana taşır ve iş sahibinin yararına davranmayı, ona zarar verebilecek davranışlardan kaçınmayı içerir. Sadakat borcu, sadece kurulmuş bir sözleşmenin ifası sürecini değil aynı zamanda sözleşmenin kurulmasından önce, kurulmasında ve sözleşmenin yerine getirilmesinden sonra da hükümlerini yürütür. Sözleşmenin yerine getirilmesinden sonraki devrede de bazı durumlarda sadakat borcu devam eder. İş sahibinin yaptırdığı ve yükleniciye teslim ettiği mimari proje ve planlar üzerinde mimarın fikri hakkı vardır. Mimari projenin teslimi ile mimarın fikri hakkı sona ermez. Yüklenici, inşaatı bitirdikten sonra, aynı mimari projeyi, başka bir yerde uygulayamaz. Aksi takdirde planları kendisine veren iş sahibine karşı sadakat borcunu ihlal etmiş olacağı gibi aynı zamanda projeyi yapan mimarın fikri hakkını da ihlal etmiş olur<sup>141</sup>.

Yüklenicinin sadakat borcu ile özen borçları birbirine sıkı şekilde bağlıdır; özen borcu aynı zamanda sadakat borcunun bir sonucudur<sup>142</sup>. İfa sürecinde özen borcu ile sadakat borcu iç içe bulunur. TBK. 'nun 479. maddesinin 1. fıkra hükmü yüklenicinin genel olarak hizmet sözleşmesinde işçinin sorumlu olduğu özenden sorumlu olacağını belirtmektedir<sup>143</sup>. Yüklenici işin icrası ve tesliminde gerekli özeni göstermeli ve iş sahibinin menfaatlerini dürüstçe gözetmeli, ona zarar verecek davranışlardan kaçınmalı ve zarar verebilecek nedenleri önlemek için her türlü önlemi almalıdır<sup>144</sup>.

Yüklenici inşaatı iş sahibinin yararına olacak tarzda ve ona zarar verecek davranışlardan uzak durarak yapmalıdır ki buna yüklenicinin inşaatı sadakatle yapması denilir<sup>145</sup>. TBK.'nun genel hükümleri içerisinde sadakat borcundan açıkça söz edilmemekle birlikte TBK. 'nun 471. maddesinin 1. fıkrasında sadakat borcundan açıkça söz edilmiştir. Anılan maddeye göre “Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır”.

---

<sup>141</sup>Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K.Emre; a.g.e.; s.: 507 vd; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 49-50.

<sup>142</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 49; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak;a.g.e., s.: 546.

<sup>143</sup>Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 39; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 39.

<sup>144</sup> Şahin, Turan; a.g.e., s.: 108; Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 122.

<sup>145</sup>Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 34; Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 38.

Yüklenici inşaatın meydana getirilmesi için iş sahibince kendisine verilen plan, proje ve çizimleri başka inşaatlarda kullanmamalıdır. Bu yasağa aykırılık sadakat borcunun ihlali olarak değerlendirilebilir. Bu halde iş sahibi sadakat borcuna aykırı hareket halinde bu sebeple doğan zararın tazminini inşaat sözleşmeye uygun olarak meydana getirilmiş olsa dahi isteyebilir. Ayrıca yüklenici sadakat borcuna aykırı hareketi neticesinde bir kâr elde etmişse iş sahibi kârın kendisine devrini isteyebilir<sup>146</sup>.

Şayet iş sahibi inşaat devam ederken yüklenicinin sadakat borcunu ağır biçimde ihlal ettiğini görürse sözleşmeden dönme imkânına sahiptir. İş sahibi TBK. 'nun 484. maddesi veya TBK. 'nun 473. maddesinin 2. fıkrası ile birlikte TBK. 'nun 125. maddesine dayanarak sözleşmeden dönebilir. Bu halde iş sahibi sadakat borcuna uyulmamasından kaynaklı tazminat alacağıyla, sözleşmenin inşaat tamamlanmadan feshi dolayısıyla yüklenicinin ileri sürebileceği alacağı takas etme imkânına sahiptir<sup>147</sup>.

Özen borcu yüklenicinin inşaatın meydana getirilmesinin çeşitli aşamalarında yerine getirmekle yükümlü olduğu borçlarına bağlı olarak ortaya çıkar. Yüklenici yardımcı kişi kullanıyorsa yardımcı kişinin seçiminde, sevk ve idaresinde, alt yüklenici var ise bunun seçiminde, malzeme kendisi tarafından verilmişse bunun temininde ve malzemenin işe uygunluğunun kontrolünde özenle davranmalıdır<sup>148</sup>.

Yüklenicinin özen borcunu yerine getirmemesi sözleşmeye aykırılık anlamını taşır. Yüklenici özen borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmemesinden dolayı TBK. 'nun 112. madde vd. hükümlerine göre sorumlu olur. Bu nedenle iş sahibinin uğradığı zararları tazmin eder. Bundan başka yüklenicinin özen borcunu yerine getirip getirmediğini tayin etme bakımından inşaatın sonunu beklemek iş sahibi bakımından sakıncalı olduğu takdirde iş sahibi ihtar çekmek suretiyle inşaatın özenle yapılmasını, buna uyulmazsa masrafları yükleniciye ait olmak üzere inşaatın başkasına devredilebileceğini bildirebilir(TBK. m. 473 f. 2). Ayrıca iş sahibi özensiz meydana

---

<sup>146</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 50-51; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 546; Yüklenicinin sadakat ve özen borcu bağımsız bir yükümlülük olarak değerlendirilebilir. Bunun ihlali borçlu temerrüdünü değil kural olarak yalnızca yüklenicinin tazminat sorumluluğunu doğurur. Nitekim bu sadece bir yarı yükümlülük niteliğini taşır. Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 35.

<sup>147</sup> Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 39; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 51; Dayımlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 34.

<sup>148</sup> Dayımlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 40; Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K.Emre; a.g.e.; s.: 513-514.

getirmeden dolayı TBK. 'nun 125. maddesindeki seçimlik haklarını kullanabilir ve bu arada sözleşmeyi bozabilir<sup>149</sup>.

### **2.3.2. Sadakat ve Özen Borcundan Dolayı Sorumluluğun Uygulama Halleri**

Yüklenicinin inşaatı kendi yönetimi altında yürütme borcuna aykırılık durumunda; yüklenici, inşaatın zamanında ve noksansız tamamlanması için, inşaatın organizasyonunu ve koordinasyonunu kurmak, gerekli personel araç ve gereçleri temin etmek, işlerin çalışanlar arasında amaca uygun bir biçimde dağıtımını sağlamak ve gerekli talimatları vermekle yükümlüdür<sup>150</sup>. Bu borçlar yüklenicinin işi kendi yönetimi altında yürütme borcunun içeriğini teşkil ederler. Söz konusu borçlara aykırı davranış nedeniyle iş sahibine bir zarar verilmişse yüklenici TBK. 'nun 112. madde vd. ne göre kötü ifa dolayısıyla sorumludur. İnşaat işinin organizasyonu, işlerin dağıtımı, kullanılan yardımcı şahısların seçimi, denetimi ve bunlara talimat verilmesinde, araç ve gereçlerin temininde, alt yüklenicilerin seçiminde, yüklenicinin özenle davranması gerekir. Aksi takdirde özene aykırı davranışı kendisinin kusurunu teşkil eder<sup>151</sup>.

Yüklenicinin yönetim borcuna aykırı davranışının, zarara neden olduğu ispat edilebiliyorsa, ayrıca işi fiilen gören yardımcı şahsın davranışı dolayısıyla yüklenicinin sorumlu olup olmayacağını araştırılmasına gerek kalmaz. Yetkili olmadığı halde genel yüklenicinin inşaat işini alt yükleniciye bırakması TBK. 'nun 471. maddesinin 2. fıkra hükmüne aykırılık teşkil edeceğinden, genel yüklenici bu halde mutlak olarak sorumludur<sup>152</sup>.

İş sahibi, inşaat işini kendisi yürütüyor, kısmi inşaat işlerini yan yüklenicilere dağıtıyorsa, inşaatın tamamını kapsayacak tarzda organizasyon ve koordinasyonun riskleri kendisine aittir. İnşaatla kullanılan malzemeye ilişkin özen de ise; inşaatın yapımında kullanılacak malzemenin kimin tarafından tedarik edileceğine dair TBK.'nda bir hüküm yoktur. TBK. 'nun 472. maddesinin 1. fıkrasının ifadesinden ve TBK. 'nun 471. maddesinin 4. fıkrasının zıt anlamından, aksine bir anlaşma olmadığı

<sup>149</sup>Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 42-43; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 117 vd.

<sup>150</sup>Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 40; Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K.Emre; a.g.e.; s.: 519.

<sup>151</sup>Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K.Emre; a.g.e.; s.: 516 vd ; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 50.

<sup>152</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 77; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 40.

takdirde malzemelerin işsahibince temin edilmesi gerektiği sonucuna varılabilir<sup>153</sup>. Bu hususta farklı görüşlerde bulunmaktadır<sup>154</sup>.

Çoğu zaman yüklenicinin ücretinin belirlenmesi tarzı ve tutumundan malzemeyi kimin sağlayacağı anlaşılabilir. Bundan bir sonuca varılamıyorsa sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların davranışlarına göre karar verilecek, yüklenici sağladığı malzemeyi kullanmış, işsahibi ses çıkarmamışsa bu borç yükleniciye ait olacak; işsahibi malzemeyi vermiş yüklenici kullanmışsa borç işsahibine ait olacaktır<sup>155</sup>. İnşaatta kullanılacak malzeme yüklenici tarafından tedarik ediliyorsa; yüklenici TBK. ’nun 472. Maddesinin 1. fıkrasına göre, malzemenin iyi olmamasından dolayı işsahibine karşı sorumlu<sup>156</sup> ve bu hususta satıcı gibi yükümlü olacaktır.

Sözleşmede kullanılacak malzemenin kalitesi hakkında bir anlaşma yoksa yüklenici “iyi cins<sup>157</sup>” malzeme kullanılmalıdır. Bundan maksat normal standartların altına düşmeyen, sağlam, dış etkilere dayanıklı malzeme kullanılmasıdır. Ayrıca kararlaştırılmış olmadıkça yükleniciden lüks malzeme kullanması istenemez. Yüklenici, kullandığı malzemenin inşaata elverişliliğinden dolayı sorumlu olup, kullandığı malzemenin niteliklerini ve tehlikelerini bilmek durumundadır. Malzemeyi işsahibi tedarik etse bile, yüklenici malzemeyi kontrol etmelidir. Kontrol, malzemenin o inşaata elverişli olup olmadığı, kullanılmasının inşaatta bozukluklara yol açıp açmayacağına ilişkin olacaktır.

Muayene yükümünün kapsamı yükleniciden beklenen bilgi ve meslekî tecrübe göz önünde tutularak belirlenmelidir. Yüklenici, malzemenin bozukluğu veya elverişsizliğini tespit ettiği hallerde işsahibini durumdan derhal haberdar

---

<sup>153</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 25; Dayınlarlı, Kemal; a.g.e., s.: 45; Şenocak, Zarife; a.g.e., s.:24.

<sup>154</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 104-105; Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 24.

<sup>155</sup> Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 117-119; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 108.

<sup>156</sup> Yrg. 15. HD. 17.11.2009, 6204/6236 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>157</sup> “Malzemenin en az orta kalitede olması gerektiği Türk Borçlar Kanunu 86’den çıkmaktadır. Anılan maddeye göre “borçlunun seçeceği edim ortalama nitelikten daha düşük olamaz.”; Sözleşme konusu işlerin nitelikleri yanlarca kararlaştırılmadığından Türk Borçlar Kanunu’nun 86. maddesi hükmü gereğince yüklenici davalıların yapımını yükledikleri imalâtların “orta düzey” den aşağı olmaması gerekir.” Yrg.15. HD. 22.07.2008, 1707/5085 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

etmelidir(TBK. m. 472 f. 3). İşşahibi veya mimarın talimatı üzerine bir malzeme kullanıyorsa malzemenin inşaata elverişli olmamasından dolayı sorumluluktan kurtulabilmesi için malzemeyi kontrol ederek işşahibine elverişsizliği ihbar etmesi ve bu ihbara rağmen işşahibinin malzemenin inşaatta kullanılmasında direnmiş olması gerekir <sup>158</sup>.

İnşaatta kullanılacak malzeme işşahibi tarafından tedarik ediliyorsa; inşaat sahasında depolanan malzemenin korunmasından yüklenici sorumludur<sup>159</sup>. İnşaat malzemesinin özenle kullanılması, gereksiz yere sarf edilmemesi, bozulacak, kırılacak şekilde depolanmaması gerekir. Genel olarak işşahibi tarafından sağlanan malzemeye gelebilecek zararlara karşı yüklenici her türlü önlemi almalıdır. İnşaatta kullanılan malzemeden kalan miktar işşahibine aittir. Genel olarak, yüklenici kullandığı malzeme hakkında işşahibine hesap vermek ve artanı geri vermek zorundadır. (TBK. m. 472 f. 2).

Kontrol ve bildirim (genel ihbar) borcuna aykırı davranış; sadakat ve özen borcunun inşaat sözleşmesi açısından özel önem taşıyan uygulama biçimi TBK. 'nun 472. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenmiştir. Bu hükme göre aldığı işin tatbiki sırasında işşahibinin sağladığı malzemenin bozuk olduğu anlaşılır veya üzerinde inşaat yapılan arazinin elverişsizliği ortaya çıkar veya meydana gelen bir olgu inşaatın zamanında ve eksiksiz olarak tamamlanmasını tehlikeye düşürürse, yüklenici durumu derhal işşahibine bildirmekle yükümlüdür. Yüklenici bu yüküme uymazsa sonuçlarına katlanmak durumundadır<sup>160</sup>.

Bu ihbar yükümü (uyarı yapma) herhangi bir şekle tabi değildir. Yazılı şekilde olabileceği gibi sözlü uyarıda yüklenicinin sorumluluktan kurtulması için yeterlidir. Esas itibariyle arsayı inşaata elverişli bir biçimde yükleniciye teslim etmek yükümü işşahibindedir. Ancak yüklenici kendisine inşaat yapılmak üzere gösterilen arazide gözü kapalı inşaata başlamamalı, uzman olarak araziyi önce niteliği ve inşaata elverişliliği açısından derinlemesine kontrol etmelidir<sup>161</sup>.

<sup>158</sup>Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 122; Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 119.

<sup>159</sup>Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 179; Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 121.

<sup>160</sup>Yrg.15. HD. 20.04.2009, 2329/2339 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr.

<sup>161</sup>Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 287; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 119.

İş sahibi inşaatın plân ve projelerini kendisi hazırlamış veya mimar ve mühendisler tarafından hazırlanmış veya inşaatın icrasında teknik uygulama sorumluluğunu kendisi yüklenmişse veya bir mimarı görevlendirmişse, inşaat yüklenicisi arazinin inşaat elverişliliğinin kontrol edilerek plân ve projelerin hazırlanmış olduğunu ve plân ve projelerde, arazinin niteliği ve elverişliliğine ilişkin açıklamaların doğru olduğunu kabule haklı olup ayrıca bir kontrol yükümlülüğü yoktur. Ancak inşaat başladıktan sonra anlaşılan arazinin elverişsizliğini veya inşaatı zamanında ve noksansız tamamlanmasını engelleyen bir durumu yüklenici her durumda iş sahibine derhal bildirmekle yükümlü olmaktan devam eder. Büyük inşaat işlerinde (baraj, liman, metro vs.) fizibilite raporları bu işte uzmanlaşmış kurumlar tarafından çoğu zaman iş sahibi adına hazırlanmakta ve mimar ve mühendislik hizmetleri bu fizibilite raporu temel alınarak icra olunmaktadır. Bu gibi fizibilite raporu yapılmış bulunan durumlarda, yüklenicinin, ayrı bir uzmanlık gerektiren arazinin jeolojik durumunu ve niteliklerini tekrar kontrol yükümü olmadığı kabul edilmek gerekir. Buna karşılık inşaatın plân ve projelerinin yapımını de yüklenici yüklenmişse, araziyi kontrol yükümü mutlak olarak vardır. Plân ve projelerin yapılabilmesi için arazinin elverişliliği ve niteliğinin saptanması gereklidir. Yüklenici esasen seçtiği inşaat tarzının arazi niteliklerine uymamasından sorumlu olacaktır<sup>162</sup>.

### **2.3.3. Sadakat ve Özen Borcuna Aykırılığın Hukuki Sonuçları**

Özen borcuna aykırı davranış, teslim edilmiş inşaatın bir bozukluğa mahal vermiş ise, özen sorumluluğu artık sonuç sorumluluğu içinde erimiş demektir. Bu takdirde iş sahibi eserinde bozukluklardan dolayı sorumluluk hükümlerinden yararlanabilecektir (TBK. m. 474 vd.).

Özen borcuna aykırı davranış inşaatın tesliminde veya icrasında gecikmelere neden olmuşsa, iş sahibi TBK. 'nun 102. maddesi vd. ile TBK. 'nun 473. maddesinin 1.fikrasına göre yüklenicisi sorumlu tutabilecektir. İnşaatın icrası sırasında yüklenicinin özen borcuna aykırı davranışı, eserinde bozukluğa neden olmadan iş sahibinin bir zararına yol açmışsa, iş sahibi bu zararını, TBK. 'nun 112.

---

<sup>162</sup>Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 119 vd.; Karadağ, İzzet; a.g.e., s.: 121.



maddesinedayanarak tazmin ettirebilir. Ancak yüklenici bu halde gerekli özeni gösterdiğini ve kendisine bir kusurunun olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir<sup>163</sup>.

Yüklenicinin özen borcuna aykırı davranışı yüzünden inşaatın sözleşmeye uygun olarak yapılamayacağını kesin olarak öngörüldüğü durumlarda, TBK. 'nun 473. maddesinin 2. fıkrası hükmü iş sahibinin işi başkasına yaptırma imkânını özel olarak düzenlemiştir; diğer taraftan iş sahibine genel hükümlere göre sözleşmeden dönme hakkı da tanınmaktadır.

TBK. 'nun 473. maddesinin 2. fıkrasına göre işin icrası sırasında eserin, yüklenicinin kusuru yüzünden bozuk veya sözleşmeye aykırı bir biçimde yapılacağı kesinlikle öngörülebiliyorsa, iş sahibi, bu durumları önlemek için yükleniciye uygun bir süre tayin ederek veya ettirerek, süre içinde gerekli önlemleri almadığı takdirde hasar ve masrafları yükleniciye ait olmak üzere işin düzeltilmesini veya inşaatın sürdürülmesini üçüncü bir kişiye tevdi edeceğini ihtar eder. Hüküm gerek teslimden önce ortaya çıkabilecek noksan ve bozuklukları, gerekse “işin icrasında sözleşmeye aykırı” davranışları kapsamaktadır. Özen borçlarını ihlâl bu son hale girer. Her iki halde de hükmün hukuki sonuçları aynıdır. İş sahibine tanınan bu hak inşaatın zamanında ve noksansız ifasını sağlamak amacıyla yöneliktir. İş sahibi, inşaatın özenle icrasındaki menfaati dolayısıyla, çoğu zaman, yükleniciyi tamamen serbest bırakmayacak, onu sık sık denetlemek isteyecektir. Bu denetim iş sahibine, özensiz icranın yol açabileceği bozuklukları zamanında önlemek olanağı sağlayacaktır. Yüklenicinin özensiz davranışının inşaatın icrasının sözleşmeye uygun olarak yapılması olanağını ortadan kaldıracağı görülüyorsa, iş sahibi harekete geçerek yükleniciye bir süre tayin ettirir veya sürenin uygun olup olmadığı tartışmalarına yol açmak istemezse hâkimden bir süre tayinini talep eder. Süre tayininden amaç bu süre içinde yüklenicinin kusurlu davranışına son vererek, inşaatın zamanında ve noksansız bitirilmesi için gerekli önlemleri almasını sağlamaktır. Bu önlemlerin ne olabileceği her kusurlu borca aykırı davranış hali için ayrı ayrı düşünmek gerekir<sup>164</sup>.

---

<sup>163</sup> Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 81; Yrg. 15. HD. 14.1.2008,7092/26 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>164</sup> Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 131; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 275 vd..

Tayin edilen süreyi yetersiz bulan yüklenici derhal itiraz etmelidir; sonradan yapacağı itiraz dinlenmez<sup>165</sup>. Süre tayini ile birlikte yükleniciye, süre içinde inşaatın gereği gibi icrası için gerekli önlemleri almadığı takdirde, hasarı ve masrafları kendisine ait olmak üzere işin düzeltilmesinin veya inşaaata devamın bir üçüncü kişiye tevdi edileceğinin de ihtar edilmesi gerekir.

Borca aykırılık inşaatı esasen büyük bir zarar meydana getirmişse süre tayinine gerek olmadan ihtar yapılarak zararın tazmini istenebilir<sup>166</sup>. Süre tayini, borca aykırı davranışın sonuçlarına engel olmak amacı güttüğünden, bu davranış bir zarar doğurmadan önce, tehlike döneminde iken süre tayin edilmesi bir anlam taşır<sup>167</sup>. Ancak borca aykırı davranış inşaatı bir bozukluğa neden olmuşsa bozukluğun giderilmesi için bir süre tayinine gerek vardır. Tayin olunan süre içinde yüklenici gerekli önlemleri almazsa işsahibi işin düzeltilmesini veya inşaatın sürdürülmesini bir başka yükleniciye tevdi edebilir.

İşin düzeltilmesi, inşaatı bir bozukluk varsa söz konusu olacaktır. Borca aykırılık bozukluğa yol açmamışsa, işsahibi işe devamı bir başka yükleniciye verme yoluna gidebilecektir. Bu halde inşaatı devamın masraf ve hasarı eski yükleniciye aittir. Eski yüklenici, inşaatın yeni yükleniciye tevdi ile doğan fazla masraflardan sorumlu olacağı gibi inşaatı kazaen meydana gelen zararlardan sorumlu tutulur. Kaza, ne yüklenicinin ne de işsahibinin çevresinde oluşmayan hiç birine isnat edilemeyecek bir olgudur. Zarar, işsahibine isnat olunabilecek yani sorumlu olması gerekli bir sebep yüzünden meydana gelmişse, eski yüklenici zarardan sorumlu tutulamaz. Özellikle işsahibinin inşaatın yürütülmesindeki talimatları dolayısıyla doğan zarardan eski yüklenici sorumlu değildir<sup>168</sup>.

## **2.4. İnşaatın Tesliminden Önceki Eksiklikler ve Ayıplar Nedeniyle Sorumluluğu**

İnşaatın tamamlanmamış, yani eksik olması ile ayıplı olması birbiriyle karıştırılmamalıdır. İnşaatı tamamlamak için yeni bir çalışma ortaya koymak

<sup>165</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 65.

<sup>166</sup> Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 158; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 184; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 77.

<sup>167</sup> Kurt, Leyla Müjde; a.g.e., s.: 78; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 179; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 88.

<sup>168</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 62-63.

gerekliyorsa, yani inşaatın meydana getirilmesi için sözleşme gereği yapılması gereken bir iş yapılmamışsa, eksik ifa söz konusudur<sup>169</sup>. Doktrinde eksik ifa, genellikle eksik iş olarak da ifade edilmektedir<sup>170</sup>. Yargıtay'a göre "Eser sözleşmesi ilişkilerinde eksik iş, işin sözleşme ve ekleri ile projesinde gösterilen miktarda yapılmaması ya da kararlaştırılan veya işin niteliği itibariyle yapılması gereken bazı imalatların yapılmamış ve mevcut halini iş sahibinin kabul ettiği eser" olarak tanımlanabilir.

**".....eser sözleşmesi ilişkilerinde eksik iş, işin sözleşme ve ekleri ile projesinde gösterilen miktarda yapılmaması ya da kararlaştırılan veya işin niteliği itibariyle yapılması gereken bazı imalatların yapılmamış ve mevcut halini iş sahibinin kabul ettiği eser" olarak tanımlamaktadır.** Yanlar arasındaki sözleşmenin 34. maddesinin 1.fıkrasında; "Yapının ve tesisat işlerine ait tatbikat projeleri ile detayların sözleşme ve mahal listesine uygun olarak yüklenici tarafından en geç 2 ay içinde bankaya verileceği" kararlaştırılmış **sözleşmelerin eki mahal listesinde; yangın merdiveni yapılacağı kararlaştırılmış olduğundan bu imalatın yapılmamış olması eksik iş niteliğindedir**<sup>171</sup>.

Örneğin, bir inşaat sözleşmesinde binanın kapıları takılmamış ise, yüklenicinin inşaatı tamamlamak için halen yapması gereken işler bulunduğu için, eksik iş söz konusudur. Yüklenici inşaatı sözleşmede öngörülen niteliklerine aykırı olarak yapmışsa, inşaatın sözleşmede kararlaştırılmış olan ya da dürüstlük kuralı gereğince kendinden beklenen nitelikleri taşımadığı takdirde ayıplı ifadan söz edilebilir<sup>172</sup>. Yargıtay'da ayıplı ifayı benzer şekilde tanımlamıştır<sup>173</sup>. Bir başka deyişle, yüklenici yapmış olduğu, ancak gereği gibi yapmamış olduğu bir edimi bu kez gereği gibi yerine

---

<sup>169</sup> Şahiniz, Cevdet Salih; *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa(Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s.: 39; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 181; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 354.

<sup>170</sup>Büyükcay, Yusuf; Eser, s.: 110; Kırmızı, Mustafa; *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara, 2014, s.: 728-729; Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 191.

<sup>171</sup>Yrg. 15.HD., 1.3.2012 T., 2011/485 E., 2012 /1218 K. sayılı kararı için bkz. Kırmızı, Mustafa; a.g.e., s.: 729, dn.: 1488.

<sup>172</sup> Erman, Hasan; a.g.e., s.: 181.

<sup>173</sup>Yrg. 15. HD., 22.3.2010, 2009/1859 E., 2010/1605 K. sayılı kararı için bkz. Kırmızı, Mustafa; a.g.e., s.: 728, dn.: 1484; Yrg. 14. HD., 25.10.2011, 2011/10346 E. 2011/12661 K. sayılı kararı için bkz.Kırmızı, Mustafa; a.g.e., s.: 728, dn.: 1485; Yrg. 15.HD., 9.6.2008, 6459/3801,sayıllı kararı için bkz. Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 186.

getirmek zorundaydı, ayıplı ifa vardır. Yargıtay da eksik iş ayıplı iş ayrımını buna göre yapmaktadır<sup>174</sup>.

Yüzölçümü eksikliğinin eksik iş mi, yoksa ayıplı iş mi teşkil ettiği meselesinde Yargıtay, inşaatlardaki yüzölçümü eksikliğini eksik iş olarak nitelendirmektedir<sup>175</sup>. Buna karşılık doktrindeki hâkim görüşe<sup>176</sup> göre, inşaatın kararlaştırılan yüzölçümünden küçük yapılmış olması ayıp teşkil eder. İnşaatın ölçüsü onun sözleşmede kararlaştırılmış bir niteliği olduğundan, bu ölçüye uyulmamış olması halinde, ifa edimde aranan niteliğe uygun olmadığından bu durum ayıp olarak değerlendirilir.

İnşaat sözleşmelerinde yapı kullanma iznini almayı yüklenicinin üstlendiği durumlarda<sup>177</sup>, yüklenicinin tamamladığı<sup>178</sup> bir yapı için iskân ruhsatı almaması hukuki bir ayıptır<sup>179</sup>. İş sahibi bu durumda ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilir. Yargıtay kararlarında yüklenicinin iskân ruhsatını almamış olması hukuki ayıp olarak nitelendirildiği halde, diğer bazı kararlarda, yüklenici iskân ruhsatını almadıkça yapının teslim edilmiş sayılamayacağı ifade edilerek, örtülü olarak bu durumun eksik ifa teşkil ettiğini kabul etmiştir<sup>180</sup>.

İş sahibinin eksik işlere ilişkin talepte bulunabilmesi için inşaatı teslim alırken çekince ileri sürmüş olması gerekmez<sup>181</sup>. İş sahibi yükleniciden eksiklikleri tamamlamasını, yani aynen ifada bulunmasını genel zamanaşımı süresi içinde talep edebilir<sup>182</sup>. İş sahibinin aynen ifa talebinde bulunabilmesi yüklenicinin borcunun

---

<sup>174</sup>Yrg. 15. HD. 14.2.2006, 5103/727: “Genel olarak eksik iş: yapılması gerektiği halde yapılmayan işleri, ayıp da: sözleşme ve dürüstlük kurallarına göre eserde olması gereken vasıfla fiilen mevcut olan arasındaki aleyhe farkları ifade etmektedir.” sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>175</sup>Yrg. HGK., 9.12.1992, 649/732 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>176</sup>Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 94; Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 131.

<sup>202</sup>Yrg. 15. HD..5.12.2008, 177/7301: “Dairemizin yerleşmiş içtihatlarına göre anahtar teslimi iskân ruhsatının alınmasını da içerir.”, Bu yönde, Yrg. 14. HD.,25.2.2008, 517/2188 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>178</sup>Erman, Hasan; a.g.e., s.: 166; Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 131.

<sup>179</sup>Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 103; Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 131.

<sup>180</sup>Kurt, Leyla Müjde; a.g.e., s.: 74; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 71.

<sup>181</sup>Yrg. 15. HD.,14.2.2006, 5103/727: “İş sahibi, eksik işlerin bedelini teslim tarihindeki mahalli rayiçlerle zamanaşımı süresi içinde her zaman talep edebilir. Bu konuda herhangi bir ihtirazi kayda da gerek yoktur. İş sahibinin muayene ve ihbar yükümlülüğü yalnızca ayıplı işlere ilişkindir.” sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>182</sup>Yrg. 15. HD., 19.12.1995,6813/7558 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

muaccel olmasının bir sonucu olup, bu talep bakımından yüklenicinin borca aykırılıkta kusurlu olması gerekli değildir<sup>183</sup>.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise, işsahibi, sözleşme gereği kendisine kalacak bağımsız bölümlerdeki eksikliklerin tümünün ve kendisine düşecek bağımsız bölümlerin tüm paylar içindeki pay oranı kadar olmak üzere ortak yerlerdeki eksikliklerin tamamlanmasını yükleniciden talep edebilir<sup>184</sup>.

İşsahibi, eksik işlerin tamamlanması talebinin yanı sıra, yüklenici borca aykırılıkta kusuru bulunmadığını ispat etmediği takdirde, yükleniciden bu eksik işingeç tamamlanmasından ötürü uğradığı müspet zararı tazmin etmesini de talep edebilir<sup>185</sup>. Sözleşmede gecikme halinde cezai şart ödeneceği kararlaştırılmışsa, işsahibi eksiklikler tamamlanıncaya kadar işleyen cezai şartın ödenmesini de kusurlu yükleniciden isteyebilecektir.

İşsahibi, yüklenicinin aynen ifade bulunmadığı yani inşaattaki eksiklikleri tamamlamadığı veya daha baştan aynen ifade bulunmayacağına açık olduğu durumlarda, yükleniciden bu borcun yerine getirilmemesinden ötürü tazminat talep edebilir<sup>186</sup>. Bu durumda işsahibi yükleniciden borca aykırılıktan doğan zararını, yani eksik işlerin tamamlanması için gereken masrafı ve işin geç tamamlanmasından ötürü uğradığı zararı tazmin etmesini de talep edebilir (TBK. m. 112 )<sup>187</sup>. Burada eksik işlerin tamamlanması için gerekli olan masrafların tutarı, dava tarihindeki piyasa rayıçlarına göre belirlenmelidir<sup>188</sup>. İşsahibinin eksiklikler bulunan inşaatı teslim

---

<sup>183</sup>Oğuzman, Kemal/ Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 438; Eren, Fikret; Borçlar, s.: 1029; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 77.

<sup>210</sup> Erman, Hasan; a.g.e., s.: 183. Yrg.'ın uygulaması bu doğrultudadır. Yrg. 15. HD..27.1.1992, 3263/215: “Ortak yerlerde saptanan eksik ve kusurlu işler tutarının, davacı arsa sahibine payı oranında karşılıkları hükmedileceği halde, ortak yerlerde bilirkişilerce saptanan noksan ve kusurlu işler tutarının tamamının hüküm altına alınması da doğru değildir.” Bu yönde, Yrg. 15. HD..6.12.1995, 5276/7255sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr).

<sup>185</sup> Erman, Hasan; a.g.e., s.: 184; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 77.

<sup>186</sup> Oğuzman, Kemal/ Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 438.

<sup>209</sup> Erman, Hasan; a.g.e., s.: 67; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 75.

<sup>188</sup> Erman, Hasan;a.g.e., s.: 184; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 78.

aldıktan sonra üçüncü kişiye satmış olması da, onun yükleniciden eksik işlerden ötürü uğradığı zararın tazminini talep etmesine engel değildir<sup>189</sup>.

İş sahibi, eksiklikler tamamlanıncaya kadar ödemezlik defini ileri sürerek eksikliklerin tamamlanması için gerekli olan tutar oranında bedel borcunu ödemekten kaçınabilir (TBK. m. 97). Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde de iş sahibi eksiklikler tamamlanıncaya kadar ödemezlik defini ileri sürerek eksikliklerin tamamlanması için gerekli tutarı karşılayacak biçimde sözleşme gereği yükleniciye kalacak olan bağımsız bölümlerden birini yükleniciye temlik etmekten kaçınabilir.

İş sahibinin eksik bırakılan işlerin bedelini yükleniciden talep ve tahsil ettiği durumlarda, yüklenicide sözleşmede kararlaştırılan bedelin tamamına hak kazanır<sup>190</sup>. Buna karşılık, iş sahibi eksik işler bedelini yükleniciden talep ve tahsil etmediği halde, yüklenici kendisine karşı bedel alacağına tümünü dava ettiği takdirde, iş sahibi, eksik işlerin bedeline ilişkin alacağına yükleniciye olan bedel borcundan mahsubu talebinde bulunabilecektir.

Tarafların teslimin gerçekleşmesini bazı koşullara örneğin iskân ruhsatının alınmasına bağlayabilirler. İskân ruhsatını almayı üstlenen yüklenici bu ruhsatı almadığı takdirde, inşaatın teslimi taraflarca ruhsatın alınması koşuluna bağlandığından, iş sahibi tamamlanmış dahi olsa yapıyı teslim almak zorunda değildir. İnşaatı teslim almayan iş sahibi, yükleniciyi inşaatı teslim borcunda temerrüde düşerek temerrüde bağlı haklarını kullanabilir. Buna karşılık, iş sahibinin, iskân ruhsatı bulunmayan inşaatı teslim alma zorunluluğu bulunmadığı halde, inşaatı çekince ileri

---

<sup>189</sup>Erman, Hasan;a.g.e., s.: 184;Ayan, Serkan;a.g.e., s.: 80. Yrg. 15. HD., 13.10.1986,1225/3243 : “Her ne kadar bir kısım bağımsız bölümler arsa sahibi davacı tarafından başkalarına satılmış ise de. bu satınla yerlere ait noksan ve ayıplı işler ile ortak yerlerdeki pay yönünden tazminat istenmesine engel değildir. Yapılan satışlar noksan ve ayıplı işler gözetilerek daha düşük bedelle yapıldığından, davacının zararı gerçekleştiğinin kabulü gerekir.” sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>190</sup>Yrg. 15. HD.. 28.3.1996, 7352/1739 : “(...) bilirkişilerce saptanan eksik ve kusurlu işlerin bedelinin davalı yanca (yüklenici) tahsile konulan bonodan daha fazla olduğu ve bononun da karşılıksız kaldığı ortadadır. Ne var ki bu kararlar tesisteki eksik ve kusurlu işlerin bedeli davacıya (iş sahibine) ödeneceğine göre davalı da yaptığı işin bedelinin tamamına hak kazanacağından mahkemece, bonodan dolayı borç bulunmadığının tespitine karar verilmekle birlikte bono bedeli kadar miktarın davacı alacağından düşülmesi gerekir.” ve Yrg. 15. HD., 31.10.1995, 3499/5990 : “ (...) eksik işlerin tamamlanması için gerekli bedel iş sahibine ödeneceğine göre. onun da götürü bedelin tamamını ödemesi iktiza eder.” sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

sürmeksizin fiilen kullanmaya başlaması onun teslimin gerçekleşmesi için ruhsatın alınması koşulundan vazgeçtiği, inşaatı ifa olarak teslim aldığı anlamına gelir. Bu durumda, yüklenicinin ruhsatı alması sadece teslimin koşulu olmaktan çıktığı, fakat bu borç ortadan kalkmadığı için, işsahibi yükleniciyi ruhsatı almaya zorlayabilir. Yükleniciyi iskân ruhsatını almaya zorlayan işsahibi, yüklenici ruhsatı almadığı takdirde, ondan borca aykırılığa ilişkin genel hükümlere göre iskân ruhsatının alınma masraflarını ve ruhsatın alınmasındaki gecikmeden ötürü uğradığı zararı kapsayacak biçimde tazminat talep edebilecektir (TBK. m. 112)<sup>191</sup>.

## **2.5. Yüklenicinin İnşaatı Başkasına Yaptırmaktan Dolayı Sorumluluğu**

### **2.5.1. Genel Olarak**

Yüklenicinin kullandığı yardımcı şahıslar veya kısmi inşaat işini yürüten alt yükleniciler, inşaat işinin yapımında işsahibine bir zarar verdikleri takdirde, işsahibi, inşaat sözleşmesi çerçevesinde, tazminat talep edebilecektir. Zarar, teslim edilen inşaat da bir bozukluk biçiminde veya teslimde gecikmeden doğan bir zarar şeklinde görünüyor ise yüklenicinin bozukluktan dolayı veya gecikmeden dolayı sorumluluğuna gidilebilir. Her iki halde de yüklenicinin sorumluluğu, yardımcı şahıs kullanmasından veya işi alt yükleniciye bırakmasından bağımsız olarak mevcuttur. Yardımcı şahıs veya alt yüklenicinin davranışından dolayı yüklenicinin sorumluluğu inşaattaki bozukluktan ve gecikmeden dolayı sorumluluk önünde geriye itilmiş olmaktadır. İşsahibi zarar inşaatta bozukluk olarak ortaya çıkmışsa, ancak TBK.'nun 474. vd. maddeleri hükümleri çerçevesinde yükleniciyi sorumlu tutabilecektir. Özellikle TBK.'nun 474. maddesi uyarınca muayene ve ihbar sorumluluğunu yerine getirmelidir. Bu sorumluluğu yerine getirmemişse yüklenici açık bozukluklar dolayısıyla her türlü sorumluluktan kurtulmuştur. İşsahibi bu sorumluluk yanında bir başka imkân olarak, yardımcı şahsın davranışından veya yönetimde özen borcuna aykırılıktan dolayı yüklenicinin sorumlu tutulmasını isteyemez. Aynı durum inşaatın tesliminde gecikme halinde de söz konusudur. İnşaatın teslimi gecikmişse, yüklenici bundan TBK.'nun 112.-125. maddeleri hükümleri çerçevesinde bizzat sorumludur.

---

<sup>191</sup>Erman, Hasan; a.g.e., s.: 66-67; Ayan, Serkan; a.g.e., s.: 70-71.

Teslimde gecikmenin yardımcı şahsın veya alt yüklenicinin şu veya bu şekilde davranışı dolayısı ile ortaya çıkmış olması önem taşımaz<sup>192</sup>.

Gerek inşaattaki noksanlardan, gerek gecikmeden yüklenici iş sahibine karşı noksansız ve zamanında inşaatı teslim borcundan dolayı doğrudan doğruya sorumlu olmaktadır. Yardımcı şahsın veya alt yüklenicinin davranışının yol açtığı zarar, inşaat bozukluğu veya gecikmenin sonucu olmayıp, yüklenicinin inşaatı kendi yönetimi altında yürütmesi borcuna aykırı davranışından doğmuşsa, iş sahibi bu yüzden yükleniciyi sorumlu tutabilir<sup>193</sup>. Yüklenicinin yardımcı şahıslar ve alt yükleniciler ile olan ilişkileri açısından özenli bir yönetim düzeni kurması gerekir. Kendisine bağımlı çalışan işçilerin denetiminde, seçiminde, onlara talimat verilmesinde, mesleki özene aykırı davranışından bizzat sorumludur. Yetkisiz olduğu halde işi alt yükleniciye bırakması bizzatı yönetim borcuna aykırılık teşkil eder. Yetkili olarak işi alt yükleniciye bırakmışsa, bu halde yeteneksiz bir alt yüklenici seçmesi, veya alt yükleniciye işi verirken yapılacak iş hakkında yanlış, eksik bilgiler vermesi, yönetim borcuna aykırı davranış teşkil eder. İş sahibi, yüklenicinin yardımcı şahsa veya alt yükleniciye karşı yönetimde özen borcuna aykırı davranışını ispat edebiliyorsa, yüklenicinin sorumluluğu için bu yeterlidir; ayrıca yüklenicinin yardımcı şahıs veya alt yüklenicinin davranışı dolayısıyla sorumlu olup olmayacağını araştırmak gereksizdir<sup>194</sup>.

Yüklenicinin yönetimdeki özen borcuna aykırı davranışından dolayı sorumluluğu söz konusu olmazsa iş sahibi, bir diğer imkân olarak yüklenicinin yardımcı şahıs veya alt yüklenicinin davranışlarından dolayı sorumlu tutulmasını isteyebilir<sup>195</sup>.

## 2.5.2. Yüklenicinin Sorumlu Tutulabilmesinin Hukuki Dayanağı

---

<sup>192</sup> Erişen, Muhammet; “Alt Yüklenicilik Sözleşmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2005, s.: 16; Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 25.

<sup>193</sup> Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 347; Erişen, Muhammet; a.g.e., s.: 119.

<sup>194</sup> Gökyayla, Emre; a.g.e., s.: 790; Erişen, Muhammet; a.g.e., s.: 56.

<sup>195</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 48-49; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 307-308.



Borçlunun, borcun ifasında yardımcı şahıs kullanması dolayısı ile sorumluluğu TBK.'nun 116. maddesinde düzenlenmiştir “Borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını, birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılarına kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür”.

Alt yüklenici ile kendi ad ve hesabına yapmış olduğu inşaat sözleşmesi sonucu yüklenici, işsahibine karşı inşaat sözleşmesi ile borçlandığı kişisel nitelikte olmayan eser meydana getirme borcunun ifasını, tamamen veya kısmen kendi sorumluluğunda, yönetim ve denetiminde görmesi amacıyla alt yükleniciye devreder. Yüklenicinin, yönetim ve denetimi altında, ona bağımlı olarak çalışanların inşaat işlerini yürütürken işsahibine karşı verdikleri zarardan dolayı sorumluluğunun TBK.'nun 116. maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği açıktır<sup>196</sup>.

Yüklenici ile alt yüklenici arasındaki hukuki ilişki kendi aralarında yaptıkları alt inşaat sözleşmesine dayanır. Alt inşaat sözleşmesi, asıl inşaat sözleşmesinden hukuken bağımsız olsa da konusu kapsamı tarafların yükümlülükleri, yüklenici ile işsahibi arasındaki asıl inşaat sözleşmesi esas alınarak belirlenir. Yüklenicinin asıl inşaat sözleşmesinde yaptığı alt inşaat sözleşmesi içeriğine yönelik kayıtlar sözleşmenin nispiyeti ilkesi gereğince alt inşaat sözleşmesinin tarafları için bağlayıcı olmaz<sup>197</sup>.

İşsahibi alt yüklenicinin TBK 116. maddesi anlamında ifa yardımcısı olarak sayılmaz. Bundan dolayı işsahibinin yükleniciye yönelik külfet niteliğindeki ön hazırlık faaliyetleri örneğin inşaat ruhsatının alınması, malzemelerin teslimi, alt yüklenici ile birlikte hareket etme gibi, yerine getirmemesinden dolayı yüklenici alt yükleniciye karşı TBK.'nun 116. maddesine göre sorumlu olmaz. Ancak yüklenici ile işsahibi anlaşarak işsahibine ait külfetleri bir yan edim yükümü haline getirirlerse bu halde işsahibi borcunu yerine getirmemesi halinde yüklenici alt yükleniciye karşı TBK.'nun 116. maddesine göre sorumlu olur<sup>198</sup>.

<sup>196</sup>Gökyayla, Emre; a.g.e., s.:152; Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 51; Gümüş, M.Alper; a.g.e., s.: 12; Akkanat, Halil; a.g.e., s.: 157.

<sup>197</sup> Gümüş, M.Alper; a.g.e., s.: 13; Akkanat, Halil; a.g.e., s.: 190.

<sup>198</sup> Gümüş, M:Alper; a.g.e., s.: 14; Akkanat, Halil; a.g.e., s.: 211.

Asıl inşaat sözleşmesi ile alt inşaat sözleşmesi birbirinden bağımsız iki sözleşme olduğundan işsahibi ile alt yüklenici arasında sözleşmeye dayalı bir ilişki yoktur. İşsahibinin alt yükleniciye karşı inşaatı meydana getirmeye yönelik iş görmesini durdurmak, alt yükleniciye talimat vermek vb. hakları yoktur. Aynı şekilde alt yüklenicide işsahibinden bedel talebinde bulunamaz<sup>199</sup>.

### **2.5.3. Yüklenicinin Türk Borçlar Kanunu'nun 116. Maddesi Kapsamındaki Sorumluluğu**

Kanun koyucu, TBK.'nin 471. maddesi hükmüyle, inşaatın meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özelliklerinin önem arz etmediği hallerde, yüklenicinin işi başkasına yaptırmasına geçit vermiştir. Bu durumda yüklenici, işin tamamını veya bir kısmını alt yüklenicilere yaptırabilir. Yardımcı şahıslardan faydalanan borçlunun, yardımcı şahsın, edimin icrasındaki kusurundan dolayı sorumlu olacağı biçimindedir. Sorumluluğun şartı kusurdur, ancak kusur yardımcı şahıs, göz önünde tutularak değil, fakat yardımcı şahsı kullanan borçlu göz önünde tutularak takdir edilecektir<sup>200</sup>.

Yardımcı şahıstan beklenen özenin ölçüsü borçlunun göstermesi gerekli özendir. Yüklenicinin ifa yardımcılarının davranışından dolayı sorumluluğu bu esaslara göre belirlenmelidir. Yükleniciye bağımlı çalışan işçilerin davranışlarından olsun alt yüklenicilerin davranışlarından olsun, yüklenicinin sorumlu tutulabilmesi için yüklenici yardımcı şahısların davranışının inşaat taahhüdü işlerinde alışılmış olarak bilinmesi gerekli inşaat tekniği kural ve usullerine uygun olduğunu ispatla TBK.'nin 116. maddesine göre sorumluluktan kurtulabilecektir<sup>201</sup>.

Borçlu tüzel kişinin kendisi yardımcı şahsın yerinde olsaydı davranışının kusur teşkil edip etmeyeceğinin incelenmesinin mümkün olmadığını belirtilmektedir. Ancak tüzel kişilerin organları aracı ile hukuk sahasında hareket edebildiği göz önünde tutulursa, organın fiili, tüzel kişinin fiiliymiş gibi düşünmek gerekir. Bu takdirde inşaat

<sup>199</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 311; Akkanat, Halil; a.g.e., s.: 222.

<sup>200</sup> Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 345- 346; Erişen, Muhammet; a.g.e., s.: 59.

<sup>201</sup> Erişen, Muhammet; a.g.e., s.: 59; Reisoğlu, Safa; a.g.e., s.: 289-290.

sözleşmesinde borçlu taraf olan tüzel kişi kendi organları vasıtası ile üstlendiği borçları yerine getirebilecek ve borçların ifasından dolayı sorumluluk kusur esasına dayandırılabilir. Tüzel kişinin organı, edim fiilini icra ederken tüzel kişinin faaliyet gösterdiği iş çevresinde alışılmış olan özeni göstermezse, organın kusurlu davranışı bizzat tüzel kişiye atfedilecektir. Tüzel kişi, ifa yardımcısı kullanıyorsa, yardımcı şahsın davranışı aynı esaslar dâhilinde mütalâa edilecek, eğer inşaat işi söz konusu ise, inşaat taahhütlerinin icrasında alışılmış olarak beklenen özene göre davranışın kusur teşkil edip etmeyeceği belirlenebilecektir. Tüzel kişinin yetkili organları aracı ile bu hususu ispat ederek sorumluluktan kurtulmasına bir engel bulunmamaktadır. Yüklenicinin yardımcı şahsın davranışından sorumlu tutulması için bu davranışın, yardımcı şahsa verilen inşaat işinin icrası ile fonksiyonel bir bağ içinde bulunması gerekir. Yardımcı şahs kendisine yapılması için bırakılan inşaat işinin sınırını aşmışsa, davranışı inşaat amacı çerçevesinde kaldığı sürece, fonksiyonel bağ var kabul edilerek, davranışından dolayı yüklenici sorumlu tutulabilecektir<sup>202</sup>.

Yüklenici sadece ifa yardımcılarının aslî edimin yerine getirilmesine ilişkin kusurlarından değil, aynı zamanda tüm sözleşme ilişkisi içinde, borçlu olarak yükümlü olduğu bütün özen ve davranış borçlarının ifasına ilişkin davranışlarından da sorumludur. İfa yardımcılarının yüklenicinin bilgisi dâhilinde, inşaat işini icra ederken başka yardımcı şahıslar kullanmaları halinde de, asıl yüklenici, bu ikinci yardımcı şahısların davranışlarından dolayı iş sahibine karşı TBK.'nin 116. maddesi uyarınca sorumlu olur<sup>203</sup>.

#### **2.5.4. İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)**

TMK.'nin 893. maddesinin 1. fıkrasının 3. bendine göre, "bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar" kanunî ipotek hakkının tescilini isteyebilirler. Buna

---

<sup>202</sup>Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 76; Erişen, Muhammet; a.g.e., s.: 95; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 48.

<sup>203</sup>Kocaağa, Köksal; a.g.e., s.: 33; Büyükay, Yusuf; Eser, s.: 86; Eren, Fikret; Borçlar, s.: 929.

"yapı ipoteği", "inşaatçı ipoteği", "inşaatçıların kanuni ipotek hakkı" veya "yapı alacaklısı ipoteği" gibi adlar verilmektedir<sup>204</sup>.

Bu kanuni ipotek hakkından yüklenici, alt yüklenici ve zanaatkarlar yararlanabilir. Ancak yüklenici sıfatı bulunmayan bu inşaatla hizmet sözleşmesi ile çalışanlar inşaatçı ipoteği talep hakları bulunmamaktadır<sup>205</sup>.

Zanaatkarlar inşaatın belirli bir kısım işlerini az çok bağımsız olarak yapmayı taahhüt eden küçük sanat sahibi, marangoz, demir doğramacı, sıvacı, elektrik veya su tesisatçısı gibi kişilerdir. Bunlar genellikle alt yüklenici olarak iş yaparlar ve çalışmalarının temelinde eser sözleşmesi bulunur. Ancak kanunda açıkça ifade edildikleri için alt yüklenici konumunda olmayan zanaatkarlar da yapı alacaklısı ipoteğinin tescilini isteyebilirler. Buna karşılık inşaatla sadece malzeme satan kişilerin veya sadece projeyi hazırlayan veya inşaatın yapılmasına nezaret eden mimar ve mühendislerin yapı alacaklısı ipoteği hakları yoktur<sup>206</sup>.

Yapı alacaklısı ipoteğinin tescilinin istenebilmesi için gerekli şartlar şunlardır:

- Bir inşaat sözleşmesinden kaynaklanan inşaat alacağı mevcut olmalıdır.
- İnşaat alacağı çekişmeli olmamalıdır.
- İş sahibi tarafından yeterli güvence gösterilmemiş olmalıdır.
- Tescili talep hakkı süresinde kullanılmış olmalıdır.

Bu yasal şartlar gerçekleştiğinde inşaat alacaklısı yapı alacaklısı ipoteğini tescil ettirebilecektir<sup>207</sup>.

---

<sup>204</sup> Ayan, Mehmet; *Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynî Haklar*, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Konya, Mimoza Yayıncılık, 2012, s.: 201; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 49.

<sup>205</sup> Avcı, Ali/ Köksal Oruç, Buket; *"İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)"*, **NBD.**, 2014/2, s.: 102; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 49.

<sup>206</sup> Ayan, Mehmet; *Eşya*, s.: 202; Avcı, Ali/ Köksal Oruç, Buket; a.g.e., s.: 99 vd.

<sup>207</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 50; Avcı, Ali/ Köksal Oruç, Buket; a.g.e., s.: 120.

## BÖLÜM III

### YÜKLENİCİNİN İNŞAATI TESLİMİNDEN SONRAKİ SORUMLULUĞU

#### 3.1. Genel Olarak

TBK. 'nagöre inşaat sözleşmesinde yüklenici henüz tasarı halinde düşünülen bir inşaatı meydana getirmeyi ve teslim etmeyi üstlenmektedir. Çoğu zaman edim, sözleşmede belirlenirken inşaatın taşıyacağı nitelikler üzerinde de anlaşma olabilir. Bu yüzden yüklenici, iş sahibinin ifa menfaatini karşılayacak biçimde inşaatı ayıp olmadan yapma ve teslim etmekle yükümlüdür. Ayıp taşımayan bir inşaat yapma ve teslim etme, yüklenicinin edim borcunun kapsamını oluşturur. İş sahibinin ifa talebi buna uygun olarak, sözleşmede vaat edilen özelliklere sahip, ayıp taşımayan bir inşaatın yapılması ve teslimine yöneliktir. Yüklenicinin meydana getirdiği inşaat, sözleşmede kararlaştırılan nitelikleri taşıyor veya ayıplı ise, yüklenicinin davranışı edim borcuna aykırıdır. Bu durumda, sözleşme gereği gibi yerine getirilmemiş demektir<sup>208</sup>.

Meydana getirilen inşaat henüz teslim edilmeden önce ortaya çıkan ayıplara bağlanan hukuki sonuçlar TBK.'nun 473. maddesinin 2. fıkrası ve genel hükümlerde düzenlenmiştir. İş sahibinin menfaatinin karşılanıp karşılanmadığı normal olarak inşaatın tesliminde belli olacaktır. Teslim alınan inşaatta mevcut olan eksiklikler ve ayıplar nedeni ile borcun gereği gibi ifa edilmemesine özel bir sorumluluk düzeni getirilmiştir<sup>209</sup>. Tamamlanmış ve teslimi yapılmış inşaatteki ayıplardan dolayı yüklenicinin sorumluluğu TBK.'nun 474.-475. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Eski borçlar kanunundan farklı olarak TBK.'nun 475. maddesinin 2. fıkrasına göre “iş sahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.” denilmektedir. TBK.

<sup>208</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 160; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 191.

<sup>209</sup> Doğan, Cem; “ İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Tekeffül Borcu” Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009, s.: 27; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 358 vd.

'nun 474. maddesi vd. inşaatteki noksan ve ayıplardan dolayı yüklenicinin sorumluluğunu düzenleyen hükümlerin amacı, ayıp dolayısıyla iş sahibinin karşılanamayan ifa menfaatinin, sağlanan imkânlarla kendince en uygun tarzda dengelenmesidir. Bu hükümler iş sahibine gözden geçirme ve bildirme yükümünü zamanında yerine getirmek koşulu ile düzeltme talebi, “kabulden kaçınma” dönme hakkı ve bedelin indirilmesini isteme hakkı tanımaktadır. Bu haklarla birlikte noksan ve ayıptan dolayı sorumluluk çerçevesi içinde yüklenicinin ayıbına bağlı olarak, iş sahibi, karşılanmayıp açık kalan zararlarını tazmin ettirebilir. Dönme hakkı ve bedelin indirilmesini isteme hakkı ise ifa talebi yerine geçen haklardır. Karşılanmayan zararın tazmin talebinin hukuki temeli de noksansız teslimin ifasının gereği gibi yerine getirilmemesidir. Bu zarar ancak, TBK. 'nun 475. maddesi hükmü çerçevesinde talep edilebilir<sup>210</sup>.

### 3.2. Yüklenicinin Ayıp Sebebiyle Sorumluluğu

Bir tanımlama yapmak gerekirse; yüklenicinin ayıp sebebiyle sorumluluğu, yüklenicinin inşaatı teslim borcunun tamamlayıcısı olarak meydana getirdiği inşaatla ortaya çıkan tüm ayıp ve eksiklikleri üstlenme borcudur.<sup>211</sup>

Aslında, ayıbın ne anlama geldiği bir tanımlama şeklinde olmamakla beraber yukarıda bahsedildiği gibi TBK. 'nun 474. ve 475. maddeleri tamamlanmış ve teslimi yapılmış inşaatteki ayıplardan dolayı yüklenicinin sorumluluğunu düzenlemiştir. Buna göre; “Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa” o eser ayıplıdır. Bazı görüşler<sup>212</sup> inşaatteki ayıbı “sözleşmede tarafların üzerinde anlaştıkları niteliklerin veya dürüstlük kuralı gereğince bulunması gereken lüzumlu niteliklerin inşaatla bulunmamasıdır” şeklinde tarif ederken, bazıları ise “inşaatla sözleşme ve dürüstlük kurallarına göre olması gereken vasıfla fiilen mevcut olan arasındaki farktır” şeklindeki tarif etmektedirler<sup>213</sup>.

<sup>210</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 204; Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 183.

<sup>211</sup> Nart, Serdar; a.g.e., s.: 252; Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 36.

<sup>212</sup> Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 365; Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 92-94; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 757.

<sup>213</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 191; Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 124.

Ayıp, sözleşmede kararlaştırılan vasıfların veya lüzumlu bazı vasıflardan bir ya da birkaçının inşaatla bulunmaması halidir<sup>214</sup>. İnşaatla ayıbın büyüklüğü o inşaatın işsahibi tarafından kabulü şansını azaltır. Başka bir deyişle, işsahibi TBK. 'nun 475. maddesinde üç bent halinde sayıldığı şekle dayanarak o şeyi kabulden kaçınabilir yani sözleşmeden dönebilir. Eğer ayıbın boyutu inşaatın reddini gerektirmiyorsa inşaatı alıkoyarak ayıp oranında bedelden indirme talebinde bulunabilir. Ayrıca mevcut ayıbın onarım suretiyle giderilmesi mümkün ve aşırı bir masraf gerektirmiyorsa bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere inşaatın ücretsiz onarılmasını isteme hakkı vardır. Fakat inşaat, işsahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı bir zarar doğuracaksa işsahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz (TBK. m. 475 f. 3). İnşaatın işsahibine ait taşınmaz üzerinde yapılması durumunda da inşaat ayıplı meydana getirilmişse sökülüp kaldırılması yüklenicinin aşırı zararına neden olmayacaksa işsahibi dönme hakkını da kullanılabilir. Yalnız bu durumda sadece yüklenicinin uğrayacağı zarara değil ayıplı eserin işsahibine sağladığı yarara da bakarak, karar vermek gerekir<sup>215</sup>.

TBK 'nun 476. maddesine göre, “Eserin ayıplı olması, yüklenicinin açıkça yaptığı ihtar karşın, iş sahibinin verdiği talimattan doğmuş bulunur veya herhangi bir sebeple iş sahibine yüklenebilecek olursa iş sahibi, eserin ayıplı olmasından doğan haklarını kullanamaz”.

### **3.3. Ayıp Sebebiyle Sorumluluğun Şartları**

#### **3.3.1. İnşaatın Teslim Edilmiş Olması**

İnşaatın tamamlanmış olarak teslimi, yüklenicinin ayıp sebebiyle sorumluluğunun ilk şartıdır<sup>216</sup>.

Tamamlanmamış inşaatın teslim edilmesi söz konusu olmaz. İnşaatın tamamlanması için yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılmış bulunan bütün inşaat

<sup>214</sup> Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 101; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 757.

<sup>215</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 137; Turanboy, Asuman; “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonraki İnşaatla Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti” AÜHFD. 1991, s.: 170.

<sup>216</sup>Nart, Serdar; a.g.e., s.: 252; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 113.

işlerini bitirmiş olması gerekir; bunun sınırı hakkaniyet yani dürüstlük kuralıdır. İnşaatın, kısım kısım teslimi, onun teslimine karine teşkil etmez. Kısmi teslimin, teslim sayılması için sözleşmede bu hususun açıkça kararlaştırılmış olması şartını gerek gösterir<sup>217</sup>.

Tamamlanmış inşaatın teslim alınması, yüklenicinin teslim borcunun ifasında iş sahibine düşen bir hazırlık fiilidir. İnşaatı teslim almaktan kaçınan iş sahibi, alacaklı temerrüdüne düşer<sup>218</sup>.

Tamamlanmış inşaatın teslimi, iş sahibi lehine noksan ve ayıp taleplerinin doğması için zorunlu bir şarttır. İnşaat tamamlanmadığı için teslim edilemiyorsa, yüklenicinin, iş görme sürecinde borca aykırı davranışı dolayısıyla sorumluluğu söz konusu olabilir. Fakat inşaat teslim edilmedikçe yüklenicinin noksan ve ayıplar dolayısıyla sorumluluğuna başvurulamaz.

Teslim alınmış olması inşaatın kural olarak tamamlanmış olduğunu belirtir. Ancak henüz noksan ve ayıp taşıyıp taşımadığı mutlaka belirlendiği sonucu çıkmaz. Teslim ile iş sahibi inşaattaki noksan ve ayıpları gözden geçirmek suretiyle tespiti olanağına kavuşur. Gözden geçirme ile belirlenebilen noksan ve ayıpların yükleniciye bildirmesiyle tamamlanmış inşaattaki ayıplar dolayısı ile sorumluluk artık TBK. 'nun 475. maddesi çerçevesinde değerlendirilecektir<sup>219</sup>.

### 3.3.2. İnşaatın Ayıplı Olması

İnşaattaki ayıptan TBK. 'nun 475. maddesi söz etmektedir. Madde hükmü, “Eserin ayıp taşınması veya sözleşme şartlarına uygun olmaması dolayısıyla eserin “kullanılmayacak” veya “hakkaniyet gereği kabul” edilemeyecek durumda bulunması halinde iş sahibine sözleşmeden dönme, inşaatı alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim ile; aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere inşaatın ücretsiz onarılmasını isteme hakkına sahip olacaktır şeklindedir.

<sup>217</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 127.

<sup>218</sup> Erman, Hasan; a.g.e., s.: 60; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 155.

<sup>219</sup> Uçar, Ayhan; “İstisna Sözleşmesinde Teslim Kavramı, Teslimin Usulü ve Hukuki Sonuçları”, **AÜEHFD.**, Y.2001, S.1-4, s.: 531-532; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 168.



Ortada tamamlanan bir inşaat vardır lakin sözleşmeye göre bulunması gereken şu veya bu niteliği taşımamaktadır. Yüklenici sözleşme ile ayıp taşımayan bir inşaat meydana getirmeyi ve teslimini borçlanmıştır. Tamamladığı inşaat ayıp taşıyorsa bu sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Buna göre sözleşme gereği gibi ifa edilmemiştir<sup>220</sup>.

İnşaat sözleşmesinde ayıp; meydana getirilen inşaat mevcut niteliklerin, mevcut olması gereken niteliklerden farklı olması veya inşaatın, mevcut olması gereken nitelikleri taşımaması hali olarak kabul edilebilir. İnşaatın taşınması gerekli olan niteliklerin ne olduğu sözleşmeye bakılarak belirlenecektir. Sözleşme amacı çerçevesinde kullanılmaya elverişli bir inşaat teslimini beklemek işsahibinin hakkıdır. İnşaatın amacına göre taşınması gerekli nitelikler taraflarca sözleşmede kararlaştırılmış olabilir; fakat ayrıca kararlaştırılmış olmasa bile hakkaniyete göre tarafların kendiliğinden mevcut olacağını düşündükleri nitelikler de inşaatın taşınması gerekli niteliklerdendir. Böylece bir inşaat ayıp olup olmadığını sözleşmenin kendi şartlarına ve içeriğine göre belirlemek gerekir. Bu yüzden ayıp kavramı nisbi(göreceli) bir kavramdır<sup>221</sup>.

### 3.3.2.1. Ayıp Türleri

TBK. 'nunayıba ilişkin 474.-478. madde metinlerine bakılırsa bunlar; önemli-önemsiz ayıp, gizli-açık ayıp gibi ayırlara tabi tutulabilir. Ancak, doktrinde inşaatdaki ayıbın maddi-hukuki ayıp, asli-tali ayıp gibi başkaca ayırlara da tabi tutulduğu görülmektedir<sup>222</sup>.

#### 3.3.2.1.1. Açık Ayıp

Açık ayıplar, inşaatın işsahibine teslimi anında kolaylıkla görülebilecek ayıplardır<sup>223</sup>. Gerçekten, yüklenici açık ayıplı inşaatdaki sorumluluğundan işsahibinin, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz gözden geçirme süresi geçtikten sonra kurtulduğu halde; gizli ayıplı işlerde yüklenicinin sorumluluğu zamanaşımı süresince (TBK. m. 478) devam eder. Teslim edilen inşaatdaki zamanaşımı kesintisini gerektiren

<sup>220</sup>Nart, Serdar; a.g.e., s.: 253; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 163.

<sup>221</sup>Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 162; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 113.

<sup>222</sup>Doğan, Cem; a.g.e., s.: 53; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 105; Gümüş, M.Alper; a.g.e., s.: 52-53; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 114.

<sup>223</sup>Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 106; Gümüş, M.Alper; a.g.e., s.: 54.

ayıplar, her halükarda açık ayıplardır. Yine kanunda, önemli-önemsiz ayıp ayırımı yapılmasının nedeni de 475. maddenin ayıp halinde iş sahibine tanıdığı hakların seçimi bakımındandır<sup>224</sup>.

### 3.3.2.1.2. Gizli Ayıp:

Gizli ayıp inşaatın tesliminden sonra ve onun kullanımı sırasında kendini gösteren ayıp türüdür. Bunlar teslimde basit bir muayene ile görülmez. TBK. 'nda açık-gizli ayıp ayırımına gidilmiş olması, yüklenicinin sorumluluktan kurtulması farklılığındandır. Buna göre inşaatın tesliminde kolaylıkla görülemeyen, daha sonra ve genellikle kullanma aşamasında kendini gösteren, inşaatla sözleşme ve dürüstlük kurallarına göre olması gereken vasıfla fiilen mevcut olan arasındaki, iş sahibi aleyhine meydana gelmiş farklılıklardır. Bunlar çoğunlukla inşaatın sağlıklı bir şekilde kullanılmasına engel teşkil eden bozukluklardır<sup>225</sup>.

### 3.3.2.2. Sözleşmede Kararlaştırılan Niteliklerin Olmaması

İnşaat sözleşmelerin çoğunluğunda ya açıkça ya da üstü örtülü olarak inşaatın vasıfları hakkında taraflarca kararlaştırılan hükümler yer almaktadır. Yüklenicinin edim borcu her şeyden önce kendisine verilen plân, proje, detaylar ve diğer belgelere göre belirlenir<sup>226</sup>. Çoğu zaman inşaatla işçilik ve kullanılacak malzeme hakkında sözleşmeye teknik şartname eklenecektir. Bu belgeler inşaatın genel niteliklerini belirtirler. Projesine veya teknik şartnameye uygun olarak yapılmayan inşaatla ayıp vardır. Örneğin teknik şartnamede koridorların fayans kaplanacağı belirtilmesine rağmen yüklenici parke yapmış olması; birinci sınıf işçilik ve malzeme kullanılacağı kabul edilmiş buna rağmen kullanılmışsa, inşaatla ayıp vardır. Sözleşmede işçilik ve malzeme hakkında hiç bir şey söylenmemişse yüklenicinin orta nitelikte işçilik ve malzeme kullanması yeterlidir<sup>227</sup>.

---

<sup>224</sup>Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 130; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 115.

<sup>225</sup>Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 107; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 115.

<sup>226</sup>Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 51; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 112.

<sup>227</sup>Şenocak, Zariye; a.g.e., s.: 97 vd.; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 104; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 58.

İş sahibinin, birinci sınıf işçilik ve malzeme kullanılmadığı, bu yüzden inşaatla ayıp olduğundan bahisle ayıp hükümlerine dayanması mümkün değildir. Ancak sözleşme amacına göre dürüstlük kuralı gereği iş sahibinin bekleyebileceği niteliğin göz önünde tutulması da gereklidir. Alelade sosyal konut olarak yapılan ve buna göre bedel belirlenen bir inşaat ile çok pahalı bir villa arasında kalite farkı olacağı açıktır; iş sahibi neye göre bedel ödüyorsa, o kaliteyi istemeye haklı görülmelidir. İnşaat yapı tekniği kurallarına uygun olarak tamamlanarak teslim edilmiş olsa dahi, sözleşmede kararlaştırılan bir niteliğin bulunmaması inşaatla bir ayıp teşkil eder ve bu nitelik teknik elverişliliği etkilemese, inşaatın değerini veya kullanmaya elverişliliğini azaltmasa bile, yüklenici yine de sorumlu olur<sup>228</sup>.

İnşaatla nitelik deyince genel olarak inşaatın fizikî ilişkileri anlaşılır; kural olarak inşaatın hukuki ilişkileri nitelik sayılmaz. Yüklenici oturma izni almayı üstlenmişse, kural olarak teslim, oturma izninin alınmasına bağlıdır; ancak oturma izni olmadan, iş sahibi inşaatı teslim almış, fakat sonradan oturma izni alamıyorsa, bu halde sözleşme şartlarına aykırılık biçiminde bir ayıp söz konusu olup TBK.'nın 474. maddesi vd. hükümleri uygulanır. Diğer taraftan oturma izni alınamaması, teslim sırasında mevcut olması gereken bazı niteliklerin olmadığının bir göstergesidir<sup>229</sup>.

### 3.3.2.3. Gerekli Niteliklerin Yokluğu

İş sahibinin ifa menfaatinin karşılanması, inşaatın, normal olarak taşınması gereken niteliklere sahip olmasına bağlıdır. Sözleşmede ayrıca kararlaştırılmasına gerek olmadan, yüklenici, inşaatın sahip olması gerekli nitelikleri taşımamasından sorumludur. Dikkat edilirse bu halde de sözleşmede ayrıca kararlaştırılmış olmamasına rağmen, inşaatın, "normal" nitelikleri var olacak şekilde yapılması yüklenicinin edim borcuna dahil olmaktadır. TBK.'nın 475. maddesinde normal niteliklerin ne olduğu belirtilmiş değildir. Bu yüzden açıklamalar için satım sözleşmesindeki ayıp hükümlerine (TBK. m. 219 vd.) başvurulmaktadır. TBK.'nın 219. madde hükmü olumsuz bir tarzda bu niteliklerin bulunmamasının ne zaman bir ayıp

<sup>228</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 59; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 104.

<sup>229</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 53; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 781.

sayılacağını belirtmektedir. İnşaatın öngörülen kullanmaya elverişliliğini veya değerini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan ayıplardan satıcı sorumludur<sup>230</sup>.

İnşaat sözleşmelerinde kullanılma amacı kural olarak sözleşmeden anlaşılır. İnşaat teknik bir iş olarak belirli plân ve projelere göre yapılır. İnşaat plânında inşaatın konut mu, köprü mü, yol mu, bir iş merkezi mi olduğu bellidir. Sözleşmede özel olarak kararlaştırılan nitelikler dışında, yapılan inşaatın olağan kullanmaya elverişliliği yapı tekniği kurallarına göre belirlenir. Bu açıdan yapı tekniği kurallarını içeren ve yetkili organlarca yayınlanan teknik şartnameler, mevzuat hükümleri önem taşır. Söz konusu teknik şartnamelerin, yapı tekniği kurallarını ifade ettiği hakkında aksi kanıtlanabilecek bir karine oluşturduğu kabul edilebilir. Belirli bir şartnameye uygun olarak inşaatı yapan yüklenicinin inşaatı kullanılmaya elverişli yaptığı kabul edilir. Yapı tekniği kuralına aykırılık ise bir inşaat ayıbına sebebiyet verecektir<sup>231</sup>.

Yüklenici, inşaatın amacına uygun olarak kullanılmasının gerek iş sahibi gerek üçüncü kişiler için bir tehlikeye meydan vermemesinden sorumludur. Örneğin tehlikeye sebep olacak şekilde arızalı işleyen merkezi ısıtma sistemi kullanılmaya elverişli değildir. Çoğu zaman normal niteliğin noksanlığı hem inşaatı değer eksikliğine hem de kullanma elverişsizliğine yol açar. İş sahibi ister değer eksikliğine, isterse kullanma elverişsizliğine dayanabilir<sup>232</sup>.

### **3.4. Muayene ve İhbar Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesi**

#### **3.4.1. Genel Olarak**

TBK.'nin 474. maddesine göre inşaatın tesliminden sonra iş sahibi “işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz” inşaatı gözden geçirmek ve ayıpları varsa bunları yükleniciye bildirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, iş sahibinin bir edim borcu değildir; yüklenici, iş sahibinden bu yükümünü yerine getirmesini talep edemez. Gözden geçirme ve bildirme yükümü iş sahibinin ayıp dolayısıyla kendisine

---

<sup>230</sup>Şahin, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 104; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 112.

<sup>231</sup>Gümü, M. Alper; a.g.e., s.: 52; Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 112.

<sup>232</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 58.

TBK.'nun475. maddesinde tanınan hakları sağlayan bir hukuki ödevden ibarettir<sup>233</sup>. Gözden geçirme ve bildirme yükümünü yerine getirmeyen iş sahibi açık ayıplara ilişkin olarak TBK.'nun 475. maddesindeki haklarını kaybeder. TBK.'nun 477. maddesinin 2. fıkrasına göre iş sahibi, gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, inşaatı kabul etmiş sayılır ve yüklenici böylece açık ayıplar dolayısıyla sorumluluktan kurtulur (TBK. m. 477 f.1). Sonuç olarak ayıplar şahsen veya temsilcisi tarafından ihbar edilmelidir. İş sahibinin bu ihbar yükümlülüğü, yüklenicinin korunmasına yöneliktir. İş sahibi, yüklenicinin somut olarak, sözleşmeye aykırı davranışlarını bilmesi gerekir<sup>234</sup>.

### 3.4.2. Muayene ve İhbar Külfeti

TBK.'nun474. maddesinin 1. fıkrası gereğince “İş sahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek (muayene etmek) ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek (ihbar etmek) zorundadır”. Kanunun iş sahibine yüklediği bu külfet onun tarafından yerine getirilmedikçe, iş sahibi ayıba karşı tekeffül hükümlerinden yararlanamaz<sup>235</sup>.

İş sahibinin teslim aldığı inşaatı gözden geçirme (muayene) ve varsa ayıplarını yükleniciye bildirme (ihbar) külfeti inşaatın tamamlanarak iş sahibine teslimi anında ortaya çıkar. Fakat hemen belirtelim ki, gözden geçirme (muayene) ve varsa ayıplarını yükleniciye bildirme (ihbar) külfeti inşaatın açık ayıplarla ilgilidir. Ayrıca TBK.'nun474. maddesi emredici nitelikte bir hüküm olmadığından taraflar sözleşmelerinde, gözden geçirme işleminin (muayenenin) ve bildirim (ihbarın) hangi yöntem izlenerek yapılacağını, ihbar süresinin ne olacağını serbestçe kararlaştırabilirler. Bundan farklı olarak, taraflardan her biri TBK.'nun474. maddesinin 2. fıkrasına dayanarak ve giderini karşılamak suretiyle eserin bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilirler. Yüklenici, imalat ve işçilik hatalarına karşı iş sahibine garanti vermişse, TBK.'nun474. maddesinin kendisi yararına getirdiği, iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim (ihbar)

<sup>233</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 113; Erman, Hasan; a.g.e., s.: 118.

<sup>234</sup> Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 163; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 793.

<sup>235</sup> Kurt, Leyla Müjde; a.g.e., s.: 84; Nart, Serdar; a.g.e., s.: 253; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 109.

yükümlülüğünü sözleşmeyle kaldırdığı ve işin garanti süresindeki ayıpları gidermeyi peşinen üstlendiği kabul edilmektedir<sup>236</sup>.

Teslim edilen eserin gözden geçirilmesi (muayenesi) demek, teslim olunan eserdeki vasıfların sözleşmede kararlaştırılan vasıflarla örtüşüp örtüşmediğini saptamak, önceden vasıf belirlemesi yapılmamışsa inşaatın emsallerindeki nitelikleri taşıyıp taşımadığını (amaca uygun olup olmadığını) ortaya çıkarmak demektir. Kanunda, iş sahibinin gözden geçirme ve ayıpları bildirme işlemlerini “işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz” yapması öngörülmüştür. Buradaki “imkân bulur bulmaz” tabirini her bir inşaatın özelliğine göre değerlendirmek gerekir. TBK.’nin 474. maddesinin 2. fıkrası hükmüne göre iş sahibi gözden geçirme işlemini doğrudan yapmak zorunda değildir. Giderini karşılayarak inşaatı bilirkişiye incelettirip bir rapor verilmesini isteme hakkı da vardır. Uygulamada bu yola mahkemeye başvurularak, delil tespiti suretiyle bilirkişiden rapor istenmesi şeklinde gidilmektedir<sup>237</sup>.

İş sahibinin inşaatı gözden geçirme (muayene) külfeti dışında, gözden geçirdiği inşaatı ayıplar görmekteyse bunları yükleniciye bildirilme (ihbar) külfeti de vardır. Başka bir ifadeyle, iş sahibinin ayıba karşı tekeffülden doğan haklarını kullanabilmesi için bildirimde (ihbarda) bulunması zorunluluk, ilerde açacağı dava bakımından da bir ön şarttır. İş sahibi bakımından bildirim (ihbar) külfeti hem açık ayıplar ve hem de ilerde ortaya çıkacak gizli ayıplar için söz konusudur (TBK. m. 477 f.3). İş sahibinin yükleniciye ayıp bildiriminde (ihbarında) bulunması, bir bakıma inşaatı çekince ile teslim alması, ayıba karşı tekeffülden kaynaklanan haklarını kullanacağını ona duyurması demektir. Ayıp ihbarının bildirimini bir şekle tabi değildir. Bildirim sözlü olarak da yapılabilir. Fakat yazılı bildirim ispat kolaylığı sağlar.<sup>238</sup>

Ayıp ihbarı şekle tabi değildir, her türlü yapılabilir ve ayıp ihbarının yapıldığı tanık sözleriyle kanıtlanabilir<sup>239</sup>. Ayıp bildiriminde (ihbarında), iş sahibinin ayıba karşı tekeffülden doğan haklarından hangisini seçtiğini de açıklaması gerekmez. Önemli olan bildirim (ihbarın) olağan süresi içinde yapılmasıdır. Kural olarak, taraflar arasında uyuşmazlık varsa, ayıp bildiriminin (ihbarının) yapıldığını ispat külfeti iş sahibine, süresinde yapılmadığının ispatı da yükleniciye aittir. Örneğin teslim edilen

<sup>236</sup>Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 164; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 794.

<sup>237</sup>Şahin, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 113; Öz, M. Turgut; a.g.e.; s.: 200.

<sup>238</sup>Yrg.15.HD. 06.02.2002 T. 4689/546 sayılı kararı için bkz. Karadağ, İzzet; a.g.e., s.: 206.

<sup>239</sup>Yrg.15.HD.05.12.2008 T. 2008/46-2008/7317 sayılı kararı için bkz. Karadağ, İzzet; a.g.e., s.: 207.

bir inşaatın yalıtımında ayıp meydana gelmiş olsun. Isı yalıtımı, ses yalıtımı veya koku yalıtımı konusunda kalitesiz malzeme kullanması nedeniyle yüksek doğalgaz faturası, rahatsız edici ses ve katlar arasındaki kokulara neden olan ayıplar söz konusu olsun. İş sahibi bu ayıbı öğrendiğinden itibaren yükleniciye sözlü ihbarda bulunabilir. Bu konuda her bir katta oturan kat maliklerini tanık gösterebilir ya da yazılı ihbarda bulunabilir. İş sahibi bu ayıbı inşaatın tesliminden sonra uygun bir süre içerisinde yükleniciye bildirmesi gerekir. Ancak iş sahibi bu sebeple açacağı davayı inşaatı teslim tarihinden başlayarak beş yılı ve yüklenicinin ağır kusurlu olması halinde ayıplı inşaatın niteliğine bakılmaksızın yirmi yılı geçirmeden açması gerekir. (TBK. m. 478)<sup>240</sup>

### **3.5. Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Hukuki Sonuçları**

#### **3.5.1. Genel Olarak İnşaat Sahibine Tanınan Haklar**

TBK.'nun 475. maddesi teslim edilmiş eseri gözden geçirme ve ayıbı bildirme yükümünü yerine getiren iş sahibine inşaatın düzeltilmesini talep yetkisi veya sözleşmeden dönme veya bedelden indirim isteme yetkileri tanıdığıdır<sup>241</sup>. İş sahibi kendisine koşulları gerçekleşmişse tanınan haklardan, istediğini seçerek kullanmak olanağına sahiptir<sup>242</sup>. Bu haklar ayıp dolayısıyla sadece iş sahibine tanınmıştır. TBK.'nun 475. maddesinin son fıkrasına göre inşaat, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup da sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz. Kanunun iş sahibine tanıdığı haklar, onun tasarrufuna bırakılan yani iş sahibi tarafından serbestçe kullanılacak haklar olup sonuçları iradenin yükleniciye ulaşmasıyla meydana gelir. Kural olarak da bu haklardan birinin kullanılması, diğer seçimlik hakların düşmesi sonucunu doğurur.

---

<sup>240</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 201; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 187; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 794-795.

<sup>241</sup> Yrg.15.HD.11.04.2008 Ta. 2008/657-2008/2343 sayılı kararı için bkz. Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 209.

<sup>242</sup> Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 208; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 204; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 137.

İş sahibinin aksi kararlaştırılmadıkça, yüklenicinin seçimlik hakların kullanılmasında herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Bu yüzden yüklenici teslim edilmiş inşaattaki ayıpları gidereceğini beyan ederek, iş sahibinin sözleşmeden dönmesine veya ücret indirimi istemesine engel olamaz<sup>243</sup>.

TBK. düzeltme, dönme ve bedel indirimi yanında, iş sahibinin, inşaatın ayıplı olması halinde, yükleniciden ayıbın neden olduğu zararların tazminini de isteyebilmesini kabul etmiştir. Amaç iş sahibinin düzeltme, dönme veya bedel indirimi hakkını kullanmasına rağmen, ayıbın neden olduğu zararın tamamen giderilmesi halinde, ayıplı yüklenicinin bu zarara da katlanmasını sağlamaktır. Zararın tazmini TBK.'nün genel hükmüne göre değil, ayıptan dolayı sorumluluk çerçevesinde öngörülmüştür<sup>244</sup>.

TBK.'nun 475. maddesi, sözleşmeden dönmeyi, ayıbın veya sözleşmeye aykırılığın önemli olması şartına bağlamıştır. Diğer taraftan inşaat sözleşmeleri açısından önemli olabilecek bir sınırlandırma TBK.'nun 475. maddesinin 3. fıkrasında getirilmiştir. İnşaat, iş sahibinin arsası üzerinde yapılmışsa, sözleşmeden dönme olanağı kabul edilmemiştir; iş sahibi ancak yüklenicinin bedelinin indirilmesini veya inşaattaki ayıbın ayrı bir bedel ödemeye mecbur kalmadan giderilmesini isteyebilir. İş sahibine tanınan seçim hakkı yenilik doğuran hak niteliğindedir<sup>245</sup>.

Seçilen hak tek taraflı, yükleniciye yöneltilmesi gerekli bir irade beyanı ile kullanılır. Hukuki sonuç genel olarak kabul edildiğine göre seçilen hakkı taşıyan beyanın yükleniciye varması ile doğar. Bu andan itibaren seçim hakkı artık sona ermiştir. Hukuki sonuç doğduktan sonra, iş sahibi beyanını geri alamaz; zira meydana gelen hukuki sonucun açık ve belirli olması ve kesin sonuç doğurarak muhatap için bir emniyetsizlik durumunun ortaya çıkmaması gerekir. Yüklenicinin, iş sahibinin kullandığı hakkın, kesin olarak diğer seçimlik hakları ortadan kaldırmış olduğunu kabul ederek, durumunu ona göre ayarlamasında haklı bir menfaati vardır. Diğer taraftan hukuki sonuç doğduktan sonra iş sahibinin beyanını geri alamaması, doğan

---

<sup>243</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 74.

<sup>244</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 204; Şahin, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 138.

<sup>245</sup> Eren, Fikret; Borçlar, s.: 62-63; Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 166.



hukuki sonucun kesin olmasında yüklenicinin menfaatinin korunması gereği olduğu düşünülürse, yüklenicinin muvafakat etmesi halinde, beyanın geri alınmasında bir sakınca yoktur<sup>246</sup>.

### 3.5.1.1. Sözleşmeden Dönme Hakkı

Dönme hakkı, iş sahibine tanınan yenilik doğuran bir hak olup inşaat sözleşmesini geriye etkili olarak sona erdirmeye yöneliktir. TBK.'nun 475. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendi uyarınca iş sahibi “Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme” seçimlik hakkını kullanabilir. İş sahibi, yükleniciye yöneltilmiş tek taraflı bir irade beyanı ile dönme hakkını kullanır. Hakkın kullanılması belirli bir şekle bağlı değildir. Sözlü veya yazılı olabilir<sup>247</sup>.

İspat açısından sonradan güçlüklerle karşılaşmamak bakımından yazılı şekli veya noter vasıtasıyla tebliği tercih etmek iş sahibinin yararındır. Dönme beyanı açık olabileceği gibi kapalı (örtülü) de olabilir. İş sahibinin sözleşmeden “döndüğünü”, “sözleşmeyi feshettiğini” veya “sözleşmeye son verdiğini” beyan etmesi açık beyandır; buna karşılık, iş sahibinin yükleniciden, aldığı ücreti geri vermesini talep etmesi kapalı (örtülü) dönme beyanına örnek teşkil eder<sup>248</sup>.

İnşaattan yararlanamayacak veya hakkaniyet ölçülerine göre kabule zorlanamayacak durumda olan iş sahibi, TBK.'nun 475. maddesinin 1. fıkrasına dayanarak seçimlik hakkını sözleşmeden dönme doğrultusunda kullanacaktır. Bu hakkın kullanılmasıyla da sözleşme geriye etkili biçimde ortadan kalkar.<sup>249</sup> İş sahibi sözleşmeden dönme hakkını inşaat teslim edilmeden önce, teslim teklifini reddederek kullanabileceği gibi inşaatın tesliminden sonra, örneğin; inşaatın geri alınması talebini içeren bir ihtarla veya inşaat ücreti istenmişse ödeme yapmayarak ya da yüklenicinin açtığı iş bedelinin tahsili davasında itiraz suretiyle de kullanılabilir. İnşaattaki ayıpların sonradan, hatta inşaatın bir müddet kullanılmasından sonra ortaya çıkmış olması (gizli

<sup>246</sup>Doğan, Cem; a.g.e., s.: 75; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 168.

<sup>247</sup>Şahiniz, Cevdet; a.g.e, s.: 139-141; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 169.

<sup>248</sup>Şahin, Turan; a.g.e., s.: 276; Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 180.

<sup>249</sup>Yrg.15.HD.19.02.2007, 64/1015 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

ayıp) önemli değildir. İnşaat, ortaya çıkan gizli ayıplarından ötürü işsahibinin amacını karşılamıyorsa (işsahibi onu kullanamıyorsa), işsahibi yine seçimlik hakkını sözleşmeden dönme doğrultusunda kullanabilir<sup>250</sup>.

Önemli olan, olayda TBK.'nun 475. maddesinin 1. fıkrasında öngörülen koşulların gerçekleşmiş olmasıdır. Burada inşaattaki ayıbın boyutu o kadar büyüktür ki, inşaat mutlak olarak kullanılamaz haldedir. İnşaatın yararlanılabilir hale getirilmesi de objektif olarak mümkün değildir. Bu konuda Yargıtay'ın çeşitli kararları da mevcuttur<sup>251</sup>. İşsahibinin, kabule zorlanamayacak (kabulün ondan beklenemeyeceği) derecede ayıplı bir inşaat karşısında bulunulup bulunulmadığı ise somut olayın koşulları göz önüne alınarak ve tarafların karşılıklı menfaatleri hakkaniyet ölçülerinde tartılarak belirlenir.<sup>252</sup>

Kolaylıkla giderilmesi olanağı bulunan bir ayıp halinde, dönme yoluna gidilmesi dürüstlüğe aykırı düşebilir. Bu hallerde ayıp daha az önemli olan bir ayıp kabul edilmelidir<sup>253</sup>. Bu değerlendirme yapılırken, ayıbın çeşidi ve kapsamı bakımından olayın bütün önemli koşulları göz önünde tutulmalı, bunların sözleşmenin ortadan kalkmasını haklı gösterip göstermediğine bakılmalıdır. Ancak inşaattaki ayıplar hakkaniyet gereği işsahibinin kabule zorlanabileceği boyutta ise sözleşmeden dönme hakkı kullanılamaz<sup>254</sup>.

İşsahibinin sözleşmeden dönmesi üzerine sözleşme, geriye etkili olarak ortadan kalkar. Şayet taraflar, sözleşmeden dönülmesinden önce edimde bulunmuşlarsa bunların geri verilmesi gerekir<sup>255</sup>. Ancak, teslim edilen inşaattaki ayıplar yüklenicinin açıkça yaptığı ihtarla rağmen onun verdiği talimattan kaynaklanmış veya işsahibine yüklenilebilecek bir sebeple ortaya çıkmış ise işsahibinin sözleşmeden dönme ve diğer seçimlik hakları ortadan kalkar<sup>256</sup>.(TBK. m.476).

---

<sup>250</sup> Şahin, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 142.

<sup>251</sup> Yrg.15. HD. 15.01.2008, 763/81 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>252</sup> Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 108; Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak; a.g.e., s.: 562.

<sup>253</sup> Serozan, Rona; a.g.e., s.: 223; Yakuppur, Sendi; a.g.e., s.: 106.

<sup>254</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 181; Yrg.15.HD.25.04.2008, 3224/2770 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>255</sup> Yrg.15.HD. 20.10.1999, 3934/3711 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>256</sup> Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 184; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 179.

İş sahibi ayıp dolayısıyla dönme hakkını kullanmışsa yüklenici almış olduğu ücreti, iş sahibi de, inşaatı geri verme borcu altına girer. Bozuk inşaatın iş sahibi tarafından inşaatın uzaklaştırılması masraflarına yüklenici katlanır. İş sahibinin, sökme masraflarını talep edebilmesi için, yükleniciye sökme için uygun bir süre tanınmış olması, bu süre içinde yüklenicinin bir girişimde bulunmaması gerekmektedir. Kendisi hakkında doğabilecek ağır bir sonuca katlanması için kendisine ihtarda bulunulması adil bir çözümdür. Masrafları talep hakkının hukuki dayanağı TBK.'nun 229. maddesine kıyasen inşaatın yapılan masrafların talebi olabileceği gibi ayıbın doğrudan doğruya neden olduğu zararın tazmini de olabilir<sup>257</sup>.

Yüklenici hakkını kullanarak ayıplı inşaatı kaldırmıyor, iş sahibi de bir girişimde bulunmuyorsa, bu takdirde ilişkinin tasfiyesi için inşaatın iş sahibine bırakılması, bunun karşılığında artan değer oranında yükleniciye bir tazminat ödenmesi yoluna gidilebilir. Yükleniciye bedel önceden ödenmişse, yüklenici, kendisine tanınacak tazminat tutarını aşan miktarı iş sahibine geri vermek mecburiyetinde kalacaktır<sup>258</sup>.

### 3.5.1.2. Bedelden İndirim İsteme Hakkı

TBK.'nun 475. maddesinin 1. fıkrasının 2. bendine göre inşaatın ayıplar iş sahibinin katlanabileceği boyutta (inşaatı kabule zorlanabileceği ölçüde) ise inşaat, iş sahibi tarafından alıkonulur. Fakat iş sahibi inşaatın ayıpların oranına uygun olarak iş bedelinden indirim talebinde bulunabilir. İş sahibinin bedelde indirim talebi hakkı da sözleşmeden dönme talep hakkı gibi tek taraflı yenilik doğurucu hakktır<sup>259</sup>.

<sup>257</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 221; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 178.

<sup>258</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 850-851.

<sup>259</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 133; Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 186; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak; a.g.e., s.: 563.

Bu hakkın kullanılabilmesi ayıba karşı tekeffülün diğer şartları yanında, ayıp sebebiyle inşaat değerinde bir eksiklik meydana gelmesi, ancak mevcut ayıbın sözleşmeden dönme gerektirmemesi koşuluna bağlıdır<sup>260</sup>.

Ayıp oranında iş bedelinden indirme seçeneği, açık veya zımnî irade beyanı açıklaması ile veya hal ve davranışlarla da gösterilebilir. Bu hak kullanılmıca, eğer iş bedeli peşin olarak ödenmişse, önceden ödenen bedelden ayıp oranına karşılık gelen kısmı fazla ödenmiş sayılacağından, bu miktarın geri verilmesi talep edilebilir<sup>261</sup>. İş bedeli henüz ödenmemiş ve iş sahibinin ayıp oranında bedelden indirimi talep hakkı doğmuş ise iş sahibi bu oran kadar iş bedeli ödenmesi istemini reddedebilir<sup>262</sup>. Ayıp oranında bedelden indirimi talep hakkı yüklenicinin iş bedelinin tahsili için açtığı davada mahsup itirazı olarak da ileri sürülebilir.<sup>263</sup>

İnşaat ücretinden ayıp nedeniyle indirim talebinde bulunabilmek için, ayıba karşı güvencenin genel şartları yanında, ek olarak, şu iki şartında gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bunlar yapının düşük değerde olması ayıplı yapının, tamamen değersiz olmaması, minimum bir değere sahip olması gerekir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, şayet arsa sahipleri dava tarihinde bağımsız bölüm maliki ise bağımsız bölüm sonradan üçüncü bir kişiye satılsa dahi yapıdaki eksik ve kusurlu işler bedelini talep edebilir<sup>264</sup>. Binanın ortak yerlerindeki eksik ve ayıplı işler bedeli ise arsa payına orantılı olarak istenebilir<sup>265</sup>.

İnşaatta değer eksikliği demek, ayıplı olarak teslim edilen inşaat ile inşaat ayıpsız olsaydı bunun değeri arasındaki fark demektir. İnşaatın ayıplı ve ayıpsız değerleri arasında bir fark var diyebilmek için de ayıplı inşaat değerinin objektif olarak ayıpsız inşaat değerinden daha düşük olması gerekir. Aksi halde bedelde indirmeyi

---

<sup>260</sup>Yrg.15.HD.23.06.2008, 4579/4160sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>261</sup> Yrg.15.HD.14.05.2008, 67/3227 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>262</sup>Yrg.15.HD.25.06.2007, 853/4314 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>263</sup> Yrg.15.HD. 02.02.1994, 618/509 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>264</sup> Yrg.15.HD. 23.03.1994, 4579/1727 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>265</sup> Yrg.15.HD. 20.11.2002, 3405/5355 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

gerektirir bir farktan bahsolunamaz. Bunun gibi ayıplı inşaat değeri hiç yoksa işsahibi, bedelden indirim hakkından yararlanamaz. Çünkü bu gibi durumlarda dürüstlük kuralları icabı ücretten indirim seçeneği değil, sözleşmeden dönme seçeneğinin tercih edilmesi gerekecektir. Bedelden indirmeyi isteme hakkı ve zamanaşımı inşaatın işsahibine teslimi ile başladığından, indirilecek bedelin ne olacağı da teslim tarihindeki rayiçlere göre bulunmalıdır. Kuşku yok ki, inşaatteki ayıplar gizli ayıp ise ücret indirimi gizli ayıpların ortaya çıktığı tarihteki rayiçlerle hesaplanır<sup>266</sup>.

İnşaatteki eksiklikler ve ayıplar bedelini talep hakkı, taşınmaz yapılar dışındaki inşaatlarda teslimden başlayarak iki yıl geçmekle, taşınmaz yapılarda ise beş yılın geçmesiyle, şayet yüklenicinin ağır kusuru varsa ayıplı inşaatın niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesi ile zamanaşımına uğrar (TBK. m.478). Eksik işler bedeli, kural olarak, inşaatın teslim alındığı tarihten itibaren teslim tarihindeki serbest piyasa rayicine göre 5 yıllık zamanaşımı süresi için de istenebilir<sup>267</sup>.

Ödenecek indirilmiş ücretin nasıl bulunacağına dair doktrinde değişik görüşler ileri sürülmekte ise de, Yüksek Yargıtay bu bedelin hesabında nispi bir formül benimsemiştir. Bu formül;

$$\text{Ödenecek indirilmiş ücret} = \frac{\text{Karalaştırılan ücret} \times \text{Ayıplı değer}}{\text{Ayıpsız değer}}$$

şeklindedir<sup>268</sup>.

Örnekleme gerekirse, kararlaştırılan ücret 240.000 TL ise ve inşaatın ayıplı değeri 80.000 TL. ayıpsız değeri 200.000 TL olması halinde, ödenecek indirilmiş ücret;

$$\frac{240.000 \times 80.000}{200.000} = 96.000 \text{ TL}$$

Yani, işsahibi 240.000 TL yerine 96.000 TL iş ücreti ödeyecektir.

<sup>266</sup>Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 172-173; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 863.

<sup>267</sup>Yrg.15.HD. 12.11.2001, 3136/5119 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>268</sup>Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 206; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 862.

### 3.5.1.3. Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı (Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı)

TBK.'nun475. maddesinin 1. fıkrasının 3. bendine göre, iş sahibi, tamamlanıp teslim edilen yapının ayıplı olması durumunda, yapının ayıbının masrafsız olarak yüklenici tarafından giderilmesini talep edebilir. Bu hakkı kullanmak iş sahibinin seçimlik hakkıdır. İnşaattaki ayıbın ücretsiz onarılması diğerlerinde olduğu gibi bu iradenin yükleniciye açıklanması suretiyle yapılır<sup>269</sup>.

Ayıbın giderilmesi hakkı, iş sahibinin aldığı diğer seçimlik haklarını oluşturan, sözleşmeden dönme hakkı ile bedelin indirilmesi hakkı gibi değiştirici yenilik doğuran bir haktır. Giderim hakkının kullanılması ile bundan geri dönüş mümkün değildir. Yüklenici onay verirse, iş sahibi beyanından rücu edebilir. Bu takdirde diğer iki seçimlik hakkından birisini şartları mevcutsa kullanabilir. Şartları gerçekleşmişse, iş sahibinin giderim hakkını kullanmasıyla yüklenici inşaattaki ayıpları gidermekle yükümlü olur. İnşaattaki ayıpların giderilmesini talep edebilmek için ayıba karşı tekeffülün diğer şartları yanında bazı özel şartların da bulunması gerekir. Öncelikle, onarımla giderilmesi istenen ayıbın objektif olarak ortadan kaldırılması mümkün olmalıdır. Aksi halde bedel indirimi veya sözleşmeden dönme hakları kullanılabilir. İnşaatın ayıbı tamamen değil kısmen giderilmemişse, ayıbın giderilemediği kısım için ayrıca inşaat bedelinden indirim hakkı ileri sürülebilir. Diğer bir özel şart da ayıbın giderilmesinin aşırı masrafı gerektirmemesidir<sup>270</sup>.

İnşaat bedelini aşan bir onarım gideri söz konusu ise, yüklenici, onarım istemini reddedebilir. Bu durumda dürüstlük kuralları icabı bedelden indirim veya sözleşmeden dönme talebinde bulunulabilir. İş sahibi tarafından ayıpların onarım suretiyle giderilmesi istendiği halde yüklenici onarım borcunu ifada temerrüde düşerse, iş sahibi için yeni bir hak doğar ve iş sahibiTBK.'nun125. maddesindeki seçimlik haklarını kullanabilir. Burada iş sahibininTBK.'nun113. maddesinden yararlanarak borç, borçlu tarafından ifa edilmediğinden masrafı yükleniciye ait olmak üzere ayıbın onarım yoluyla giderilmesine izin verilmesini istemesi de olanaklıdır.

<sup>269</sup>Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 223; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 869.

<sup>270</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 138-139; Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 207-208.

Yüklenicinin ayıpları giderim borcunun konusu hiçbir karşılığı olmaksızın inşaatın ayıplarının giderilmesidir. Böylece ayıplar düzeltilerek, inşaatın sonradan sözleşmede kararlaştırılan durumuna getirilmesidir. Ayıpların giderilmesiyle ilgili masrafları, iş sahibinin bu konuda kendi kusuru yoksa ve özellikle haklı sebep olmadığı halde, ayıbın giderilmesi hakkını kullanmakta gecikmemişse, yüklenici taşıyacaktır<sup>271</sup>.

İş sahibi inşaattaki ayıpların giderilmesi ile, yüklenici inşaatı ayıptan kurtarmasından daha kötü duruma getirmemelidir. Bu nedenle ayıpların giderilmesinde pahalılıktan kaynaklanan, masrafların artışına yüklenicinin katlanması gerekmektedir. Ayıplarla ilgili hazırlık ve tekrar eski hale getirme çalışmaları da yükleniciye aittir<sup>272</sup>.

Ayıpların giderilmesinde; belli ölçüde müsamahalı davranmalıdır. Tabi ki, en ucuz metot seçilmemelidir. Ancak, kusurlu yüklenici ise de, her lüksün bedeli ödettirilmemelidir. Aşırı masraf gerektirmesi durumunda iş sahibi ayıbın giderilmesini talep etmiş olsa bile yüklenici aşırı masraftan dolayı ayıbın giderilmesinden kaçınabilir. Örneğin çalıştırılmayan taban kalorifer tesisatı yerine, yeni ısıtmalı klima cihazının takılması değil, bunun yerine fiyatına daha uygun bir aparat ile ayıp giderilebilmelidir<sup>273</sup>.

Yüklenici, inşaatın belirli niteliklerini garanti etmişse, ayıplan giderim masraflarının aşırı ölçüde olduğunu ileri süremez. Sporcular için yapılmış bir müsabaka havuzu ölçülerinin tam olması gerekmektedir. Ayrıca, yüklenici, inşaatın ayıplı olmasında, ağır kusurlu veya hatta kasıtlı ise, ayıpların giderim masraflarının aşırı ölçüde olduğunu ileri sürmesi doğruluk ve dürüstlük ilkesine aykırı düşebilir<sup>274</sup>.

Ayıpların giderilmesi, yeni bir garanti taahhüdü veya garanti taahhüdünün uzaması anlamına gelmez, sadece zamanaşımı süresinin uzamasına neden olabilecek önemdedir. Yüklenici, inşaat ayıplarını gidermekte yetersiz kalırsa veya ayıpları gideremezse iş sahibi, ayıpların bir üçüncü kişi tarafından giderilmesini sağlayabilir ve

---

<sup>271</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 866 vd.

<sup>272</sup> Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 209; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 192.

<sup>273</sup> Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 149; Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 67-68; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 190.

<sup>274</sup> Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 192; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 867.

masraflarının (ifa edilmemekten doğan zarar) tazminini talep edebilir. Bu durumda, iş sahibine borçlunun temerrüdünün şartlarını ispatlamak veya hâkimden ayıpların kendisi tarafından giderilmesine onay vermesini (TBK. m. 123) talep etmelidir<sup>275</sup>.

İş sahibi, ayıpların giderilmesini hiçbir sebep olmaksızın, bir üçüncü şahsı görevlendirirse, o zaman bu davranışının masrafları ve tehlikesine kendisinin katlanması gerekir. İş sahibi, ayıpların giderilmesi işlerini esas itibarıyla, en ucuz fiyat veren üçüncü yükleniciye vermek mecburiyetinde olmadığı gibi bu işler için ihale açmakla da yükümlü değildir. İş sahibinin, kendisinin güvenini kazanmış, inşaat branşında mesleki uzmanlığı bulunan firmayı seçebilir. Haklılığı açıkça görünen fazla harcamaların rizikosunu, yüklenici katlanacaktır. Ayıpların giderilmesi üçüncü kişinin görevlendirilmesi, en fazla, ayıbın giderilmesi hususunda başlangıçtaki yükleniciden vazgeçildiği, ancak indirim hakkından ve tazminat taleplerinden vazgeçildiği anlamına gelmez. Ayıpların giderilmesi için gereken sürenin hesabında, yüklenicinin subjektif ilişkileri değil, objektif ilişkileri esas alınır<sup>276</sup>.

İş sahibi ayıbın giderilmesini talep ettikten sonra, yüklenici ayıbın giderilmesini uygun(makul) süre içinde yapma yükümlülüğü altına girer<sup>277</sup>. Yüklenici, ayıpların giderilmesi çalışmalarında, temerrüde düşerse, borçlunun temerrüdüne ilişkin TBK.'nun118 ve devamı hükümleri uygulanacaktır. İş sahibi, TBK.'nun124. maddesindeki istisnalar haricinde, verilen uygun sürenin sonunda, TBK.'nun125. maddesinde öngörülmüş olan seçimlik hakları kullanabilir; yani iş sahibi ayıbı giderilmiş olarak inşaatın teslimini ve gecikme tazminatı ödenmesini isteyebilir; borcunun aynen ifasından vazgeçip müspet zararının tazminini isteyebilir; ya da sözleşmeden dönüp menfi zararının tazminini isteyebilir. Ancak iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını ancak TBK.'nun475. maddesinin 1. fıkrasının 1. ve 3. bendinde öngörülen şartlar altında kullanabilir. Ayrıca iş sahibi, yukarıda belirtilen TBK.'nun125. maddesinde öngörülen seçimlik hakların dışında, TBK.'nun475. maddesinin 1. fıkrasının 2. bendinde öngörülmüş olan bedel indirimi seçimlik hakkını da kullanabilir ve bu hakkına dayanarak bedelden indirim yapılmasını isteyebilir<sup>278</sup>.

<sup>275</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 68; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 207-208.

<sup>276</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 92; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 174-175.

<sup>277</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 68; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 198.

<sup>278</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 68; Şenocak, Zarife; a.g.e., s.: 173-179 vd.



Yüklenicinin, ayıpların giderilmesini kararlı bir şekilde reddetmesi veya gideremeyeceği, yapamayacağı veya beceremeyeceği açıkça anlaşılan (kısaca reddetme anlamına gelen) durumlarda, işsahibi seçimlik haklarını, temerrüde düşmeden önce kullanabilir. İşsahibi, TBK.'nun 475. maddesi uyarınca sahip olduğu, seçimlik hakları; ayıpları düzeltilmiş yapının, ancak tamamen giderilmemiş yapı ayıpları hakkında ayıplar zamanında muayene edilmiş ve ihbar edilmek şartıyla tekrar canlanır<sup>279</sup>.

Yüklenici, ayıpların giderilmesinde de çalışma sonucunu borçlanmaktadır. Tespit edilmiş ayıpların tam olarak giderilmesinden de sorumludur. İşsahibi, ayıpların giderilmesi talebinin yerine getirilmesi için, TBK.'nun 98. maddesi uyarınca ifa edilmezlik defii ileri sürerek, inşaat ücretini ödememe hakkını kullanabilir<sup>280</sup>.

İnşaatteki ayıpları; mimar, inşaat mühendisi, alt yüklenici, yan yükleniciler, ön yükleniciler sebebiyet vermiş oldukları takdirde, rücu hakları da dâhil, bunların özellik arz eden durumları mevcuttur. Her üçüncü kişi işsahibi ile arasındaki sözleşmeye göre kendisinin inşaatte sebebiyet verdiği ayıplardan dolayı ona karşı sorumluluğu mevcuttur. İşsahibi, yüklenicinin, inşaatteki ayıpların giderilmesini engellediği takdirde, TBK.'nun 106. maddesi hükmü uyarınca, alacaklının temerrüdü durumuna düşer<sup>281</sup>.

#### **3.5.1.4. Tazminat İsteme Hakkı**

TBK.'nun 475. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, işsahibinin yükleniciden, sözleşmeden dönme veya ayıba orantılı iş bedelinden indirme ya da inşaatteki ayıpların onarımın talep etme seçenekleri yanında, genel hükümlere dayanarak inşaatteki ayıp sonucu ortaya çıkan zararının tazminini de istemesi mümkündür.

---

<sup>279</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 93.

<sup>280</sup> Yrg. 15. HD. 21.09.2011,3249/5244 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>281</sup> Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 175; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 871.

Buradaki tazminat işsahibinin ayıptan kaynaklanan diğer taleplerinin yerini almaz<sup>282</sup>. Sadece inşaatın ayıbından dolayı uğranılan zarar ziyanla alacaktır.<sup>283</sup>TBK.'nun475. maddesinde işsahibine tanınan seçimlik hakların kullanılmasında kusur şartı aranmamışken, ayıp sonucu uğranılan zararların giderilmesi talebi yüklenicinin kusurlu olması şartına bağlıdır. Tazminat diğer taleplerle birlikte istenebileceği gibi işsahibi dilerse, sadece tazminat isteme hakkını da kullanabilir. Örneğin, bu zararlar; ayıplı inşaat sebebiyle kira yoksunluğu zararı, hatalı montaj sonucu düşen mutfak dolabında kırılan bardak, tabak vs. bedelleri gibi zarar ve ziyanlardır. Bu zararlar şayet eser ayıplı imal edilmeseydi meydana çıkmayacak zararlardan oluşmaktadır. Kuşku yok ki, zararın varlığını ve tutarını ispat yükü işsahibinde olacaktır<sup>284</sup>.

Tazminat isteme hakkı işsahibinin, ayıp sonucu TBK.'nun475. maddesinde bahsedilen diğer üç hak gibi ayıptan doğan haktır. Diğer, ayıptan doğan haklardan farklı olarak, bir alacak talebidir. Yenilik doğuran bir hak değildir. Ayıp sonucu zarar ayıba karşı tekeffül kurallarına, özellikle muayene ve ihbar külfetlerinin yerine getirilmesine, tekeffülü ortadan kaldıran hallerin bulunmamasına, özel zamanaşımına tabi bir tazminat talebidir. İşsahibinin, ayıptan doğan üç hakkından birini fiilen kullanması şart değildir. Bununla beraber zararın tazmini talebi, her durumda ayıp sonucu zararın tazmini ile sınırlıdır.<sup>285</sup>

İşsahibininTBK.'nun475. maddesinin 2. fıkrası uyarınca tazminat talebi, teslim edilen inşaattaki ayıp veya ayıpların sebebiyet verdiği zararları kapsamaktadır. Ayıplarla ilgili zararları değil, yalnızca inşaattaki ayıpların sonucu ortaya çıkan zararlardır. TBK.'nun475. maddesinin 2. fıkrasında, doğrudan zarar-dolayısıyla zarar ayrımı yapılmamış, ayıp sonucu zarardan bahsedilmiştir.

Ayıp sonucu zarar, TBK.'nun475. maddesinin 2. fıkrasına yüklenicinin sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle işsahibine tazmin etmekle yükümlü olduğu sözleşmeden doğan bir sorumluluğu gerektiren bir zarardır. TBK.'nun475.

<sup>282</sup> Kaplan, İbrahim; a.g.e., s.: 143; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 217; Şahiniz, Cevdet Salih; a.g.e., s.: 203.

<sup>283</sup> Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 211; Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 364.

<sup>284</sup>Yrg. 15 HD. 28.03.2008 T. 2007/2767 E. 2008/1998 K. sayılı kararı için bkz. Karadaş, İzzet; a.g.e., s.: 224.

<sup>285</sup> Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 218.

maddesinin 2. fıkrası uyarınca, bu zararın tazmini için; teslim edilen inşaatın ayıplı olması, bundan ayıp sonucu zararın doğmuş olması ayıp ile doğan zarar ve nihayet ayıp inşaatı yüklenicinin kusurlu davranış şartları gereklidir. Birden çok yüklenicinin sorumluluğu olduğu inşaat ayıplarının sonucu olarak ortaya çıkan aynı zarardan bu yükleniciler (yan yükleniciler) TBK.'nun61. maddesi gereğince eksik teselsül kuralı uyarınca müteselsilen sorumludurlar. Sözleşmede cezai şartın kararlaştırılmış olduğu durumlarda, işsahibi ayıp sonucu zararın tazmini yerine cezai şartın ödenmesini ileri sürebilir. Teslim edilen inşaatın düşük kıymeti, cezai şartları karşılanabilir<sup>286</sup>.

İstisnai durumlar dışında, inşaat sözleşmesinin tarafı olmayan üçüncü kişi TBK.'nun475. maddesindeki sözleşmeden doğan zararın tazmini talebinde bulunamaz. Bu durum işsahibinin, alt yüklenici ile asıl yüklenici arasındaki sözleşme ilişkisinin dışında oluşunda kendini gösterir. Meğerki üçüncü şahıs lehine sözleşmede, işsahibi üçüncü kişi olarak öngörülmüş olsun. Aynı husus, yan yüklenici veya ayıplı inşaatı satın almış olan alıcı içinde geçerlidir<sup>287</sup>.

### **3.6. Yüklenicinin Ayıptan Dolayı Sorumluluktan Kurtulması**

#### **3.6.1. Ayıbın İnşaat Sahibinden Kaynaklanması**

TBK.'nun476. maddesine göre “Eserin ayıplı olması, yüklenicinin açıkça yaptığı ihtarla rağmen işsahibinin verdiği talimattan doğmuş bulunur veya herhangi bir sebeple işsahibine yüklenebilecek olursa işsahibi, eserin ayıplı olmasından doğan haklarını kullanamaz.”

TBK.'nun476. maddesi hükmünün temeli ayıbın sebebinin, işsahibinin sorumluluk çevresinde ortaya çıkan bir olgu olarak belirlendiği hallerde, sorumluluğun yükleniciye değil işsahibine yüklenmesi gerektiği düşüncesidir; ancak yüklenicinin sözleşmenin uzman tarafı olması, sorumluluktan kurtulabilmesi için ayıbın sebebine ilişkin gözden geçirme ve bildirim yükümünü yerine getirmiş olmasına bağlı

<sup>286</sup> Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; a.g.e., s.: 384.

<sup>287</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 69-70; Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 167.

tutulmasını gerektirmiştir. Böylece yüklenicinin sorumluluktan kurtulması için iki koşulun gerçekleşmesi gerekir. Bu koşullar; ayıbın sebebi işsahibinin sorumlu tutulacağı bir olgu olmalıdır ve yüklenici gözden geçirme ve bildirim, gereğinde ikaz yükümünü yerine getirmiş olmalıdır<sup>288</sup>.

Esas itibari ile işsahibine kanunsal haklar tanınırken ayıbın sebebine ilişkin bir farklılık gözetilmiş değildir. Buna karşılık TBK.'nun 476. maddesi hükmünün uygulanmasında ayıbın sebebinin araştırılması gerekir. Belirlenen sebep ayıbın işsahibine isnat olunup sorumlu tutulması gerektiğini ortaya koyuyorsa, yüklenici sorumluluktan kurtulacak, kendisine karşı TBK.'nun 475. maddesindeki haklar ileri sürülemeyecektir. Ayıbın sebebi sadece işsahibinin davranışı olmayıp, yüklenicinin işin icrasındaki özensiz davranışı da ortak sebep olarak görünüyorsa, yüklenici sorumluluktan kurtulamaz. İnşaatta görülen ayıp genel olarak inşaat malzemesinin ayıplı olması, inşaat yapılan arazinin inşaat elverişsiz olması, plan ve projelerdeki planlama yanlışlığı ve inşaatın özensiz icrasından doğabilir. TBK.'nun 476. maddesinde ayıbın işsahibinin vereceği isabetsiz talimatlardan da doğabileceği belirtilmiştir<sup>289</sup>.

Aslında, inşaat işlerinde ayıbı sadece belirli bir sebebe bağlamak güçtür. Çoğu zaman ayıba birden fazla etken sebep olabilecektir. Bu yüzden hukuki değerlendirme için sebeplerden hangisinin ağırlık taşıdığını, hangisinin daha yoğun etken olarak görüldüğünü tayin etmek gerekecektir. Ortaya konan yoğun sebep işsahibine isnat edilebiliyorsa, bundan işsahibinin sorumlu tutulması, yüklenicinin ayıp dolayısıyla sorumluluktan kurtulması gerekir. Ancak her somut olayda mutlaka tek bir yoğun sebep bulunması gereklidir diye bir kural konamaz. Eğer ayıba götüren sebepler arasından biri etrafında bir odak noktası oluşturulamıyorsa ve sebepler hem yüklenicinin hem de işsahibinin sorumluluk çevresinde ortaya çıkmışlarsa, yüklenici ayıp dolayısıyla sorumluluktan kurtulamayacaktır. İnşaattaki ayıp işsahibine ait arsanın, elverişsizliği yüzünden doğmuşsa, kural olarak, sorumluluk işsahibine aittir. Yüklenici, arsanın inşaat elverişsizliği ve niteliklerine ilişkin bir sorumluluk taşımaz.

---

<sup>288</sup>Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 179; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 879.

<sup>289</sup>Doğan, Cem; a.g.e., s.: 106; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 879.

Ancak TBK.'nun 472. maddesinin 3. fıkrasına göre kontrol ve bildirim, yükümü vardır<sup>290</sup>.

Özellikle uzman olmayan bir iş sahibine karşı arazinin elverişsizliğini bildirme yükümü mutlaklıdır. TBK.'nun 476. maddesi çerçevesinde bildirim yükümü, iş sahibini ikaz yükümü biçiminde anlaşılmalıdır. Yüklenicinin arsanın inşaat elverişsiz olduğuna işaret etmesi yeterli olmayabilir; uzman olmayan iş sahibinin bildirilen elverişsizliğin inşaat üzerindeki etki ve önemini kavramasının, hakkaniyet ve güven ilişkisi çerçevesinde beklenemeyeceği hallerde, yüklenici elverişsizliği sadece bildirmekle yetinemez; ayrıca iş sahibini, belirlemiş olduğu elverişsizliğin etkisi hususunda açıkça "ikaz" etmelidir. Aksi halde ayıp dolayısıyla sorumlu olur<sup>291</sup>.

İnşaat malzemelerini iş sahibi tedarik etmiş olup da, inşaatteki ayıba, malzemenin ayıplı olması veya inşaat elverişsiz olması sebep olursa, sorumlu tutulması gereken kişi iş sahibidir; yüklenicinin, iş sahibinin verdiği malzemeler hususunda bir sorumluluğu yoktur. Ancak TBK.'nun 472. maddesinin 3. fıkrasına göre yüklenicinin bu malzemeleri kontrol ve ayıp veya elverişsizliği, iş sahibine derhal bildirim yükümü vardır. Buna rağmen iş sahibi, malzemelerin kullanılmasında ısrar eder, bu yüzden inşaat ayıp meydana gelirse, sonuçlarına iş sahibi katlanır ve ayıp dolayısıyla haklarını kaybeder<sup>292</sup>.

İş sahibi tarafından yerine getirilen veya onun bir başkasına yaptırdığı edimlerden dolayı ortaya çıkacak olan zarar tehlikesine iş sahibi katlanacaktır. Örneğin inşaatın zeminini tanıdığı bir yükleniciye yaptıran ama zeminden sonraki kısımları bir başka yükleniciye yaptırmak isteyen iş sahibi gerçekleşen zarar tehlikesi zemindeki ayıptan dolayı kaynaklanıyorsa bu tehlike iş sahibine aittir.

Kısmi edimin kurallara uygun yapılabilmesi için gerekli zemini hazır olarak sağlamak yükümünün iş sahibine ait olduğu kabul olunmalıdır. Bu hallerde yüklenicinin üzerine kısmî edimi ekleyeceği önceki edimi, kendi işine elverişliliği açısından inceleme ve durumu iş sahibine veya genel yükleniciden iş almışsa ona

---

<sup>290</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 111; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 111.

<sup>291</sup> Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 182; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 881-882.

<sup>292</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 110; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 883.

bildirme yükümü vardır. Örneğin bir başka yüklenici tarafından yapılmış olan zeminin betonunu inceleyen inşaatın diğer kalan kısmını yapacak olan yüklenici bu inceleme sonucunda bu betonun uygun olmadığını iş sahibine bildirirse ortaya çıkacak zarardan sorumlu olmaz. Fakat inceleme yükümü, önceki edimi, o işin bir uzmanı gibi inceleme ve ayıbı ortaya çıkarma yükümü olarak anlayamaz. Yüklenici önceki edimi kendi yapacağı işe elverişliliği açısından incelemekle yetinecektir. Kendi uzmanlığı çerçevesinde aldığı işi tekniğine uygun bir şekilde yapması için zemin koşullarının ne olması gerektiğini bilmesi yeterli görülecektir. Örneğin zemin etüdü raporu olumlu olmasına rağmen bu rapora güvenerek inşaatı devam etmesi halinde aslında zeminin inşaatı uygun olmamasına rağmen uygun raporu alındığı sonradan anlaşılırsa ve zemine dayalı bir hasar ortaya çıkarsa yüklenici kendi uzmanlığı çerçevesinde bir inceleme yapmıştır ve hasardan sorumlu olmayacaktır<sup>293</sup>.

İş sahibinin sorumluluk çevresinde doğarak ayıba yol açan olgular belirtildiği üzere tek başına yükleniciyi sorumluluktan kurtarmaya yeterli değildir; ayrıca yüklenici, kontrol ve bildirim, veya ikaz yükümünü yerine getirmiş olmalıdır. Bildirimle, yüklenici, iş sahibine, ortaya çıkan olgunun inşaatı ayıba yol açabileceğini beyan ederek, bu olguya rağmen inşaatı devam edilmesinde direnilirse, sorumluluğu kabul etmeyeceğini açıklar. Uzman olmayan bir iş sahibi karşısında yüklenici, ikazının kendisini sorumluluktan kurtaracağını açıkça belirtmelidir. TBK. hükümlerine göre uzman olmayan iş sahibine bildirim ikaz niteliğindedir. İkaz hem iş sahibine isnat olunabilecek olgunun ayıba yol açabileceğine hem de ısrar halinde yüklenicinin ayıptan sorumlu olmayacağına yöneliktir. Bildirim açık olmalı ve kuşkuya yer vermeyecek biçimde iş sahibine, muhtemel tehlikeleri belirtmelidir, sadece belirsiz bazı kaygıların ifade edilmesi yeterli değildir. Bildirimin açık olması gereği, açıklayıcı vakıyalardan anlaşılması imkânını bertaraf eder<sup>294</sup>.

Bildirim, iş sahibine şahsen veya yetkili temsilcisine yöneltilmek gerekir. Bildirim, yüklenici veya yetkili temsilcisi tarafından yapılmış olmalıdır. Yükleniciye bağlı olarak çalışan her işçi yüklenici adına bildirimde bulunmaya yetkili bit temsilci olarak kabul edilemez. Herhalde ayıba yol açan sebep ortaya çıktığında, sebebin ayıba yol açmasının ihtimal dâhilinde olup olmadığı hususunda umursamazlık içinde

<sup>293</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 884.

<sup>294</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 110; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 883.

bulunan yüklenici, ayıptan dolayı sorumluluktan kurtulabilmek için, daha önce çalıştırdığı bir işçinin yaptığı ikaza dayanmamalıdır. İş sahibi bildirimde bulunan bir işçiyi hakkaniyete göre de temsilci olarak kabul etmek mecburiyetinde değildir<sup>295</sup>.

Ortaya çıkan sebebin ayıba götürebileceğini bildiren ve iş sahibini ikaz eden yüklenici, belirli bir süre ikazının iş sahibinde doğuracağı tepkiyi beklemek mecburiyetindedir. İş sahibi verdiği talimatta açıkça ısrar eder, yanlış talimatı da ayıba yol açarsa, yüklenici sorumluluktan kurtulur; veya ikaza rağmen elverişsiz arazi üzerinde inşaatın yapılmasında direnirse, doğabilecek ayıptan kendisi sorumlu olur. İş sahibinin açık bir tepki göstermediği hallerde, yüklenici, süresiz olarak iş sahibinin yeni talimat vermesini beklemek mecburiyetinde değildir. Herhalde iş sahibinin ikaza rağmen susması, ısrar anlamında anlaşılmalıdır. İş sahibi kendi sorumluluk çevresinde doğan sebebi inceleyebilecek, gerektiğinde uzman bir kişiye başvurarak danışabileceği bir süre içinde yüklenicinin ikazına karşı bir tepki göstermezse, işin aynen devamında ısrar ediyor anlamı çıkarılabilir<sup>296</sup>.

TBK.'nun 476. maddesindeki bildirim ve ikaz yükümünün temelinde yatan düşünce yüklenicinin sözleşmenin uzman tarafı olduğu, sebep, iş sahibinin sorumluluk çevresinde doğsa dahi, ayıba yol açabileceğinin en iyi onun tarafından tahmin edilebileceğidir. Uzman olmayan veya bir teknik uzmanı kendi adına inşaatı yürütmekle görevlendirmeyen iş sahibine karşı yüklenicinin bildirim ve ikaz yükümü her halükarda vardır. Bunun sınırı ortaya çıkan sebebin inşaatla ayıba yol açabileceğinin her türlü özenin gösterilmesine rağmen yükleniciye öngörülebilmesinin mümkün olmayacağı durumlardır. Yüklenici bilmesi kendinden beklenen mesleki ve teknik bilgilerin ışığında, ortaya çıkan sebebin ayıba götürebileceğini tahmin edememekte haklı görülürse, bildirim ve ikaz yükümü söz konusu olmaz; ancak bu hususu ispat yükü kendisindedir<sup>297</sup>.

İş sahibi inşaat işlerinde uzman bir kişi ise veya uzman olmamakla beraber inşaatı mimar-mühendis vasıtası ile yürütüyor, gerekli talimatları temsilci sıfatı ile mimar-mühendisler veriyorsa yüklenicinin ayıptan dolayı sorumluluktan kurtulmak

---

<sup>295</sup> Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 166; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 881.

<sup>296</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 215; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 883.

<sup>297</sup> Uçar, Ayhan; a.g.e., s.: 241.

için yapacağı bildirim yükümü daha hafif ölçülere göre değerlendirilmelidir. İş sahibi de uzansa, iş sahibinin çevresinde doğan ve ayıba yol açan sebebi, iş sahibi, uzmanlığı dolayısıyla bilebilecek durumdadır. TBK.'nun 476. maddesindeki yüklenicinin bildirim ve ikaz yükümünün yerine getirilmesinde bu durumu göz önünde tutmak adildir. Yüklenici, iş sahibine isnat olunabilecek bir sebebin yol açığı ayıbı bildirilmiş ve iş sahibini ikaz emişse veya bir bildirim yükümü yoksa ayıptan dolayı sorumluluktan kurtulur. İspat yükü yükleniciye ait olup, ayıbın iş sahibine isnat edilecek sebepten doğduğunu ve bildirim yükümünü yerine getirdiği veya bildirim yükümü olmadığını ispat etmesi gerekir<sup>298</sup>.

### 3.6.2. İş sahibinin İnşaatı Kabul Etmiş Olması

TBK.'nun 477. maddesi, iş sahibi inşaatı kabul ederse yüklenicinin ayıptan dolayı sorumluluktan kurtulacağını hüküm altına almıştır. İnşaatı kabulün etkisi açısından kanun hükmü açık ayıp ve gizli ayıp ayırımını yapmıştır. İnşaatı kabul ile yüklenici açık ayıplardan dolayı sorumluluktan kurtulmakta, buna karşılık gizli ayıp ve yüklenicinin bildiği halde gizlediği ayıplar dolayısıyla sorumluluk devam etmektedir<sup>299</sup>.

İnşaatı kabulün temel düşüncesi, eser ayıp taşısı da, iş sahibi, şu veya bu sebeple bir ihtilâf çıkarmak istemiyor, inşaatı ayıp taşıyor gibi sayarak sözleşmeye uygun olarak meydana getirilmiş olarak kabul ediyorsa, iş sahibinin hukuki huzuru sağlamayı hedef tutan muvafakat iradesine hukuki sonuç bağlanmasıdır<sup>300</sup>.

Kabul, iş sahibinin teslim edilen inşaatın sözleşmeye uygun olarak noksansız yerine getirildiğini belirten bir irade beyanıdır<sup>301</sup>. Muvafakat eksik bir hukuki işlemi veya bir hukuki olguyu düzeltici, sıhate kavuşturucu niteliğe sahiptir. İş sahibinin inşaatı muvafakati ile inşaatı bulunabilecek bir ayıp yüzünden sözleşmenin muhtemel kötü ifası olgusu düzeltilmiş olacak, ayıba rağmen yüklenici hukuken borcunu tam olarak ifa etmiş addolunacaktır. Bunun sonucunda iş sahibi, ayıptan doğan

<sup>298</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 109.

<sup>299</sup> Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 183; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 893.

<sup>300</sup> Doğan, Cem; a.g.e., s.: 111.

<sup>301</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 119.



haklarını kaybeder. İnşaatı muvafakat verilmesi ile doğmuş olan bu hukuki sonuç kesindir. Muvafakatin geri alınan hukuki sonucun ortadan kaldırılması ve böylece işsahibinin ayıptan doğan haklarının ihyası söz konusu olmaz. Fakat muvafakatin bir çekinceyle beyan edilmesi mümkündür<sup>302</sup>. Çoğu zaman işsahibi, inşaatta belirttiği düzeltmelerin yapılması kaydı ile inşaata muvafakat ettiğini beyan eder. Düzeltmeler yapılmadığı takdirde şart yerine getirilmiş olmayacağından, inşaata muvafakat verilmiş sayılamaz. TBK. muvafakatin, yükleniciyi sorumluluktan kurtarıcı etkisini sadece açık ayıplar için kabul etmiştir<sup>303</sup>.

Açık ayıplar derhal göze çarpan veya zamanında ve özenli bir inceleme sonucu anlaşılabilen bozukluklardır. Muvafakat, yüklenicinin gizli ayıplardan dolayı sorumluluğunu kaldırmaz. Yüklenicinin bildiği, fakat kasten işsahibine bildirmediği ayıplardan dolayı sorumluluğu da muvafakatin etki kapsamına dahil edilmemiştir<sup>304</sup>.

İşsahibi inşaata muvafakat edince, açık ayıplar dolayısı ile TBK.'nun475. maddesindeki haklarını kaybeder; ayıba bağlı zararının tazminini de talep edemez. Buna karşılık ayıba bağlı zarar dışında kalan diğer zararlarının tazmini talebinin muvafakat ile sona erdirmemesi gerekir. TBK.'nun477. maddesi muvafakatin etkisini, ayıp dolayısıyla işsahibininkanunsal haklarının düşmesi açısından düzenlenmiştir. Fakat uygulamada bir çekince ileri sürmeden kabul edilen inşaat hakkında gecikme tazminatı veya gecikmeden dolayı cezai şartı talep haklarının da düştüğünü kabul edilmektedir. Bunun dayanağının TBK.'nun477. maddesinden ziyade TBK.'nun531. maddesinde ifadesini bulan genel kural olduğu söylenebilir. İşsahibi, inşaata çekince ileri sürmeden kabul edince, inşaat sözleşmesi gereği gibi ifa edilmiş addolunur ve ifa ile sona erer. Gereği gibi ifa edilerek sona ermiş bir sözleşmeye dayanarak taleplerde bulunulamaz. Diğer taraftan cezai şart TBK.'nun160. maddesinin 2. fıkrasına göre asıl alacağın feridir. İfa ile asıl alacak sona erince, saklı tutulmayan ceza şartının düştüğü kabul edilmelidir<sup>305</sup>.

---

<sup>302</sup>Yrg. 15. HD., 22.2.1977, 3167/391 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>303</sup>Yrg. 15. HD., 22.2.1977, 3167/391 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>304</sup>Doğan, Cem; a.g.e., s.: 113.

<sup>305</sup>Tandoğan, Haluk; a.g.e., s. 128; Ayrıca Yrg. 15. HD., 17.2.1977, 247/353 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

İş sahibi inşaata muvafakatini açıkça veya zımnen açıklayabilir. Açık muvafakate örnek olarak iş sahibinin teslim aldığı inşaattan çok memnun kaldığını ifade etmesi gösterilebilir. Zımni muvafakat somut olayı çevreleyen şartlara göre belirlenir. TBK.'nun 477. maddesinin 2. fıkrası gözden geçirme ve bildirim yükümünü yerine getirmeyen iş sahibinin inşaata zımnen muvafakat vermiş olarak kabul edileceğini hüküm altına almıştır. Bu hüküm karşıt delillerle çürütülmesine cevaz olmayan kesin karine teşkil eder. Böylece yüklenici açık ayıplara ilişkin olmak üzere sorumluluktan kurtulur; meğer ki yüklenicinin bildiği ve kasten sakladığı bir açık ayıp söz konusu olsun. Kasten saklanan ayıbın (gizlenmiş ayıp) kabulü için ayıbın inşaatın teslimi sırasında yüklenici tarafından bilinmesi ve yüklenicinin ayıp hakkında kasten bilgi vermeyerek susmuş olması gereklidir<sup>306</sup>. Kastın mevcudiyetini gösteren kanıtları iş sahibi göstermelidir. Yüklenicinin sakladığı ayıbın iş sahibi için görülebilir olup olmaması önemli değildir. Yüklenicinin bildiği, fakat kasten bildirmediği açık ayıplardan, dolayı sorumluluktan, iş sahibinin muvafakatine rağmen kurtulamayışının hukuki nedeni, bildiği ayıbı bildirmenin dürüstlük kuralından doğan bir yan borç olması ve kendisinin bu borcu yerine getirmemesidir. Buna bağlanan sonuç sorumluluktan kurtulamamasıdır.

Yargıtay<sup>307</sup> gizlenmiş ayıpların (kastan saklanan açık ayıpları) gizli ayıplarla eşit tutulduğunu belirtmektedir. Gizli ayıp, iş sahibinin zamanında ve özenli bir gözden geçirme ile ortaya çıkmayan, fakat teslimden sonra kullanılmakla ortaya çıkan ayıplardır. Gizli ayıp ortaya çıkınca iş sahibi ayıbı derhal yükleniciye bildirerek TBK.'nun 475. maddesindeki kanunsal haklarını kullanabilir. Gizli ayıp ortaya çıkınca, iş sahibi derhal bildirimde bulunmazsa, inşaata zımnen muvafakat etmiş sayılır; muvafakat teslim zamanına kadar geriye etkili sonuç doğurur. İş sahibi bildirilmeyen gizli ayıplara ilişkin haklarını kaybeder<sup>308</sup>.

### 3.6.3. Zamanaşımı Süresinin Geçmiş Olması

---

<sup>306</sup>Yrg. 15. HD., 9.11.1973, 210/208 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>307</sup>Yrg. 15. HD., 24.10.1974, 1480/1316 sayılı kararı için bkz. [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

<sup>308</sup> Tandoğan, Haluk; a.g.e., s.: 174.

Bir tanımlama yapmak gerekirse zamanaşımı; kanunda belirtilmiş olan süresi içinde talep ve dava edilmemiş olan alacakların özüne dokunmamakla beraber “dava edilebilme vasfını kaybetmesi” sonucunu doğuran bir süre geçimidir. Hak düşürücü süreden farklı olarak zamanaşımında borç sona ermemekte, dava edebilme olanağı kalmamaktadır. Hak düşürücü sürenin varlığını hâkimin kendiliğinden gözetmesi gerekirken, zamanaşımının varlığı def’i olarak ileri sürülürse dikkate alınabilir (TBK. m.161)<sup>309</sup>.

Bir bakıma zamanaşımı, borcu gerçek anlamda sona erdiren bir sebep değildir. Zamanaşımı, borcun nispi bir sona erme sebebidir. Belirli bir zamanın geçmesi borcu doğrudan doğruya sona erdirmez. Ancak alacaklının elinden borçlu, istemediği takdirde alacağı dava yoluyla takip ve tahsil etme imkânını alır<sup>310</sup>.

Zamanaşımı borçluya sadece bir def’i hakkı verir. Bu zamanaşımı def’idir. Borçlu zamanaşımı def’ini ileri sürdüğü takdirde alacaklının açmış olduğu dava reddedilir.<sup>311</sup> Zamanaşımı hakkın belli bir süre istenmemesi halinde alacaklının alacağını dava yoluyla elde etme olanağını kaybetmesidir. Böylece zamanaşımına uğramış bir borç, ifa edilebilen, fakat dava edilemeyen bir eksik borçtur<sup>312</sup>.

Zamanaşımının kabulünü haklı gösteren iki neden vardır. Birincisi, uzun zaman alacağını aramayan alacaklı borçlu aleyhine dava açmamalıdır. Kamu yararı hukuki güven ve sosyal barış bunu gerektirir. İkinci neden ise, hukuki uyuşmazlıkların önlenmesi, mahkemelerin çok eski sorunlarla işgal edilmemesidir.

Daha çok alacak hakları için uygulanmak üzere zamanaşımına ilişkin düzenlemeler TBK.’nun146.-161. maddeleri arasında yer almıştır. Bununla birlikte diğer kanunlarda ve TBK.’ndabazı borç ilişkileri için değişik zamanaşımı süreleri tayin edildiği de görülmektedir. Kural olarak zamanaşımına tabi haklar esas itibarıyla alacak haklarıdır. Bu sonuç TBK.’nun146. maddesindeki “Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir” şeklindeki hükümden çıkmaktadır. Özellikle,

<sup>309</sup> Yrg.14.HD. 21.10.2005, 7227/9432 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>310</sup> Yrg.14.HD. 26.12.2008, 12019/ 15875 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

<sup>311</sup> Eren,Fikret; Borçlar, s.: 1281.

<sup>312</sup> Reisoğlu, Safa; a.g.e., s.: 423.

ayni haklar, kişilik hakları, fikri haklar, üyelik hakları ve inşai haklar zamanaşımına tabi değildir.<sup>313</sup>

Fakat bazı durumlar nitelikçe zamanaşımına tabi bulunan bir alacak hakkında zamanaşımının işlemesine engel olur. TBK.'nun153. maddesindeki hallerden ayrı olan bu durumlar; alacağın bir gayrimenkul rehini ile temin edilmiş olması ve borçlu aleyhinde aciz vesikasının alınmış bulunmasından ibarettir. Zamanaşımının uygulanabilmesi için alacağın zamanaşımına tabi olmasının yanında, o alacak için kanunun öngördüğü zamanaşımı süresinin de geçmiş olması gerekir. TBK.'nun146. maddesi hükmüne göre “Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir”. Bu süre genel zamanaşımı süresidir. TBK.'nun147. maddesinde ise beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olan alacakların türleri düzenlenmiştir. Konumuzu ilgilendirmesi bakımından TBK.'nun147. maddesinin 1. fıkrasının 6. bendinde “Yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar” için beş yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür<sup>314</sup>.

TBK.'nun149. maddesine göre; “Zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. Alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olduğu hallerde, zamanaşımı bu bildirim yapılabileceği günden işlemeye başlar”.<sup>315</sup> Görülüyor ki, kural zamanaşımı süresinin alacağın muaccel olduğu tarihten başlamasıdır. Alacağın muaccel olması, ifa zamanının gelmiş, ifaya engel bir durumun kalmamış olması demektir.

Muaccel borçlar ya başlangıçtan beri “ifası süreye bağlanmamış olan borçlar” dır, ya da vadesi dolmuş, yani borçlunun ifayı gerçekleştirmek, alacaklının da ifayı isteyebilmek durumuna girmiş oldukları borçlardır. İşte zamanaşımı, bu andan itibaren başlar. Çünkü ifası süreye bağlanmamış borçların doğumu anından itibaren muaccel olması asıldır. Bu kural TBK.'nun90. maddesinde “İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur ” şeklinde hükme bağlanmıştır. Ancak, borcun ifası bir

<sup>313</sup> Eren, Fikret; Borçlar, s.: 1281-1283.

<sup>314</sup> Gümüş, M. Alper; a.g.e., s.: 72; Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 223.

<sup>315</sup>Yrg.15.HD. 12.11.1992, 5623/5292 sayılı kararı için bkz. www.sinerjias.com.tr

vadeye bağlanmışsa onun ifasının istenebilmesi için bu vadenin gelmiş olması zorunludur. Zira borçlu vadeden önce ifaya zorlanamaz. Dolayısıyla zamanaşımı da bu tarihten itibaren başlayacaktır<sup>316</sup>.

Kural yukarıda açıklandığı gibi olmakla beraber TBK.'nun149. maddesinin 2. fıkrasında getirilen ayrık hüküm gereği bildirim (ihbara) bağlı alacaklarda zamanaşımı bildirim (ihbarın) yapıldığı günden değil, bildirim (ihbarın) yapılabileceği günden itibaren işlemeye başlar. Anılan hüküm şöyledir; “Alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olduğu hallerde, zamanaşımı bu bildirim yapılabileceği günden işlemeye başlar”. Eğer bu istisna hüküm olmasaydı, muacceliyeti bir ihbara bağlanmış alacaklar için zamanaşımının başlaması ihbarda bulunmak hakkına sahip olan alacaklı tarafından tamamen isteğine ve kararına bağlı olacaktı. O kimse ihbarda bulunmadıkça alacak muaccel olmayacak, alacak muaccel hale girmediği de zamanaşımı işlemeyecekti. İşte bu sakıncayı önlemek için kanun koyucu muacceliyeti ihbara bağlı alacaklarda zamanaşımını ihbarın yapıldığı günden değil ihbarın yapılabileceği günden itibaren işlemeye başlamıştır<sup>317</sup>.

Alacak muaccel olsa da işlemeye başlayan zaman, kanunun belirlediği bir süreye ulaşmadan zamanaşımı hükümlerini meydana getirmez. Bu nedenle zamanaşımı süresinin dolmuş olması da zamanaşımının gerçekleşmesi için diğer bir şarttır. TBK.'nun148. maddesindeki “Bu ayırımda belirlenen zamanaşımı süreleri, sözleşmeyle değiştirilemez ” şeklindeki hüküm uyarınca, TBK.'nun146., 147. ve 156. maddesinin 2. fıkrasında yer alan zamanaşımı sürelerini kısaltan veya uzatan sözleşmeler geçersizdir. Zamanaşımı sürelerine ilişkin hükümler emredici nitelikte olduğundan, bunların dışındaki zamanaşımı sürelerini düzenleyen hükümlere aykırı sözleşmeler de geçersizdir. Diğer yandan, TBK.'nun160. maddesinin 1. fıkrası gereğince zamanaşımından önceden vazgeçme de geçersizdir. Hak düşürücü süreden farklı olarak hâkim ileri sürülmezse zamanaşımının varlığını kendiliğinden göz önüne alamaz (TBK. m.161).

HMK.'nun142. maddesi uyarınca “Ön inceleme duruşması tamamlandıktan sonra, hâkim tahkikata başlamadan önce, hak düşürücü süreler ile zamanaşımı

<sup>316</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 922-923.

<sup>317</sup>Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 188; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 927-928.

hakkındaki itiraz ve def'ileri inceleyerek karara bağlamak" zorundadır. Hâkim zamanaşımı def'ini ön inceleme tutanağı tamamlandıktan sonra aynı duruşmada veya ilk tahkikat duruşmasının hemen başında karara bağlamak zorunda olduğundan zamanaşımı def'inin en geç bu tarihlerden önce bildirilmesi gerekir. Aksi takdirde tahkikata geçildikten sonra dinlenmesi mümkün olmaz<sup>318</sup>.

Bazen alacaklının borçludan alacağını istemesi, içinde bulunduğu durum nedeniyle mümkün olmayabilir. Bu gibi halde zamanaşımının işlemeye devam etmesi de adil olmaz. İşlemeye başlayan zamanaşımının alacaklının korunmasa amacıyla durması (tatili) gerekir. İşte zamanaşımının durması (tatili) demek, alacağın istenmesini imkânsız kılan bazı nedenlerle zamanaşımının işlememesi demektir. Zamanaşımının durmasını gerektiren nedenler TBK.'nun153. maddesinde gösterilmiştir. Söz konusu sebepler zamanaşımı işlemeye başlayacağı sırada mevcutsa, zamanaşımı işlemeye başlamaz; zamanaşımı işlerken ortaya çıkarsa zamanaşımı işlemeye devam etmez. Sebep devam ettikçe zamanaşımı işlemez ve sebep ortadan kalkınca zamanaşımı kaldığı yerden yani hiç işlememişse baştan itibaren, bir süre işlemişse geri kalan kısmı için işlemeye başlar. İşlemeye başlama, durdurma sebebinin ortadan kalktığı günün bitmesiyle olur (TBK. m.153 f. 2). Yani ertesi günden itibaren geriye kalan süre işleyecektir<sup>319</sup>.

Zamanaşımının kesilmesi, zamanaşımının durması müessesesinden daha farklıdır. Zamanaşımının durmasında bazı sebepler yüzünden alacak takip olunmakta veya olunamamaktadır. Oysa zamanaşımının kesilmesinde, aksine alacak takip edilmekte, borç tanınmaktadır. Bu sebepten dolayı da o vakte kadar işleyen zaman süresi yanmakta, silinmektedir. O andan itibaren tekrar ve kural olarak aynı zamanaşımı süresi işlemeye başlamaktadır. Zamanaşımının kesilmesi borçlunun veya alacaklının veya hâkimin belli fiillerinin sonucu olarak, işlemiş bulunan zamanaşımı süresinin yanması ve kesilmeye neden olan olaydan itibaren yeni bir zamanaşımı süresinin işlemeye başlaması demektir.<sup>320</sup>

Bu ifadeden anlaşılacağı üzere zamanaşımının kesilmesi için zamanaşımının işlemekte olması gerekir. Zamanaşımını kesen nedenler TBK.'nun154. ve 155.

<sup>318</sup> Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 917.

<sup>319</sup> Oğuzman Kemal/ Öz, M.Turgut; a.g.e., s.: 612.

<sup>320</sup> Reisoğlu, Safa; a.g.e., s.: 342.

maddesinde gösterilmiştir. Buna göre, zamanaşımı, borçlunun bir fiili ile alacaklının bir fiili ile veya yargılama ve takibe ilişkin bir işlem ya da hâkimin emir ve hükmüyle kesilebilir. Zamanaşımına ilişkin bu genel ve kısa açıklamalardan sonra inşaat sözleşmelerinde zamanaşımı sorununa gelince; belirtildiği üzere TBK.'nun146. maddesi uyarınca “Kanunda aksine bir düzenleme bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir”. Kanunun burada tayin ettiği zamanaşımı süresi, genel zamanaşımıdır<sup>321</sup>.

TBK.'nun147. maddesinin 1. fıkrasının 6. bendinde kanun aksine bir düzenleme getirmiş ve inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında inşaat sözleşmesinden doğan alacakların beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğunu hükme bağlamıştır. Demek ki, kural olarak, inşaat sözleşmesinden doğan alacaklar beş yıllık zamanaşımı süresine tabidir(TBK. m.147 f.1 b.6). Ancak inşaat sözleşmesinin tarafı olan yüklenici edimlerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi yerine getirmemişse, bundan doğan alacak davası bu kuralın dışındadır. Kanunda ayrı bir düzenleme yapıldığından bu gibi durumlarda açılacak dava TBK.'nun146. maddesi gereğince on yıllık zamanaşımına tabi olacaktır. İnşaat sözleşmesinden kaynaklanan her türlü sözleşme ihlali ile ilgili davalarda TBK.'nun146. ve 147. maddeleri hükmü uygulanır.

Kanunda ise ayrı bir düzenleme daha bulunmaktadır. TBK.'nun478. madde hükmü uyarınca; “Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar”. Görülüyor ki buradaki zamanaşımı süresi doğrudan yüklenicinin ayıplı bir inşaat meydana getirerek iş sahibine teslim etmesi durumunda açılacak davalarda uygulanacak özel bir zamanaşımı süresidir. İnşaat sözleşmesinin diğer ihlalinden doğabilecek davalarda ise TBK.'nun146. ve 147. maddesindeki zamanaşımı uygulanacaktır<sup>322</sup>.

<sup>321</sup> Öz, M. Turgut; a.g.e., s.: 222; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 922.

<sup>322</sup>Turanboy, Asuman; a.g.e., s.: 186; Duman, İlker Hasan; a.g.e., s.: 923.

## SONUÇ

İncelemeye çalıştığımız konunun temelinde inşaat sözleşmesi vardır. İnşaat sözleşmesi eser sözleşmesinin uygulamada ön planda görülen, en önemli uygulama biçimlerinden olup en çok rastlanan bir türüdür. İnşaat sözleşmesi günlük uygulaması en sık olan sözleşmelerdendir. İnşaat sözleşmesinin tarafları olan yüklenici ve işsahibi özel hukuk gerçek veya tüzel kişisi olabilirler. Yüklenicinin sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı sürece birden fazla alt yüklenici çalıştırması mümkündür. İnşaat sözleşmesinde süre, işin ne kadar bir zaman dilimi içerisinde yapılıp bitirileceğinin belirlenmesidir. Sözleşmede açık bir hüküm bulunmadığı takdirde TBK. genel hükümleri uygulanacaktır.

İnşaat sözleşmesi rızaî, karşılıklı ve iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bazı özellikleri ile sürekli borç doğuran sözleşmelere bazı özellikleriyle de ani edimli sözleşmelere benzemektedir.

Özellikle ülkemizde inşaat sözleşmesinin uygulamadaki yoğunluğu sebebiyle inceleme konumuz “İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Sorumluluğu” olarak seçilmiştir. İnşaat sözleşmesi, yapı sahibinin ödemeyi taahhüt ettiği bedel karşılığında, yüklenicinin bir yapıyı inşa etmeyi ve tamamlayıp teslim etmeyi üstlendiği, iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir.

Öğretide ve uygulamada yüklenici, üstlendiği inşaatı sözleşmede kararlaştırılan zamanda, böyle bir süre kararlaştırılmamışsa, inşa için uygun bir süre geçtikten, sonra teslim etmelidir. İnşaat bitirilerek zamanında ve noksansız teslim edilince borç sözleşmeye uygun olarak ifa edilmiş olacaktır. Yüklenicinin, belirlenen zamanda inşaatı tamamlayarak teslim edememesi halinde sorumluluk düzeni TBK. 'nun (m. 117-125) borçlu temerrüdü hükümlerine göre belirlenecektir.



Yüklenici; işin icrası ve tesliminde gerekli özeni göstermeli ve işsahibinin menfaatlerini dürüstçe gözetmeli, ona zarar verecek davranışlardan kaçınmalı ve zarar verebilecek nedenleri önlemek için her türlü önlemi almalıdır. Ayrıca yüklenicinin özen borcuna aykırı davranışı yüzünden inşaatın sözleşmeye uygun olarak yapılamayacağı kesin olarak öngörüldüğü durumlarda, işsahibinin işi başkasına yaptırma imkânını özel olarak düzenlemiştir(TBK. m.473 f.2). Diğer taraftan TBK. işsahibine genel hükümlere göre sözleşmeden dönme hakkı da tanımaktadır.

İnşaatı tamamlamak için yeni bir çalışma ortaya koymak gerekiyorsa, yani inşaatın meydana getirilmesi için sözleşme gereği yapılması gereken bir iş yapılmamışsa eksik ifa söz konusudur.

Ayıplı ifada ise durum; yüklenici inşaatı sözleşmede öngörülen niteliklerine aykırı olarak yapmışsa, inşaatın sözleşmede kararlaştırılmış olan ya da dürüstlük kuralı gereğince kendinden beklenen nitelikleri taşımamasıdır. İşsahibiyükleniciten eksiklikleri tamamlamasını, yani aynen ifada bulunmasını genel zamanaşımı süresi içinde talep edebilir. Eksik işlerin tamamlanması talebinin yanı sıra, yüklenici borca aykırılıkta kusuru bulunmadığını ispat etmediği takdirde, işsahibiyükleniciten bu eksik işin geç tamamlanmasından ötürü uğradığı müspet zararı tazmin etmesini de talep edebilir. İşsahibi, eksiklikler tamamlanıncaya kadar ödemezlik defini ileri sürerek eksikliklerin tamamlanması için gerekli olan tutar oranında bedel borcunu ödemekten kaçınabilmektedir (TBK. m. 97 ).

TBK.'nun 474. maddesine göre inşaatın tesliminden sonra işsahibi “işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz” inşaatı gözden geçirmek ve ayıpları varsa bunları yükleniciye bildirmekle yükümlü olup bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen işsahibi açık ayıplara ilişkin olarak TBK.'nun 475. maddesindeki haklarını kaybedecektir. TBK.'nun 477. maddesinin 2. fıkrasına göre işsahibi, gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, inşaatı kabul etmiş sayılır ve yüklenici böylece açık ayıplar dolayısıyla sorumluluktan kurtulacaktır. (TBK. m. 477 f.1).

İşsahibi TBK. 'nun 475. maddesinin 1.fıkranın 1. bendinde yazılı şartların varlığı halinde sözleşmeden dönebilecektir. Eğer ayıbın boyutu inşaatın reddini gerektirmiyorsa inşaatı alıkoyarak ayıp oranında bedelden indirme talebinde

bulunabilir. Ayrıca mevcut ayıbın onarım suretiyle giderilmesi mümkün ve aşırı bir masraf gerektirmiyorsa bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere inşaatın ücretsiz onarılmasını isteme hakkı vardır. Belirtmek gerekir ki iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı bir zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamayacaktır. (TBK. m. 475 f. 3).

TBK. düzeltme, dönme ve bedel indirimi yanında, iş sahibinin, inşaatın ayıplı olması halinde, yükleniciden ayıbın neden olduğu zararların tazminini de isteyebilmesini kabul etmiştir. Bu tazmin TBK.'nun genel hükmüne göre değil, ayıptan dolayı sorumluluk çerçevesinde öngörülmüştür. İnşaat, iş sahibinin arsası üzerinde yapılmışsa, sözleşmeden dönme olanağı kabul edilmemiştir; iş sahibi ancak yüklenicinin bedelinin indirilmesini veya inşaattaki ayıbın ayrı bir bedel ödemeye mecbur kalmadan giderilmesini isteyebilecektir.

Yüklenici, inşaat ayıplarını gidermekte yetersiz kalırsa veya ayıpları gideremezse iş sahibi, ayıpların bir üçüncü kişi tarafından giderilmesini sağlayabilir ve masraflarının (ifa edilmemekten doğan zarar) tazminini talep edebilir. TBK.'nun 475. maddesinde iş sahibine tanınan seçimlik hakların kullanılmasında kusur şartı aranmamışken, ayıp sonucu uğranılan zararların giderilmesi talebi yüklenicinin kusurlu olması şartına bağlıdır. Tazminat diğer taleplerle birlikte istenebileceği gibi iş sahibi dilerse, sadece tazminat isteme hakkını da kullanabilir. TBK.'nun 477. maddesi, iş sahibi inşaatı kabul ederse yüklenicinin ayıptan dolayı sorumluluktan kurtulacağını ifade etmektedir.

Kabul, iş sahibinin teslim edilen inşaatın sözleşmeye uygun olarak noksansız yerine getirildiğini belirten bir irade beyanıdır. TBK. kabulün, yükleniciyi sorumluluktan kurtarıcı etkisini sadece açık ayıplar için kabul etmiştir. Kabul, yüklenicinin gizli ayıplardan dolayı sorumluluğunu kaldırmaz. İş sahibi inşaata muvafakat edince, açık ayıplar dolayısı ile TBK.'nun 475. maddesindeki haklarını kaybeder; ayıba bağlı zararının tazminini de talep edemez. Gizli ayıp ortaya çıkınca iş sahibi ayıbı derhal yükleniciye bildirerek TBK.'nun 476. maddesindeki kanunsal haklarını kullanabilir. Yargıtay gizlenmiş ayıpların (kasten saklanan açık ayıpları) gizli ayıplarla eşit tutulduğunu belirtmektedir.

İnşaat sözleşmesinden kaynaklanan her türlü sözleşme ihlali ile ilgili davalarda TBK.'nun 146. ve 147. maddeleri hükmü uygulanır. Kanunda ayrı bir düzenleme daha bulunmaktadır. TBK.'nun 478. madde hükmü uyarınca; “Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar”. Görülüyor ki buradaki zamanaşımı süresi doğrudan yüklenicinin ayıplı bir inşaat meydana getirerek iş sahibine teslim etmesi durumunda açılacak davalarda uygulanacak özel bir zamanaşımı süresidir. İnşaat sözleşmesinin diğer ihlalinden doğabilecek davalarda ise TBK.'nun 146. ve 147. maddesindeki zamanaşımı uygulanacaktır.

## KAYNAKÇA

Akkanat, Halil; *Taşeronluk Sözleşmesi*, İstanbul Filiz Kitabevi, 2000.

Altunkaya, Mehmet; *Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2005.

Aral, Fahrettin; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 8. Bası, Ankara Seçkin Yayınevi, 2010.

Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 9. Bası, Ankara Yetkin Yayınları, 2012.

Arıkan, Mustafa; “Eser Sözleşmesinde İfa İmkansızlığı ve Sonuçları”, SÜHFD., Y.2008, S.2, C.16, s.265-285, 2008.

Avcı, Ali/ Köksal Oruç, Buket; “İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)”, NBD.,Y.2014, S.2,93-120, 2014.

Ayan, Mehmet; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Konya Mimoza Yayınevi, 2010.

Ayan, Mehmet; *Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynî Haklar*, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Konya Mimoza Yayınevi, 2012.

Ayan, Serkan; *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Ankara Seçkin Yayınevi, 2008.

Ayanoğlu, Taner; *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, İstanbul Vedat Kitapçılık, 2014.

Aydemir, Efrail; *Eser Sözleşmesi İnşaat Hukuku*, 2.Baskı, Ankara Seçkin Yayınevi, 2012.

Barlas, Nami; *Adî Ortaklık Temeline Dayalı Sözleşme İlişkileri*, 2. Bası, İstanbul Beta Yayınları, 2008.

Büyükay, Yusuf; *Götürü Ücretin Kararlaştırıldığı Eser Sözleşmelerinde İş Sahibinin Ücretin İndirilmesini Talep Etme Hakkı*, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, C.1, İstanbul Oniki Levha Yayıncılık, 2010.

Büyükay, Yusuf; *Eser Sözleşmesi*, 2. Baskı, Ankara Yetkin Yayınları, 2014.

Dayınlarlı, Kemal; *İstisna Aktinde Müteahhidin ve İşsahibinin Temerrüdü*, Ankara Dayınlarlı Yayınevi 2008.

Doğan, Cem; “ İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Tekeffül Borcu” Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009.

Duman, İlker Hasan; *İnşaat Hukuku*, Güncellenmiş Genişletilmiş, 6. Baskı, Ankara Seçkin Yayınevi, 2014.

Eren, Fikret; *Mülkiyet Hukuku*, 3. Baskı, Ankara Yetkin Yayınları 2014.

Eren, Fikret; *6098 Sayılı TBK’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 17. Bası , Ankara Yetkin Yayınları, 2012.

Eren. Fikret; “Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri”, İnşaat Sözleşmeleri: Yönetici - İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 3.Tıpkı Basım, 1996.

Erişen, Muhammed; “Alt Müteahhitlik Sözleşmesi” Ankara Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi Ankara, 2005.

Erman, Hasan; *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul Der Yayınları, 2010.

Erten, Mehmet Ali; *Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Türkiye İş Bankası Vakfı, Ankara Sözkese Matbaacılık, 2000.

Erzurumluoğlu, Erzan; *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4 Baskı, Ankara Yetkin Yayınları, 2014.

Esener, Turhan; *Hukuka Giriş*, Yeniden Gözden Geçirilmiş 10. Baskı, İstanbul, Alkım Yayınevi, 2012.

Gökyayla, Emre; *Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği*, İstanbul Legal Yayıncılık, 2009.

Gümüş, Mustafa Alper; *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 3. Bası, Cilt 2, İstanbul Vedat Kitapçılık, 2014.

<http://www.sinerjias.com.tr>

Kaplan, İbrahim; *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, Ankara Yetkin Yayınları, 2013.

Karadaş, İzzet; *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara Adalet Yayınevi, 2014.

Kayıhan, Şaban; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 4. Baskı, Ankara Seçkin Yayınevi, 2014.

Kırmızı, Mustafa; *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara Kırmızı Yayınevi, 2014.

Kızır, Mahmut; *Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi*, Ankara Adalet Yayınevi, 2012.

Kocaağa, Köksal; *İnşaat Sözleşmesi*, Ankara Yetkin Yayınları, 2014.

Kostakoğlu, Cengiz, *İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, 8. Baskı, İstanbul Beta Yayınları, 2011.

Köksal, Tunay; *Model Sözleşme Örnekleri ile Uluslararası İnşaat Hukuku*, Ankara Adalet Yayınevi, 2011.

Kurt, Leyla Müjde, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara Yetkin Yayınları, 2012.

Nart, Serdar; *Borçlar Hukuku Genel-Özel Hükümler*, Ankara Adalet Yayınevi, 2014.

Oğuzman, Kemal/ Öz, M.Turgut; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1, Gözden Geçirilmiş, 12. bası, İstanbul Vedat Kitapçılık, 2014.

Ozanoğlu, Hasan Selçuk; “İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin(Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlı Eklenen Cezai Şart(Gecikme Cezası) Kayıtları” GÜHFD. C. 3, S. 1-2, Haziran-Aralık 1999, Ankara, s.: 63-121.

Öz, M. Turgut; *İnşaat Sözleşmesi ile İlgili Mevzuat*, İstanbul Vedat Kitapçılık, 2013.

Reisoğlu, Safa; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası, İstanbul Beta Yayınevi, 2013.

Serozan, Rona; *Borçlar Hukuku Genel Bölüm III (İfa, İfa engelleri, Haksız Zenginleşme)*, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul Filiz Kitapevi, 2009.

Sütçü, Nezih; *Uygulama ve Teoride Tüm Yönleri ile Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*, 4. Baskı, Ankara Seçkin Yayınevi, 2014.

Şahin, Turan; *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcu İfada Temerrüdü*, Ankara Seçkin Yayınevi, 2012.

Şahiniz, Cevdet Salih; *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa(Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, İstanbul Vedat Kitapçılık, 2014.

Şenocak, Zarife; *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, Ankara Turhan Kitabevi, 2002.

Şenyüz, Doğan; *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, Bursa Ekin Kitabevi, 2013.

Tandoğan, Haluk; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 5.Tıpkı Basım, Cilt 2, İstanbul Vedat Kitapçılık, 2010.

Turanboy, Asuman; “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonraki İnşaattaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti” AÜHFD. 1991, s.: 152-189.

Uçar, Ayhan; *İstisna Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Ankara Seçkin Yayınevi, 2003.

Uçar, Ayhan; “İstisna Sözleşmesinde Teslim Kavramı, Teslimin Usulü ve Hukuki Sonuçları”, AÜHFD., Y.2001, S.1-4, s.513-555, 2001.

Yakuppur, Sendi; *Borçlar Kanunu’na Göre Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcu ve Teslim Borcuna Aykırılıkları*, İstanbul Oniki Levha Yayıncılık, 2009.

Yavuz, Cevdet; vd.;*Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş Yenilenmiş 12. Baskı*, İstanbul Beta Yayıncılık, 2014.

Yener, Mehmet Deniz; *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları*, İstanbul Beta Yayınları, 2011.

Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 14. Bası, Ankara Turhan Kitabevi, 2014.

**EK-1**

## **ÖZGEÇMİŞ**

### **KİŞİSEL BİLGİLER**

**Soyisim, İsim** : Sivri, Ahmet  
**Uyruğu** : T.C  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 12.12.19830 – Ankara  
**Medeni Hali** : Evli  
**Tel** : 0.532.497 5284  
**E-Posta** : ahmet.sivri34@gmail.com  
**EĞİTİM**

<b>DERECE</b>	<b>KURUM</b>	<b>MEZUNİYET TARİHİ</b>
<b>Lisans</b>	Gazi Ü. Eğitim F.	2004
<b>Lise</b>	Konak50. Yıl Lisesi.	2000

### **İŞ DENEYİMİ**

<b>YIL</b>	<b>YER</b>	<b>POZİSYON</b>
<b>2004-2013</b>	Ankara	Matematik Öğretmeni
<b>2013- Halen</b>	İstanbul	Matematik Öğretmeni

### **HOBİLER**

Fotoğraf, Sinema, Müzik