

T.C.
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BEDELİN
BELİRLENMESİ

ŞADI ÖZ

DANIŞMAN: PROF. DR. HASAN ERMAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İSTANBUL, MAYIS 2020

**İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BEDELİN
BELİRLENMESİ**

ŞADI ÖZ

DANIŞMAN: PROF. DR. HASAN ERMAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı'nda Yüksek
Lisans/Doktora
derecesi

için gerekli kısmi şartların yerine getirilmesi amacıyla
Kadir Has Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'ne
teslim edilmiştir.

İSTANBUL, MAYIS 2020

Beni, Şadi Öz;

Hazırladığım bu Yüksek Lisans Tezinin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve başka çalışmalardan yaptığım alıntıların kaynaklarını kurallara uygun biçimde tez içerisinde belirttiğimi onaylıyorum.

Şadi Öz

29.06.2020



KABUL VE ONAY

ŞADI ÖZ tarafından hazırlanan **İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ** başlıklı bu çalışma 29.06.2020 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Hasan Erman (Danışman)

Kadir Has Üniversitesi

Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu

Aydın Üniversitesi

Dr. Öğretim Üyesi Özge Uzun Kazmacı

Kadir Has Üniversitesi

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

ONAY TARİHİ:

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
ÖNSÖZ	vii
KISALTMALAR	viii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GENEL YAPISI

I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI	4
A. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı	4
B. İnşaat Sözleşmesinin Unsurları	5
1. İnşa ve Teslim Borcu	5
a. Taşınmaz Yapının İnşası	5
b. Taşınmaz Yapının Teslimi.....	6
2. Bedel Ödeme	7
3. Tarafların Anlaşması	9
4. İnşaat Sözleşmesinin Şekli	9
II. İNŞAAT SÖZLEŞMENİN TARAFLARI	10
A. İş Sahibi	10
B. Yüklenici	11
1. Genel Olarak.....	11
2. Genel Yüklenici-Alt Yüklenici.....	11
3. Konsorsiyum/İş Ortaklığı (Joint Venture).....	12
III. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	13
A. Rızai Olma Niteliği.....	13
B. Tam İki Tarafa Borç Yükleme Niteliği	14
C. Kanunda Düzenlenmiş (Tipik) Olma Niteliği	14
D. Taraflar Arasında Ani Edimli Bir Borç İlişkisi Yaratma Niteliği	14

İKİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ YAPI İNŞASINDA BEDELİN BELİRLENMESİ

I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ	19
A. Genel Olarak.....	19
B. Sözleşmede Bedelin Belirlenmiş Olması	20
1. Bedelin Götürü Olarak Belirlenmesi (Götürü Bedel).....	20
a. Genel Olarak Götürü Bedel	20
b. Götürü Bedelin Türleri	22
ba. Sabit Götürü Bedel	22
bb. Değişken Götürü Bedel	23
bc. Birim Fiyat Olarak Belirlenmiş Götürü Bedel	25
2. Bedelin Yaklaşık Olarak Belirlenmesi (Yaklaşık Bedel).....	28

a.	Genel Olarak Yaklaşık Bedel	28
b.	Yaklaşık Bedelin Türleri	30
ba.	Bağlayıcı Yaklaşık Bedel	30
bb.	Keşif Bedeli Üzerinden Belirlenen Yaklaşık Bedel	30
c.	Yaklaşık Bedelin Belirlenmesi (Hesaplanması)	31
d.	Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılması	34
3.	Bedelin Karma Şekilde Belirlenmesi	36
4.	Bedelin Atipik Şekilde Belirlenmesi	36
C.	İnşaat Sözleşmesinde Bedelin Belirlenmemiş Olması Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi	36
II.	BEDELİN DAVA SONUCU İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI SURETİYLE BELİRLENMESİ.....	37
A.	Uyarılma ve Uyarılmanın Şartları	37
1.	Uyarılma	37
2.	Şartları	39
a.	Önceden Öngörülme veya Öngörüldüğü Halde Gerçekleşmesi Beklenmeyen Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması	39
b.	Sonradan Ortaya Çıkan Olağanüstü Durumun, Taşınmaz Yapının İnşasının Sözleşmede Belirlenen Bedelle Yapılmasını Engellemesi veya Aşırı Derecede Güçleştirmesi	40
c.	Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması	41
d.	Yüklenicinin Olağanüstü Durum Nedeniyle Sözleşme Koşullarına Göre Taşınmaz Yapının İnşa Edilemeyeceğini İfadan Önce İş Sahibine Bildirmesi	41
B.	Uyarılamada İzlenecek Usul.....	42
C.	Uyarılma Halinde Bedelin Belirlenmesi.....	43
III.	İŞ DEĞİŞİKLİĞİ VE EK İŞ YAPILMASI HALİNDE BEDELİNİN BELİRLENMESİ	45
A.	İş Değişikliği ve Ek İş Kavramları	45
1.	İş Değişikliği Kavramı.....	45
2.	Ek İş Kavramı	46
B.	İş Değişikliği ve Ek İş Olması Halinde Bedelin Belirlenmesi	46
1.	İş Değişikliğine ve Ek İşe İlişkin İnşaat Sözleşmesinde Düzenleme Olması Halinde Bedelin Belirlenmesi.....	46
2.	İş Sahibinin Sonradan İş Değişikliği ve Ek İş Talep Etmesi Üzerine Bedelin Belirlenmesi.....	47
3.	Yüklenici Tarafından İş Değişikliğine Gidilmesi veya Ek İş Yapılması Halinde Bedelin Belirlenmesi	48

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ HALİNDE YAPILAN İŞİN BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I.	KANUNEN SONA ERME HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ	50
A.	İmkansızlık Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi	50
1.	Kusursuz İmkansızlık Halinde Bedelin Belirlenmesi.....	50

2.	Kusurlu İmkansızlık Halinde Bedelin Belirlenmesi	51
B.	Yüklenicinin Ölümü Halinde Yapılan İşin Bedeli	51
II.	İŞ SAHİBİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ HALLERİNDE	
	BEDELİN BELİRLENMESİ	53
A.	İş Sahibinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Fesih Halleri (Fesih)	53
1.	Fesih Halleri	53
a.	Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmenin Feshi	53
b.	İş Sahibinin Tam Tazminat Karşılığı Sözleşmeyi Feshi	54
2.	Fesih Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi	55
a.	Bedelin İçeriği	55
b.	Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı	55
c.	Bedelin Belirlenmesinin Usulü	56
B.	İş Sahibinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme)	57
1.	Genel Olarak	57
2.	Sözleşmeden Dönme Halleri	59
a.	İş Sahibinin Yüklenicinin İş Vadesinde Yetiştirmeyeceğinin Anlaşılması Üzerine Sözleşmeden Dönme Hakkı	59
b.	İş Sahibinin Yüklenicinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı	61
c.	İş Sahibinin Taşınmaz Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı	63
d.	İş Sahibinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Aşılması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı	65
3.	Dönme Hakkının Kullanılmasının Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi	67
4.	Doktrin Görüşleri	67
a.	Klasik Dönme Teorisi Görüşü	67
b.	Kanuni Borç İlişkisi Görüşü	68
c.	Aynı Etkili Dönme Görüşü	69
d.	Dönüşüm (Yeni Dönme) Teorisi	69
e.	Yargıtay Görüşü	70
5.	İş Sahibinin Geri Verme Borcu (Bedel Ödeme)	71
6.	Sözleşmeden Dönme Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi	72
a.	Bedelin İçeriği	72
b.	Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı	74
c.	Bedelin Belirlenmesinin Usulü	74
III.	YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ HALLERİNDE	
	BEDELİN BELİRLENMESİ	76
A.	Yüklenicinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Feshi Halleri (Fesih)	76
1.	Fesih Halleri	76
a.	TBK m. 480/II Uyarınca Fesih Hakkının Kullanılması	76
b.	Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeyi Fesih Hakkı	76
2.	Fesih Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi	77
a.	Bedelin İçeriği	77
b.	Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı	78
c.	Bedelin Belirlenmesinin Usulü	78
B.	Yüklenicinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme)	78

1.	Genel Olarak.....	78
2.	Sözleşmeden Dönme Halleri	79
a.	Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	79
b.	Götürü Bedelin, Beklenilmeyen Olgular Nedeniyle Gerçekleşen Masraf Kalemlerinden Ötürü Aşırı Ölçüde Aşılması ve Bu Durum Karşısında Sözleşmenin Uyarlanmaması Nedeniyle Yüklenicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı	80
c.	İş Sahibinin Yüklenicinin İş İfa Etmesini Engelleyerek Veya İnşası Tamamlanmış Taşınmaz Yapıyı Haklı Bir Neden Olmaksızın Teslim Almayarak Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi Halinde Yüklenicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	81
3.	Dönme Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi	82
a.	Bedelin İçeriği	82
b.	Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı	82
c.	Bedelin Belirlenmesinin Usulü.....	83
	SONUÇ	85
	KAYNAKÇA.....	87

ÖZET

ÖZ, ŞADİ, *İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ*, YÜKSEK LİSANS TEZİ, İstanbul, 2020.

Günümüz ekonomik koşulları ile ülkemizde ve dünyada yaşanan son gelişmelerin etkisiyle taşınmaz yapı inşası işinin, hangi aşamada olursa olsun bedelinin ne şekilde belirleneceğinin tespiti; kaçınılmaz bir konu olarak inşaat sektörü şirketlerinin ve iş sahiplerinin ajandasında en önemli konu olarak üst sıralara yerleşecektir.

Dolayısıyla bu tez çalışmamızda bu konu değerlendirilmeye çalışılmış ve bu soruna bir çözüm sunabilmek adına; bugüne kadar kaleme alınmış çalışmalar incelenmiş, Yargıtay kararlarında konuya ne şekilde yaklaşıldığı gözden geçirilmiş ve en son olarak bu eserlerde ve Yargıtay kararlarında yer verilen görüş ve sonuçların derlemesi yapılarak bir takım sonuçlara varılmıştır.

Bu çerçevede bedelin belirlenmesi yani hesaplama yapılması sırasında dikkat edilecek hususlar ile Yargıtay'ın kararlarında yer verdiği kriterler ele alınmış ve Yargıtay'ın konuya bakış açısının daha iyi anlaşılması adına Yargıtay kararlarından örneklere yer verilmiştir. Çalışmada yer verilen bu örneklerle uyuşmazlıkların çözümünde son sözü söyleyen Yargıtay'ın bakış açısının anlaşılması sağlanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler: İnşaat Sözleşmesi, Bedelin Belirlenmesi, Piyasa Rayıçları, Sözleşmeden Dönme.

ABSTRACT

ÖZ, ŞADİ, *DETERMINING THE PRICE IN CONSTRUCTION CONTRACTS*,
MASTER'S THESIS, ISTANBUL, 2020.

In light of the current economic conditions and the recent developments in our country and the world, detecting how to determine the price of the immovable building construction business, regardless of the stage of the construction work, will be the top priority in the agenda of the construction industry companies and business owners.

Therefore, in this thesis, we tried to evaluate this issue and in order to offer a solution to this problem; the works that have been written up to date have been examined, the approach to the subject in the Supreme Court decisions has been reviewed and finally, some conclusions have been reached by compiling the opinions and conclusions included in these works and the Supreme Court decisions.

The determination of the price in this scope, that is, the matters to be considered during the calculation, and the criteria included in the decisions of the Supreme Court were emphasized and examples of the Supreme Court's decisions were given in order to better understand the perspective of the Supreme Court on the issue. With these examples in the study, we tried to provide an understanding of the Supreme Court's point of view, which says the last word in the resolution of disputes.

Key Words: Construction Agreement, Determining the Price, Market Rates, Retrospective Termination of the Agreement

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın hazırlanmasında bana her türlü desteği sağlayan ve yorumlarıyla ışık tutan değerli tez danışmanım Prof. Dr. Hasan Erman başta olmak üzere, jürimde yer almayı kabul ederek beni onurlandıran sayın hocalarım Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu ve Dr. Öğr. Üyesi Özge Uzun Kazmacı'ya, her zaman akademik kariyer konusunda bizleri destekleyen ve motive eden sayın hocam Av. Dr. İsmail G. Esin'e, tezin yazım aşamasında her zaman desteklerini hissettiğim çalışma arkadaşlarım ile akademik kariyer için birlikte yola çıktığımız yakın dostum Av. Serdar Taşyuvurlayan'a, sadece bu tezin yazımı sırasında değil, hayatım boyunca her zaman yanımda olan sevgili eşim Sertaç Özge Öz'e ve hayat gayem kızlarım Ceren Begüm Öz ve Zeynep Selen Öz'e şükranlarımı sunarım.

KISALTMALAR

BİGŞ	: Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
Haz.	: Hazırlayan
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
N.	: Numara
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
T	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve devamı
Y.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBBGK	: Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu

GİRİŞ

Bu tez çalışmasının konusunu “*İnşaat Sözleşmelerinde Bedelin Belirlenmesi*” oluşturmaktadır.

İnşaat sözleşmeleri, TBK'nın m. 470 ila m. 486 arasında düzenlenmiş eser sözleşmelerinin uygulamada en yaygın şekilde kullanılan bir türüdür. İnşaat sözleşmelerinin konusunu bir duvarın boyanmasını oluşturabileceği gibi büyük konut projelerinden bir havalimanının inşası da oluşturabilmektedir. İnşaat sözleşmeleri içerik açıdan birçok teknik hususu ihtiva etmesinin yanında, sözleşmenin tarafları arasında kurulan hukuki ilişkinin ne şekilde yürütüleceğine ve bu ilişkide uyuşmazlık doğması halinde nasıl hareket edileceğine ilişkin düzenlemeleri de içermektedir. Dolayısıyla, inşaat sözleşmesinin kurulması sırasında yapılacak işin niteliğine göre içeriğinin belirlenmesi önem kazanmakta ve ileride doğacak tereddütlerin giderilmesi için de işin özelliğine göre özel düzenlemeler yapılması önem arz etmektedir.

İnşaat sözleşmelerinin asli unsurlarından olan bedel borcunun doğru bir şekilde belirlenmesi de, yüklenicinin inşa etmiş olduğu taşınmaz yapının karşılığının hakkaniyete uygun ve tam olarak ödenmesi ve edimler arasındaki menfaat dengesinin kurulması açısından oldukça önemlidir. İnşaat sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmaz yapının bedelinin belirlenmesi sırasında, birçok tartışma yaşanmakta ve bu tartışmalar genellikle uyuşmazlığa dönüşmektedir. Dolayısıyla, bu uyuşmazlıkların çözümüne fayda sağlaması ve bedelin ne şekilde belirlendiğinin yakından incelenmesi açısından tezimizde inşaat sözleşmelerinde bedel inceleme konusu olarak seçilmiştir. Bu kapsamda, özellikle sözleşmenin sona erdirilmesi halinde iadesi söz konusu olamayan inşa edilmiş taşınmaz yapıların bedelinin ne şekilde belirleneceği konusu üzerinde durulmuştur.

Günümüz uygulamasında, öncelikle sözleşmenin tarafları iş sahibi ve yüklenici arasında sözleşme konusu taşınmaz yapının inşa bedeli konusunda sıkı müzakereler yaşanmakta, her bir taraf kendi lehine sonuç doğuracak bedel belirleme yöntemi seçilmesi konusunda mücadele vermektedir. Götürü bedelin iş sahibi lehine, yaklaşık bedelin ise yüklenici lehine olduğu bu tezimiz kapsamında yapılan incelenme neticesinde ortaya konulmuştur.

Bunlara ek olarak belirtmek gerekir ki; inşaat sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan uyuşmazlıkların büyük çoğunluğu yapılan inşaat işlerinin bedeli konusunda görülmektedir. Son dönemde yaşanan gelişmeler nedeniyle her sektör gibi inşaat sektörü de zor günler geçirmektedir. Özellikle sektör ürünü olarak kabul edilen taşınmaz yapıların satım bedelinin yüksekliği, satın almalarda kredi kullanılması ve son dönem bu konut kredisi faizlerinin yüksek seyretmesi bu taşınmaz yapılarının tüketilmesini zorlaştırmakta ve insanların barınma ihtiyaçlarını satın alma yerine farklı şekillerde giderme yoluna (kira gibi) başvurmalarına sebebiyet vermektedir. Geline aşamada, muhtemel uyuşmazlıkların daha da artacağını, birçok taşınmaz yapı inşası işinin tamamlanmasında sorun yaşanacağı ve bu etmenlere dayalı olarak sözleşme ilişkilerinin sonlandırılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle de bedel konusundaki ortaya çıkan bu uyuşmazlıklara ışık tutması için bu tez çalışmamızda doktrindeki eserler, Yargıtay içtihatları ve uygulamadan örnekler incelenmiş ve elde edilen verilerle bedelin neye göre ne şekilde belirleneceği kaleme alınmıştır.

Tezimizde, asli unsurlarından biri inceleme konusu olan inşaat sözleşmelerinin tanıtılmasının önem arz ettiği düşünüldüğünden ve detayların da daha iyi anlaşılması açısından, öncelikle inşaat sözleşmelerinin tanıtımına yer verilmiştir. Tezimizin birinci bölümde sırasıyla inşaat sözleşmelerinin tanımının yapılması, sözleşmenin genel yapısına, sözleşmenin unsurlarına, sözleşme taraflarının tanıtılmasına ve sözleşmenin hukuki niteliğine yer verilmiştir. Ayrıca mevzuatta bir tanımlı mevcut olmayan inşaat sözleşmesinin içtihatlarda ve doktrinde nasıl tanımlandığı ve bu tanım kapsamında asli unsurlarına ilişkin tespitlere ilişkin bir eser ve içtihat taraması da yapılmıştır. Birinci bölümde yer alan konular, tezimizin konusunu oluşturan bedel dikkate alınarak kaleme alınmış, bedelle ilişkili kısımlara ilişkin daha fazla detaylı bilgi verilmesine dikkat edilmiştir. İnşaat sözleşmelerinin niteliğinin anlaşılması, ileride yer vereceğimiz konuların kavranması için de bir ön hazırlık teşkil etmektedir.

İkinci bölümde ise bedelin belirlenmesi konusu bir taşınmaz yapının inşası sırasında karşılaşılabilecek her duruma göre ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Öncelikle taşınmaz yapı inşaat bedelinin sözleşmenin kurulması sırasında ne şekilde belirlenebileceği incelenmiş ve mevzuat uyarınca ve taraflarca belirlenebilen bu bedel türleri sırasıyla açıklanmıştır.

Öncelikle götürü bedelin tanımına, sonrasında da götürü bedelin uygulanmasının kurallarına yer verilmiştir. Özellikle götürü bedelin değişmezliği ve bu değişmezlik kuralının getirdiği sorunlara yer verilmiştir. Götürü bedelin değişmezliği kuralının istisnasını oluşturan uyarılama talebi ise ayrı bir başlık altında incelenmiştir. Nitekim tezimizin kaleme alınma amacına uygun olarak, sözleşme bedelinin değişmesi sonucunu doğuran uyarılama ayrı bir başlık altında ve detaylı olarak ele alınmıştır.

Yine aynı şekilde iş değişikliği ve ek iş yapılması halinde, meydana getirilecek inşaat işleri bedelinin ne şekilde belirleneceği bir alt başlık altında değerlendirilmiştir. Özellikle ek iş yapılmasına ilişkin inşaat sözleşmelerinde bir düzenleme olmadığı durumlarda, bu işlerin bedelinin belirlenmesinde hangi tarihteki fiyatlar üzerinden hesaplama yapılacağına tespiti yapılmaya çalışılmıştır.

Son olarak da inşaat sözleşmesinin sona ermesi halleri tek tek incelenmiş ve inşaat sözleşmesinin sona ermesi halinde taşınmaz yapının sona erme anına kadar inşa edilmiş kısmının bedelinin ne şekilde ve bedelin belirlenmesinde nasıl bir hesaplama yapılacağına üzerinde durulmuştur. Bu başlık altında önce sözleşmenin belirli şartların varlığı halinde kendiliğinden sona ermesi hallerinde sözleşme bedelinin ne şekilde belirleneceğinin şartları değerlendirilmiştir. Sonrasında ise inşaat sözleşmesinin tarafları iş sahibi ve yüklenicinin TBK'da yer alan sözleşmeyi geriye ve ileriye etkili olmak üzere feshetme hakları incelenmiştir. Bu inceleme kapsamında önce bu fesih haklarını kullanma şartlarının neler olduğuna yer verilmiş ve ardında bu hakların kullanılması sonrasında sözleşmenin geriye ve ileriye etkili olarak sona ermesine göre fesih hakkının kullanıldığı ana kadar taşınmaz yapının inşa edildiği kısmının bedelinin ne olacağı tespit edilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GENEL YAPISI

I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI

A. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı

TBK'da inşaat sözleşmeleri ayrı bir başlık altında düzenlenmediğinden, inşaat sözleşmelerinin tanımı da kanunda doğrudan yer almamaktadır. Bununla birlikte, inşaat sözleşmelerinin de kapsamında yer aldığı eser sözleşmelerinin tanımı ise TBK m. 470'de "*Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" şeklinde yapılmıştır. İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin bir taşınmaz yapı inşa etmeyi, iş sahibinin de bu taşınmaz yapının inşası karşılığı olarak bir bedel ödemeyi yükümlendiği, karşılıklı borç yükleyen bir eser sözleşmesi¹ türüdür². İnşaat sözleşmesi karşılıklı borçlar içeren sinallagmatik bir eser sözleşmesidir³. Bir eser sözleşmesi türü olan inşaat sözleşmelerinin konusunu yalnızca maddi eserlerin inşası oluşturmaktadır⁴. İnşaat sözleşmelerini, diğer eser sözleşmelerinden ayıran en temel özellik bir taşınmaz yapının inşa edilmesinin amaçlanmasıdır⁵. Dolayısıyla, inşaat sözleşmeleri için TBK m. 470 ila m. 486 hükümleri uygulanmaktadır.

Eser sözleşmesinin bir çeşidi olan inşaat sözleşmesinin konusunu bir yapının baştan inşası, natamam bir yapının tamamlanması, halihazırda inşa edilmiş bir yapının düzeltilmesi,

¹ Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda eser sözleşmesi kavramı istisna akdi olarak adlandırılmıştır. Dolayısıyla, TBK'nın yürürlüğünden önce kalem alınmış eserlerde eser sözleşmesi yerine "istisna akdi" kavramı yer almaktadır.

² **Kurşat**, Zekeriya: İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2017, s. 7; **Seliçi**, Özer: İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, İstanbul 1978, s. 4; **Öz**, M. Turgut: İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, İstanbul 2016, s. 3, ("Öz, İnşaat"); **Kaplan**, İbrahim: "İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu ve Yerine Getirilmesinin Sonuçları", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 119, ("Kaplan, Ücret Ödeme Borcu"); **Eren**, Fikret: "Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 49, ("Eren, İnşaat Sözleşmeleri").

³ **Öz**, İnşaat, s. 53; **Ayan**, Serkan: İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, Ankara 2008, s. 24; **Özer**, Tolga: "Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması", Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1/2, Aralık 2019, s. 185.

⁴ **Gökyayla**, Emre: Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, İstanbul 2009, s. 4; **Eren**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 54.

⁵ **Ayan**, s. 23; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 120; **Kocağa**, Köksal: İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, s. 27; **Eren**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 52.

genişletilmesi, onarımı veya yıkımı gibi benzer faaliyetler oluşturabilir⁶. Ancak, genellikle inşaat sözleşmelerinin konusu, inşa edilmesi taahhüt edilen taşınmaz bir yapıdır. Taşınmaz yapı (inşaat), işçilik ve malzemenin bir araya gelmesiyle bir taşınmazın üzerinde bütünleyici parçası olarak ve arazinin mülkiyetine tabi inşa edilen bir yapıdır⁷. Bu tanım çerçevesinde; yüklenici bir taşınmaz yapı inşası borcu, iş sahibi ise karşılık olarak bir bedel ödeme borcu altına girmektedir⁸.

İnşaat sözleşmesinin asli edimleri olan inşa edilecek taşınmaz yapının kapsamı ile bunun karşılığında ödenecek bedel konusunda tarafların anlaşmaları halinde, inşaat sözleşmesi geçerli bir şekilde kurulmuş kabul edilmektedir.

B. İnşaat Sözleşmesinin Unsurları

1. İnşa ve Teslim Borcu

Yüklenicinin inşaat sözleşmelerinde asli edimini, taşınmaz üzerinde (bağlı) bir taşınmaz yapının meydana getirilmesi ve bu taşınmaz yapının belirlenen sürede iş sahibine teslim edilmesi oluşturmaktadır⁹. Yüklenici inşaat sözleşmesiyle bir taşınmaz yapının tamamının inşasını üstlenebileceği gibi bir kısmının inşasını da üstlenebilir¹⁰.

a. Taşınmaz Yapının İnşası

Türk Dil Kurumu'nun internet sitesinde yer alan Türkçe sözlükte inşa sözcüğü "yapı kurma, yapı yapma, kurma" olarak tanımlanmaktadır¹¹. TMK m. 718'de de "*Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere*

⁶ **Kurşat**, s. 3; **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2018, s. 359; **Seliçi**, s. 6; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 121.

⁷ **İnal**, Emrehan: "Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması", İÜHFİM, C. 70, S. 1, s. 248; **Kurt**, Leyla Müjde: Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Ankara 2012, s. 309; **Öz**, İnşaat, s. 3; Taşınmaz yapılar sadece binadan ibaret olmayıp, stadyum, tünel, köprü ve benzeri yapılarda taşınmaz yapıdır, bu yapılarda inşaat sözleşmelerinin konusunu oluşturmaktadır. Bkz. **Kurşat**, s. 3.

⁸ **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2010, C. II, s. 28; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 586, ("Eren, Borçlar Özel") .

⁹ **Ayan**, s. 24; **Kocaağa**, s. 27; **Seliçi**, s. 4; **Kurt**, s. 38.

¹⁰ **Gönen**, Doruk: İnşaat Sözleşmesinde Bedel, İstanbul 2016, s. 9, ("Gönen, Bedel"); **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 121.

¹¹ Türk Dil Kurumu Sözlüğü: <https://sozluk.gov.tr/> adlı internet sitesi; Ayrıca bazı eserlerde inşa yerine "imalat" terimi de kullanılmaktadır.

yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer." şeklinde düzenlendiği üzere, taşınmaz yapı inşasıyla birlikte üzerine inşa edildiği taşınmazın bütünleyici parçası haline geldiğinden, arsa sahibinin mülkiyetine tabi olacaktır¹². Taşınmaz yapının ne şekilde inşa edileceğine, yani inşaat işinin teknik detaylarına inşaat sözleşmesinin içinde yer verilebileceği gibi sözleşmeye ek olarak kabul edilecek bir teknik şartnameyle de nitelik ve şartlar belirlenebilir¹³.

İnşaat sözleşmesinde teknik açıdan inşa edilecek taşınmaz yapının ana hatlarıyla belirlenmesi, sözleşmenin kurulması açısından da asli unsur olarak kabul edilmiştir. Ancak, sözleşmede yüklenicinin inşa edeceği taşınmaz yapının muhtevası ve hangi teknik şartlara uygun olarak inşa edileceğinin detaylı bir şekilde belirlenmesinin, sonradan ortaya çıkacak uyuşmazlıkların önlenmesi açısından önem arz ettiği dikkate alınmalıdır¹⁴. Bu nedenle de teknik şartnamenin belirli bir detayda hazırlanması ve tarafların bu detaylarda mutabık kalması yerinde bir davranış olacaktır. Bu durumda, iş sahibinin sözleşmenin kurulması sırasında teknik açıdan bir danışmanın olması, ileride yaşanacak mağduriyetlerin önüne geçilmesi açısından önemlidir. Büyük çaplı inşaat projelerinde iş sahiplerinin proje yönetim şirketleriyle inşaat faaliyetlerini takip etmesi ve denetlemesi zaten yerleşik bir uygulamadır.

b. Taşınmaz Yapının Teslimi

Taşınmaz yapının teslimi için inşaat sözleşmesinde belirlenen şekilde inşa edilmesi, inşa amacına uygun hale getirilmesi ve taşınmaz yapının inşası için gerekli bütün işlerin bitirilmiş olması gerekmektedir¹⁵. Teslim kavramı, yüklenici tarafından inşası tamamlanmış taşınmaz yapının sözleşmede düzenlenmiş asli edimin ifası gayesiyle iş

¹² **Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2018, s. 264; Tekinay yapıyı "Yerin üstünde veya altında olmak üzere toprağa devamlı olarak bağlanan her şey yapıdır." şeklinde tanımlanmaktadır. Bkz. **Tekinay**, Selahattin Sulhi/**Akman**, Sermet/ **Burcuoğlu**, Haluk/**Altıp**, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku, C. 1, İstanbul 1989, s. 797, ("Tekinay Eşya"); **Öz**, M. Turgut: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989, s. 80.

¹³ **Kurşat**, s. 61; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 119; **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 2016, s. 555.

¹⁴ **Seliçi**, s. 12.

¹⁵ **Kurşat**, s. 170; **Kurt**, s. 70; **Seliçi**, s. 34; **Ozanoğlu**, Hasan Seçkin: "İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlanan İfaya Eklenen Cezai Şart (Gecikme Cezası) Kayıtları", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. III, S. 1-2, Ankara 1999, s. 63.

sahibine verilmesi eylemidir¹⁶. İş sahibi ve yüklenici genel olarak teslim koşullarını ve teslimin şeklini inşaat sözleşmesinde kararlaştırmaktadırlar. Taşınmaz yapının teslimi için aranan iki koşul, iş sahibine bildirimde bulunulması ve yüklenicinin taşınmaz yapının üzerinde fiili hâkimiyetinin sona ermesi (teslim) olarak belirlenmiştir. Taşınmaz yapının teslimi, iş sahibine bir bildirim yapılması ve bu bildirimle belirlenen zamanda taşınmaz yapının sözleşmede belirlenen şekle uygun olarak iş sahibi veya iş sahibi tarafından yetkilendirilmiş kişiye teslimiyle gerçekleştirilir¹⁷. İnşaat sözleşmelerinde genellikle taşınmaz yapının teslimi için belirli aşamalar (geçici kabul ve kesin kabul gibi) belirlenir ve bu aşamalarda belli bir prosedür içinde gerçekleştirilir. Sözleşmede kararlaştırılan bu prosedürlere uyulmaması sözleşmeye aykırılık teşkil edecektir.

Taşınmaz yapının teslim zamanı sözleşmede belirli bir tarih olarak ya da belirli bir süre şeklinde kararlaştırılır, yüklenici belirlenen tarihte ya da sürede taşınmaz yapıyı iş sahibine teslim etmekle yükümlüdür¹⁸. İnşaat sözleşmesinde teslim zamanı kararlaştırılmaması halinde; teslim zamanı taşınmaz yapı inşası işinin niteliği ve tarafların iradesi dikkate alınarak bu sürenin miktarının ne olabileceği belirlenir. Bu belirlemede de, bu iş konusunda uzman birinin normal ve sürekli bir çalışma temposu içinde ne kadar sürede tamamlayacağı öngörüsü örnek teşkil edecektir¹⁹.

2. Bedel Ödeme

İnşaat sözleşmeleri karşılıklı edimli (ivazlı)²⁰ olduklarından; sözleşmede bedel ödeme borcu iş sahibinin asli edim borcu olup, sözleşmenin kurulduğunun kabulü için de, bir bedel ödeneceğinin kararlaştırılması (ödeme vaadi) objektif zorunlu bir unsurdur²¹. Bedel ödenmeksizin bir taşınmaz yapı inşasının üstlenilmesine dair anlaşmalar inşaat

¹⁶ **Tandoğan**, s. 125; **Seliçi**, s. 4; **Karataş**, İzzet: Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Ankara, 2009, s. 70; **Kocaağa**, s. 118.

¹⁷ **Ayan**, s. 52; **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012, s. 32; **Kurt**, s. 90; **Ozanoğlu**, s. 65.

¹⁸ **Kocaağa**, s. 123; **Tandoğan**, s. 128.

¹⁹ **Kurt**, s. 94; **Tandoğan**, s. 129; **Seliçi**, s. 66; **Öz**, Dönme, s. 155.

²⁰ **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2013, s. 462; **Tandoğan**, s. 24; **Karahasan**, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstanbul 2002, s. 68; **Öz**, Dönme, s. 68.

²¹ **Gönen**, Bedel, s. 12; **Gümüş**, s. 6; **Erman**, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul 1979, s. 18, ("Beklenilmeyen Haller"); **Gönen**, Bedel, s. 13; **Gürpınar**, Damla: Eser Sözleşmesinde Ücretin Artırılması ve Eksiltilmesi, İzmir 2006, s. 41.

sözleşmesi olarak kabul edilemez²². İnşaat sözleşmelerinde bedel genel olarak paradır, ancak para haricinde bir şeyin de bedel olarak kararlaştırılması imkanı da mevcuttur²³. İnşaat sözleşmesinde taşınmaz yapının inşa bedeli Türk Lirası veya yabancı para olarak kararlaştırılabilir²⁴. Uygulamada, para yerine arsa payı karşılığı bağımsız bölüm (daire) inşası en çok rastlanılan bedel belirleme şeklidir. Bu unsurun zorunlu olduğu TBK m. 470'de "*Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*" şeklinde düzenlenmiştir.

İnşaat sözleşmelerinde taşınmaz yapının inşası karşılığı bir bedel ödeneceği zorunlu unsur olmasına rağmen, bu bedelin miktar olarak ne olacağının belirlenmesi şart değildir²⁵. Nitekim bu konuda TBK m. 481'de şu şekilde bir düzenlemeye yer verilmiştir: "*Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.*". Bu hükümden anlaşıldığı üzere, inşa edilen taşınmaz yapının bedelinin belirlenmediği veya yaklaşık olarak belirlendiği durumlarda bedel; sözleşme uyarınca inşa edilen yapının değerine ve bu inşa işleri için yapılan masrafa göre belirlenmektedir²⁶. Yargıtay, önceden belirlenmemesi veya yaklaşık olarak belirlenmesi halinde, bedelin, inşaatın yapıldığı yıla ve inşaat işinin mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplanacağına hükmetmektedir²⁷.

İnşaat sözleşmelerinde taraflar, bedelin ödenmesini, taşınmaz yapının sözleşmede

²² **Zevkliler/Gökyayla**, s. 463; **Tandoğan**, s. 24; **Özdemir**, Hayrunnisa: Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu, İstanbul 2018, s. 17; **Gürpınar**, s. 42; **Kurşat**, s. 92; **Aral/Ayrancı**, s. 359.

²³ **Gümüş**, s. 6; Erman'a göre ekonomik değeri olan bir eşya ya da çalışma karşı edimi oluşturabilir. Bkz. **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 23; **Öz**, İnşaat, s. 53;

²⁴ **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 125.

²⁵ **Gönen**, Bedel, s. 13; **Tandoğan**, s. 26; **Özdemir**, s. 18; **Ürem**, Müge: Eser Sözleşmesinde Erken Dönme, İstanbul 2017, s. 20.

²⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 414; **Tandoğan**, s. 27; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 142; **Gürpınar**, s. 42.

²⁷ Y. 15. HD, 20.03.2019, E. 2018/4164 K. 2019/1257: "Yargılama safahatına ilişkin yapılan bu açıklamalar ışığında dava konusu olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında eser sözleşmesi ilişkisi kurulduğu uyuşmazlık konusu değildir. Uyuşmazlık; iş bedelinin kapsamında ve ödemeler konusunda toplanmaktadır. TBK'nın 481. maddesine göre eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmiş ise bedel yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir. Davacı taşeron, davalı ise yüklenicidir. Bu durumda; davacı taşeronun yapmış olduğu imalâtın yapıldığı yıl mahalli piyasa rayicine göre hesaplanması zorunludur. Mahkemece yapılacak iş; konusunda uzman inşaat mühendisi bilirkişi vasıtası ile mahallinde keşif yapılarak davacının yapmış olduğu imalâtların yapıldığı yıl mahalli piyasa rayici ile KDV ilave etmeden bedelini belirlemek, davalının kanıtlayabildiği ödemeleri bu bedelden mahsup edip bakiye kalırsa bu miktar üzerinden itirazın iptaline ve dava konusu alacağın varlığı ile miktarı yapılan yargılama sonucu belirlendiğinden ve alacak likid sayılamayacağından icra inkâr tazminat talebinin de koşulları oluşmadığından reddine karar vermekten ibarettir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 16.11.2019.

belirlenmiş aşamalarının her birinin tamamlanması sonrası parça parça ödenmesi (hakediş sistemi) veya taşınmaz yapının tamamen teslimi halinde ödeneceği şeklinde belirleyebilir²⁸.

3. Tarafların Anlaşması

İnşaat sözleşmesi rızai bir sözleşmedir, sözleşmenin asli unsurları olan yüklenicinin taşınmaz yapı inşası ve teslimi ile iş sahibinin de bedel ödeme konusunda karşılıklı olarak taahhütte bulunması ile anlaşma sağlanmış olur²⁹. Tarafların anlaşmaya yönelik icap ve kabulü, yani her ikisi de zımni olabilir³⁰. Anlaşmaya varılması için bedelin miktarı konusunda bir mutabakata varılması şart olmayıp, sözleşmeden bedelin belirlenebilir olduğunun anlaşılması yeterlidir³¹.

4. İnşaat Sözleşmesinin Şekli

İnşaat sözleşmeleri için mevzuatta bir geçerlilik şartı olarak bir şekil zorunluluğu düzenlenmemiştir³². Aynı şekilde Yargıtay da inşaat sözleşmelerinin (eser sözleşmelerinin) bir şekle tabi olmadığını kararlarında dile getirmektedir³³. Ancak, Yargıtay sözleşme ilişkisinin inkar edilmesi halinde, senetle ispat kuralı gereği HMK m. 200'de belirlenen rakam sınırın üstündeki sözleşmelerin yazılı olarak ispatını aramaktadır³⁴. Ancak, taraflar dilerse, TBK'nın m. 17'ye göre sözleşmenin yazılı veya resmi şekle tabi olmasını kararlaştırabilirler, dolayısıyla bu sözleşmenin değişikliği için yapılacak tadiller veya bu sözleşmeye ek sözleşmeler de bu şekil şartına uyularak

²⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 464; Öz, İnşaat, s. 80; Kurşat, s. 138.

²⁹ Kurt, s. 38; Zevkliler/Gökyayla, s. 464; Kocağa, s. 65.

³⁰ Tandoğan, s. 29; Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 21; Gümüş, s. 7.

³¹ Gökyayla, s. 12; Seliçi, s. 7.

³² Öz, İnşaat, s. 3; Zevkliler/Gökyayla, s. 464; Aral/Ayrancı, s. 367; Eren, Borçlar Özel, s. 596; Kurt, s. 43.

³³ Y. 15. HD, 8.5.2018, E. 2018/654, K. 2018/1843: "Kural olarak eser sözleşmesi ilişkisinin kurulması herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp, tarafların "icap" ve "kabul" iradelerinin birleşmesiyle sözleşme ilişkisi kurulur. Şekil şartı, sözleşmenin geçerlilik şartı olmayıp, ispat şartıdır." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 17.11.2019.

³⁴ Y. 15. HD, 1.7.2019, E. 2018/3260, K. 2019/3051: "Kurulduğu iddia edilen temel hukuksal ilişki TBK'nın 470. maddesinde tanımlanan eser sözleşmesidir. Kural olarak, eser sözleşmesi, zorunlu şekil koşuluna bağlı değildir. Ancak, sözleşme inkâr edildiği takdirde, sözleşmenin yapıldığı zamandaki miktar veya değeri HMK'nın 200. maddesindeki miktardan fazla ise akdî ilişkinin anılan yasa hükmü gereğince davacı tarafından yazılı delille kanıtlanması zorunludur." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 16.11.2019.

yapılabilecektir³⁵.

II. İNŞAAT SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

A. İş Sahibi

İş sahibi, asli yükümlülüğü olan bedel ödemenin karşılığı olarak, sözleşmenin diğer tarafı yükleniciden taşınmaz yapı inşasını talep eden bir veya birden fazla gerçek veya tüzel kişidir³⁶. Hak ehliyeti sahibi her kişinin, inşaat sözleşmesinde iş sahibi olarak taraf olması kural gereğidir³⁷. İş sahibi tüzel kişi, özel hukuk tüzel kişisi veya kamu hukuku tüzel kişi de olabilir³⁸. İş sahibi, genel olarak, taşınmaz yapının üzerinde inşa edildiği taşınmazın maliki olduğu gibi, uygulamada bazen malik dışında kişilerin de iş sahibi olduğu görülmektedir³⁹. İş sahibi, sözleşme konusunu oluşturan taşınmaz yapı inşası işinin tamamını bir yükleniciye verebileceği gibi, işi kısımlara ayırarak, işin her bir kısmını ayrı ayrı yüklenicilere de (yan yüklenici) verebilir⁴⁰. Bu yan yükleniciler ile iş sahibi arasında imzalanmış inşaat sözleşmeleri birbirinde bağımsız sözleşmeler olup, yan yüklenicilerin birbirlerine karşı bir sorumlulukları veya yükümlülükleri bulunmamaktadır⁴¹. Taşınmaz yapı inşasının birden fazla yüklenici tarafından birlikte üstlenilmesi çalışmamızda ayrı başlık altında değerlendirilmiştir. Bu durumda iş sahibi, birden fazla yüklenicinin koordine edilmesi riskini de üzerine almış olmaktadır. Örneğin, bir yüklenicinin işin bir kısmında gecikmesi halinde, iş sahibi işin diğer kısımlarını yapan diğer yüklenicilerden bu gecikmeye göre iş programlarını düzenlenmeleri isteyemez.

Yüklenicinin işin tamamı veya bir kısmını başka bir yükleniciye yani alt yükleniciye yaptırması halinde, bu durumda yüklenici de alt yüklenici için iş sahibi konumunda olacaktır⁴².

³⁵ **Kurşat**, s. 28; **Eren**, Borçlar Özel, s. 593; **Gürpınar**, s. 43; **Kurt**, s. 42.

³⁶ **Gökyayla**, s. 13; **Eren**, Borçlar Özel, s. 584; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 121; **Kurt**, s. 42; **Kocaağa**, s. 30; Doktrinde ve uygulamada, iş sahibinin ısmarlayan olarak isimlendirildiği görülmektedir. Bkz. **Eren**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 50.

³⁷ **Kocaağa**, s. 30. **Gökyayla**, s. 12.

³⁸ **Kurt**, s. 42; **Gönen**, Bedel, s. 29; **Eren**, Borçlar Özel, s. 605.

³⁹ **Gönen**, Bedel, s. 29.

⁴⁰ **Kocaağa**, s. 30; Kurt bu yüklenicileri "yan yüklenici" olarak tanımlamaktadır. Bkz. **Kurt**, s. 39.

⁴¹ **Gümüş**, s. 8; **Kurt**, s. 39; **Gökyayla**, s. 13.

⁴² **Öz**, İnşaat, s. 46; **Gümüş**, s. 8; **Kurt**, s. 42.

Son dönemde tüketici mevzuatında yapılan değişikliklerle, konut veya tatil maksatlı alınan taşınmaz yapının devam eden inşa işlerine bağlı olarak tüketici alıcılarda iş sahibi sıfatına sahip olmaktadır. Ancak çalışmamızda iş sahibinin tüketici olması ve bunun sonuçları kapsam dışında tutulmuştur.

B. Yüklenici

1. Genel Olarak

Yüklenici, inşaat sözleşmesinde, asli edimi olan taşınmaz yapıyı inşa ederek iş sahibine teslim etmeyi yükümlenen bir veya birden fazla gerçek veya tüzel kişidir⁴³. İnşaat sözleşmelerinde yüklenici taşınmaz yapının tamamını ya da sadece belirli kısmını inşa etmeyi taahhüt edebilir⁴⁴. TBK m. 471'de yer alan "*Yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür.*" hükmü uyarınca; yüklenici aksi kararlaştırılmadığı sürece sözleşme ile yükümlendiği taşınmaz yapı inşası edimini şahsen yerine getirmekle sorumludur⁴⁵. Yargıtay içtihatlarında yüklenicinin, işin tamamını veya bir kısmını bir başkasına yaptırmasının ya da inşaat işinin yüklenicinin yönetimi altında olmaksızın bir başkası tarafından yapılmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceği kabul edilmiştir⁴⁶.

2. Genel Yüklenici-Alt Yüklenici

Belirli bir bedelin ödenmesi suretiyle bir taşınmaz yapının tamamını -tek başına- inşa etmeyi borçlanan gerçek kişi/tüzel kişiye genel (asıl) yüklenici denilmektedir⁴⁷. Bununla birlikte TBK. m. 471 fıkra 3'de yüklenicinin şahsen borcunu ifa etmesi kuralına istisna getirilmiştir. Bu istisna gereği; yüklenicinin taşınmaz yapıyı inşa etmesinde kişisel

⁴³ Kurt, s. 38; Zevkliler/Gökyayla, s. 468; Karataş, s. 30; Doktrinde ve uygulamada, yüklenicinin müteahhit, ismarlanan ve üstenci olarak isimlendirildiği de görülmektedir. Bkz. Eren, İnşaat Sözleşmeleri, s. 50; Gönen, Bedel, s. 33.

⁴⁴ Gökyayla, s. 13; Seliçi, s. 4; Eren, Borçlar Özel, s. 606.

⁴⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 545; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 122; Tandoğan, s. 7; Eren, İnşaat Sözleşmeleri, s. 64; Akkanat, Halil/Çekin, Mesut Serdar: "Taşeronun Hukuki Durumu", İnşaat Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2017, s. 45.

⁴⁶ Y. 15. HD, 4.10.1999, E. 1999/2768, K. 1999/3466: "Ayrıca, arsa sahiplerinin izni ve icazeti olmadan işin bir başka yükleniciye devri, başlı başına sözleşmenin ihlali niteliğinde olup, arsa sahiplerine tek başına sözleşmeden dönme hakkı verir." www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 1.12.2019.

⁴⁷ Seliçi, s. 16; Kocaağa, s. 31; Eren, Borçlar Özel, s. 606; Gökyayla, s. 13; Eren, İnşaat Sözleşmeleri, s. 50; Öz, İnşaat, s. 46.

yeteneği ve becerisi gerekli değilse; yüklenici inşa işini bir başka yükleniciye yaptırılabilir⁴⁸. Genel yüklenicinin inşaat sözleşmesiyle yükümlendiği taşınmaz yapı inşa işinin tamamını veya bir kısmını kendi namına inşa etmesi için, ayrı bir alt yüklenici sözleşmesi (taşeron sözleşmesi) imzaladığı yükleniciye alt yüklenici (taşeron) denir⁴⁹. Genel (asıl) yüklenici, iş sahibi ile imzalamış olduğu inşaat sözleşmesinden bağımsız olarak alt yüklenici ile de doğrudan kendi nam ve hesabına ayrı bir inşaat sözleşmesi imzalar⁵⁰. Ancak alt yüklenicinin iş sahibine karşı doğrudan bir sorumluluğu olmamaktadır, alt yüklenicinin borcu asıl yükleniciye karşıdır. Dolayısıyla iş sahibinin taşınmaz yapının inşasını ve teslimini alt yükleniciden talep etmesi veya iş konusunda direktifler vermesi söz konusu olamaz⁵¹. Alt yüklenici faaliyetlerinde yükleniciden bağımsız ve sadece sözleşme konusu iş açısından bir ifa yardımcısıdır⁵².

Sözleşme tarafları, TBK m. 471 emredici olmadığından bu hükmün aksini kararlaştırarak alt yüklenici kullanma yasağı koyacakları gibi, alt yüklenici atamayı iş sahibinin onayına da bağlayabilirler⁵³.

3. Konsorsiyum/İş Ortaklığı (Joint Venture)

Bir taşınmaz yapı inşasının birden fazla yüklenici tarafından konsorsiyum veya ortak girişim (joint venture) olarak üstlenilmesi mümkündür. İnşaat sözleşmesiyle kararlaştırılan taşınmaz yapı inşası, belirli alanlarda uzmanlık gerektiriyorsa uzmanlık alanlarına göre birden fazla yüklenici tarafından her birinin sorumluluk alanı belirlenerek üstleniliyorsa bu şekilde oluşturulan birlikte iş yapma modeline konsorsiyum denmektedir. Konsorsiyum nitelik olarak da adi ortaklık niteliğinde sözleşmeye dayalı bir birliktelik şeklindedir⁵⁴. Konsorsiyumlara genellikle büyük çaplı ve birden çok uzmanlık alanı

⁴⁸ **Yalçınduran**, Türker: Alt İstisna (Taşeronluk) Sözleşmeleri, Ankara 2000, s. 24; **Akkanat/Çekin**, s. 45; **Avcı**, Mehmet Özgür: "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu", Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 1, İstanbul 2016, s. 313.

⁴⁹ **Tandoğan**, s. 77; **Eren**, Borçlar Özel, s. 607; **Kocaağa**, s. 33; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 502.

⁵⁰ **Avcı**, s. 315; **Tandoğan**, s. 84.

⁵¹ **Seliçi**, s. 34; **Avcı**, s. 315; **Seliçi**, s. 17; **Aral/Ayrancı**, s. 372; **Kocaağa**, s. 32.

⁵² **Akkanat/Çekin**, s. 57; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 503; **Gümüş**, s. 13; **Yalçınduran**, s. 50.

⁵³ **Aral/Ayrancı**, s. 371; **Gümüş**, s. 12; **Tandoğan**, s. 78; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 503; **Akkanat/Çekin**, s. 46.

⁵⁴ **Kaplan**, İbrahim: İnşaat Sektöründe Müşterek İş Ortaklığı -Joint Venture-, Ankara 2013, s. 37, ("Kaplan, Müşterek İş Ortaklığı"); **Karakurt**, Güler Gümüşsoy: Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması, İstanbul 2017, s. 9; **Öz**, İnşaat, s. 44.

gerektiren inşaat projelerinde rastlanılmaktadır⁵⁵. Yargıtay içtihatlarında, konsorsiyum üyelerinin iş sahibine karşı müteselsilen sorumlu olduklarına hükmedilmektedir⁵⁶.

Bununla birlikte, birden fazla yüklenici elbirliği ile bir taşınmaz yapının inşası için tüm işi birlikte üstlenmişler, bu adi ortaklık iş modeline iş ortaklığı (joint venture) denmektedir⁵⁷. Hem konsorsiyum hem de iş ortaklığında iş sahibi ile yükleniciler tek bir inşaat sözleşmesi imzalamaktadırlar. Bu inşaat sözleşmesinde taraflarca aksi kararlaştırmadığı sürece, iş sahibine karşı yükleniciler müteselsilen sorumludurlar⁵⁸.

III. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Rızai Olma Niteliği

İnşaat sözleşmesi, iş sahibi ve yüklenicinin karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarının uyuşmasıyla kurulduğundan rızai sözleşmedir⁵⁹. İnşaat sözleşmesinin kurulması için tarafların rızaları yeterli olup, karşılıklı taahhütlerle anlaşma sağlanmış olur⁶⁰. İnşaat sözleşmesinde taşınmaz yapının inşasıyla teslimi ve karşılığı olan bedelin ödenmesi sözleşme konusu edimlerin ifa edilmesine ilişkin bir husustur. Yüklenicinin

⁵⁵ Kurt, s. 39; Seliçi, s. 18; Karakurt, s. 9; Zevkliler/Gökyayla, s. 504.

⁵⁶ Y. 15. HD, 13.3.2009, E. 2008/5202, K. 2009/1439: "Ortak girişimler birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından iş ortaklığı veya konsorsiyum olarak iki türlü oluşturulabilir. İş ortaklığı üyeleri hak ve sorumluluklarıyla işin tümünü birlikte yapmak üzere, konsorsiyum üyeleri ise hak ve sorumluluklarını ayırarak işin kendi uzmanlık alanlarıyla ilgili kısımlarını yapmak üzere ortaklık yaparlar. Borçlar Kanunu'nun 520. maddesinde tanımlandığı üzere, adi ortaklık iki veya daha fazla kişinin ortak bir amacı gerçekleştirmek için güçlerini ve araçlarını birleştirmeye sözleşme uyarınca söz verdikleri bir şahıs birliğidir. Adi ortaklık gerçek kişiler arasında kurulabileceği gibi, bir veya daha çok kişi ile ticaret şirketi arasında da kurulabilir. İşte özellikle büyük inşaat işlerinde eserin ortaya çıkarılmasını üstlenmek üzere birden fazla yüklenicinin kurdukları adi ortaklığa konsorsiyum ortaklığı denilmektedir. Konsorsiyum ortakları birlikte akdettikleri eser sözleşmesinden kendileri için doğan borçlardan aksi kararlaştırılmadıkça müteselsilen sorumludurlar (BK'nın m. 534 cümle 3). Konsorsiyum ortaklarından birinin isminin iş sahibine pilot firma olarak bildirilmesi müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmayacağı gibi, ortaklardan sadece birinin sözleşmeye aykırı davranması da diğerinin müteselsil sorumluluğunu gerektirir. Bundan dolayıdır ki; konsorsiyum ortakları eser sözleşmesinden doğan haklarını, adi ortaklık sözleşmelerinde paylar belirlenmişse bu pay oranına göre yoksa iştirak halinde kullanabilir. Böylece iş bedeli alacaklarını ortaklar ancak birlikte veya temsilcileri aracılığıyla talep edebilirler ve iş sahibi de ancak onların hepsine birlikte veya ortak temsilcilerine yapacağı ödemeye iş bedeline ilişkin borcundan kurtulur." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.10.2019.

⁵⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 546; Avcı, s. 312; Öz, İnşaat, s. 44; Kaplan, Müşterek İş Ortaklığı, s. 23; Gönen, Bedel, s. 44.

⁵⁸ Öz, İnşaat, s. 46; Kurt, s. 40; Tandoğan, s. 98.

⁵⁹ Gönen, Bedel, s. 15; Kurşat, s. 52; Kocağa, s. 52; Tandoğan, s. 28; Kurt, s. 45; Aral/Ayrancı, s. 360; Zevkliler/Gökyayla, s. 472.

⁶⁰ Tandoğan, s. 28; Kurt, S. 44; Eren, Borçlar Özel, s. 587.

teslim borcu ile iş sahibinin ödeme borcu anlaşmanın kendiliğinden ortaya çıkan sonuçlarıdır⁶¹. Dolayısıyla, İnşaat sözleşmesinin kurulması tarafların yükümlendikleri edimlerin ifa edilmesine bağlı değildir⁶². Dolayısıyla, karşılıklı edimlerin taahhüdüyle inşaat sözleşmeleri kurulmuş olmaktadır.

B. Tam İki Tarafa Borç Yükleme Niteliği

Tarafların birbirinin karşılığı olarak ve karşılıklı borç altına girdikleri sözleşmeler, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler (sinallagmatik sözleşmeler) niteliğindedir⁶³. Her iki tarafı birbirine borçlandıran bu çeşit sözleşmelerde, birbirine bağlı edimler söz konusudur⁶⁴. İnşaat sözleşmelerinde yüklenici taşınmaz yapının inşasıyla teslimi borcu altına girmişken, iş sahibi de bu borcun karşılığı olarak bedel ödemek borcu altındadır⁶⁵. Bu karşılıklı edim yükümlülüğü, inşaat sözleşmelerinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğinde olduğunun göstergesidir.

C. Kanunda Düzenlenmiş (Tipik) Olma Niteliği

İnşaat sözleşmeleri, TBK'nın m. 470 ila m. 486 arasında düzenlenmiş eser sözleşmesinin bir çeşididir. Nitekim TBK m. 470'de verilen eser sözleşmesi tanımında yer verilen sözleşme muhteviyatı ve sadece bu sözleşme ile yüklenicinin yükümlendiği borç dikkate alındığında, inşaat sözleşmelerinin eser sözleşmesinin bir türü olduğu çok açık bir şekilde anlaşılmaktadır⁶⁶. Dolayısıyla bu eser sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerin inşaat sözleşmelerinde de uygulanacağı dikkate alındığında, inşaat sözleşmelerinin tipik bir sözleşme niteliğini (kanunda düzenlenmiş olma) taşıdığı sonucuna ulaşılmaktadır⁶⁷.

D. Taraflar Arasında Ani Edimli Bir Borç İlişkisi Yaratma Niteliği

İnşaat sözleşmelerinin ani edimli mi veya sürekli edimli mi olup olmadığı konusunda

⁶¹ Karahaslan, s. 71; Tandoğan, s. 28; Yavuz/Acar/Özen, s. 536.

⁶² Eren, Borçlar Özel, s. 587; Kocağa, s. 52; Kurt, s. 45.

⁶³ Zevkliler/Gökyayla, s. 470; Ayan, s. 39; Gümüş, s. 2; Eren, İnşaat Sözleşmeleri, s. 51; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 125;

⁶⁴ Karahaslan, s. 474; Yeniocak, Umüt: Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi (Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı), Ankara 2014, s. 31.

⁶⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 581; Zevkliler/Gökyayla, s. 470.

⁶⁶ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 119; Gönen, Bedel, s. 19; Kocağa, s. 28.

⁶⁷ Gönen, Bedel, s. 17; Ayan, s. 39.

doktrinde tartışma süregelmektedir. Bu tartışmanın kaynağını da genel olarak, inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin taşınmaz yapı inşası ediminin zamana yayılmış olması oluşturmaktadır⁶⁸.

Edim, her bir borç ilişkisinde gerekli bir unsur olup, borcun konusu yani borçlanılan şeyi ifade etmektedir⁶⁹. Edimin ifası için gerekli eylem ve davranış bir seferde yerine getirilmekle, edim ifa edilmiş oluyorsa, bu bir seferlik edim yani ani edim olur. Ancak edimin ifası için zamana yayılmış şekilde sürekli eylemler ve hareketler gereklilik şartı ise, bu şekilde edim içeren borç ilişkilerine sürekli edimli borç ilişkisi denmektedir⁷⁰. Bir borç ilişkisinin sürekli borç ilişkisi olarak tanımlanabilmesi için de ilişkinin asli edimlerinden an azından birinin sürekli olması, yani belirli veya belirsiz bir zaman sürecinde ifa edilmesi gerekmektedir⁷¹. Dolayısıyla sözleşmedeki asli edimin, ani mi veya sürekli mi olduğu, sözleşmenin sona ermesi halinde ileriye etkili mi (fesih) ya da geriye etkili mi olacağı konusunda önem arz etmektedir⁷². Nitekim sona ermenin şekli, sözleşme taraflarının iade yükümlülüklerinin belirlenmesinde belirleyici olmaktadır.

Doktrinde çoğunluğun katıldığı görüş, inşaat sözleşmelerinin ani edimli olduğunu kabul etmektedir⁷³. Ayrıca, bu görüş, edimin yüklenici tarafından belirli bir süreye yayılmış şekilde ifa edilmesinin ve sözleşmenin imzalanmasından taşınmaz yapının inşasıyla teslimi arasında uzun bir sürenin geçmesinin sözleşmeyi sürekli edimli sözleşme niteliğine taşımayacağını savunmaktadır⁷⁴. İnşaat sözleşmelerinin ani edimli olduğunun kabulü durumunda, sözleşmeden dönülmesiyle sözleşme geriye etkili olarak sona erecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı işin sözleşmede kararlaştırılan bedelini talep edemeyecek, sadece iş sahibinin sebepsiz zenginleşmesini sağlamış olan bu iş için yaptığı

⁶⁸ **Ayan**, s. 42; **Öz**, Dönme, s. 14; **Öz**, İnşaat, s. 180.

⁶⁹ **Tekinay**, Selahattin Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Altop**, Atilla: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993, s. 758, ("Tekinay, Borçlar").

⁷⁰ **Kurt**, s. 46; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Tekinay Borçlar, s. 10.

⁷¹ **Serozan**, Rona: Sözleşmeden Dönme, İstanbul 2014, s. 162.

⁷² **Gürpınar**, s. 19; **Kurt**, s. 49; **Kurşat**, s. 52.

⁷³ **Tandoğan**, s. 148; **Öz**, Dönme, s. 20; **Eren**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 52; **Ayan**, s. 48; **Seliçi**, s. 53; **Gümüş**, s. 3; **Aral/Ayrancı**, s. 360; **Baygın**, Cem: Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabii Olduğu Hükümler, İstanbul 1999, s. 21; **Kocağa**, s. 54; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 546. Bazı yazarların eserlerinin ilk baskılarında inşaat sözleşmelerini (eser sözleşmelerini) sürekli edimli olarak kabul ederken, daha sonrasında ani edimli olarak kabul etmeye başladıkları görülmektedir. Bkz. **Kurşat**, s. 59.

⁷⁴ **Gökyayla**, s. 17; **Zevkililer/Gökyayla**, s. 470; **Aral/Ayrancı**, s. 360; **Gümüş**, s. 3; **Eren**, Borçlar Özel, s. 587.

masrafları talep edebilecektir.

İnşaat sözleşmeleri taşınmaz yapının inşasının belirli bir zaman sürecinde gerçekleştirilmesi yönünden sürekli edimli sözleşmelerle de benzerlik içermektedir⁷⁵. Bu durum nedeniyle, doktrindeki bazı yazarlar da taşınmaz yapının inşasından (meydana getirilmesinden) hareket etmekte ve inşaat sözleşmelerinin sürekli edimli olduğunu dile getirmektedirler⁷⁶. Bu tür sözleşmelerde, yüklenici yalnız ulaşılabilecek sonucu değil, ayrıca bu sonucuna ulaşmak için faaliyetler gerçekleştirilmeyi de yükümlenmektedir⁷⁷. Sözleşmenin sürekli edimli olduğu düşüncesinin kabul edilmesi halinde ise, sözleşmeden dönme söz konusu olmayıp fesih yoluyla sözleşmenin ileriye etkili olarak sona erdirilmesi söz konusu olacaktır⁷⁸. Sözleşmenin bu şekilde feshi halinde, yüklenicinin fesih anına kadar inşa ettiği taşınmaz yapının bitirme oranı bulunacak ve bu oran da sözleşme bedeline oranlanmak suretiyle bulunan işin bedeli yüklenici tarafından talep konusu edilebilecektir.

Ancak, inşaat sözleşmelerinin katı bir şekilde ani edimli veya sürekli edimli olduğunu söylemenin mümkün olmadığını düşünen doktrindeki bazı yazarlar ani-sürekli edim karmaşığı sözleşme tanımlamasıyla karma bir görüş benimsemişlerdir⁷⁹. Bu görüşe göre inşaat sözleşmeleri taşınmaza yapının teslimi ve işin bedelinin ödenmesi edimlerinin ifası yönünden ani edimli, ancak taşınmaz yapının belirli zaman süreci içinde inşası (meydana getirilmesi) yönünden ise sürekli edimli sözleşmelerin özelliğini barındırmaktadırlar⁸⁰. Taşınmaz yapının inşasına yönelik tüm faaliyetler salt hazırlık faaliyeti olarak kabul

⁷⁵ Gökyayla, s. 18; Kurşat, s. 57; Eren, Borçlar Özel, s. 587.

⁷⁶ Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 10; Erman, Hasan: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, İstanbul, 2007, s. 8, ("Erman, İnşaat"); İnşaat sözleşmelerinin sadece sürekli edimli olduğu görüşünü önceden savunan görüşlerin, zamanla inşaat sözleşmelerinin ani-sürekli edimli karmaşığı niteliğine sahip olduğu yönünde değiştirdiği görülmektedir. Aynı şekilde sadece ani edimli olduğunu savunan görüşlerin de yumuşayarak bazen karma görüşü benimsedikleri tespit edilmiştir. Bkz. Kurşat, s. 59; Kaplan'a göre ise inşaat sözleşmeleri yüklenicinin teslim borcu açısından ani edimli, meydana getirme borcu açısından da sürekli edimli olduğunu belirtmektedir. Bkz. Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 121.

⁷⁷ Gönen, Bedel, s. 20; Kurt, s. 49; Öz, Dönme, s. 16.

⁷⁸ Ayan, s. 41; Kurşat, s. 52.

⁷⁹ Bu görüş savunucuları inşaat sözleşmelerini "ani-sürekli edim karmaşığı sözleşme" veya "geçici-sürekli karmaşığı" olarak isimlendirmektedirler. Bkz. Kurşat, s. 59; Serozan, s. 184; Gürpınar, s. 19; Kaplan, İbrahim: İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Ankara 2013, s. 46, ("Kaplan, İnşaat Sözleşmeleri").

⁸⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 472; Öz, Dönme, s. 19.

edilerek sözleşme konusu edimin kapsamı dışında tutulamaz⁸¹. Bu görüşe göre yaşanan olayın özelliğine göre tarafların menfaat dengeleri göz önünde bulundurularak kıyasen ani veya sürekli edimli borç ilişkileri hükümlerinin hangisinin uygulanacağına karar verilmelidir.

Yargıtay kararlarında da genel olarak inşaat sözleşmelerinin ani edimli sözleşme olduğu görüşü benimsenmektedir⁸². Ancak, Yargıtay 1984 yılında vermiş olduğu içtihadı birleştirme kararında, inşaat sözleşmesinde inşa etme ediminin zamana yayılması nedeniyle bu sözleşmelerin sürekli edimli sözleşmelerin de özelliklerini taşıdığını, dolayısıyla, TMK m. 2'de düzenlenmiş dürüstlük kuralı gereği inşaatın geldiği aşama itibarıyla feshin ileriye etkili olarak sonuç doğurması gerektiğini kabul etmiştir⁸³. Bu

⁸¹ Kurt, s. 51; Gümüş, s. 2.

⁸² Y. 15. HD, 27.6.2018, E. 2018/1061, K. 2018/2713: "Eser sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmeleri ani edimli sözleşmelerden olup yüklenicinin kendi kusuru ile işi belirli zamanda bitirmeyerek temerrüde düşmesi halinde uyumsuzluğun kural olarak taraflar arasındaki sözleşme tarihi itibarıyla yürürlükte olan 818 sayılı BK'nın 106-108. maddeleri hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerekir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.12.2019.

Y. 15. HD, 19.3.2019, E. 2019/5, K. 2019/1212 : "Ani edimli eser sözleşmelerinin yüklenicinin temerrüdü nedeniyle sona ermesi halinde ise feshin geriye etkili sonuç doğuracağı yani, sözleşme hiç yapılmamış gibi başa döneleceğinden, taraflar sözleşme ile üstlendikleri borçlarını ifa yükümlülüğünden kurtulacakları gibi, daha önce ifa ettikleri edimlerini geriye isteyebileceklerdir (BK 106-108 md. TBK 123-126 md.). Bu geri isteme aynen olabileceği gibi, mümkün olmaması halinde bedele ilişkin de olabilecektir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.12.2019.

⁸³ YİBBGK, 25.1.1984, E. 1983/3, K. 1984/1: İş görme sözleşmeleri arasında yer alan istisna sözleşmesi genel olarak "ani edimli", sözleşmeler gurubunda müteahhidin edilmekte ise de, istisna sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmelerinde; müteahhidin (emeğe ve masrafa dayanan) edim borcunun genellikle uzun bir zaman süreci içinde yayılmış olmasından dolayı ve edim borcunun bu özelliği yönünden, sürekli borç ilişkilerine özgü kuralların da gözetilmesi gerekir. Kanunda da, istisna sözleşmeleri düzenlenirken, sürekli borç ilişkilerine özgü kurallara yer verildiği görülmektedir. O halde, Hukuk Genel Kurulu kararında da açıkça belirtildiği gibi, inşaat sözleşmeleri "geçici sürekli karmaşığı" bir özellik taşımaktadır. (...)Bu açıklamalar da göstermektedir ki, Medenî Kanununun 2/2. maddesindeki kuralla; kanunun ve hakkın mutlaklığı kuralına istisna getirilmektedir. Ancak, bu kuralın táliliği (yani ikinciliği) de gözetilerek; öncelikle her meseleye ona ilişkin kanun hükümleri tatbik edilecek uygulanan kanun hükümlerinin adalete aykırı sonuçlara neden olabileceği bazı istisnaî durumlarda da, 2/2. maddedeki kural, haksızlığı tashih edici bir şekilde uygulanabilecektir. O halde, içtihadı birleştirmeye konu meselelerin çözümünde izlenecek yol şöyle olmalıdır: Şayet, olayın niteliği (müteahhidin yapının tamamladığı kısmının kapsamı) ve özelliği (uyumsuzluğun yalnızca BK. 106 - 108. maddeleri uyarınca çözümlenmesini) gerektiriyorsa; sözleşmenin feshinin bu hükümlerde öngörülen hukukî sonuçları doğuracağı tabiidir. Artık bu durumlarda, inşaat sözleşmesinin müteahhidin edim borcu yönünden özelliği de sonucu etkilemez. Ancak, olayın niteliği ve özelliğinin (uyumsuzluğa 106 - 108. maddeler hükümlerinin uygulanmasının doğuracağı adalete aykırı sonuçlarının) haklı gösterdiği durumlarda; Medenî Kanununun 2. maddesi hükmü gözetilerek, sözleşmenin feshinin (sürekli borç ilişkilerinde olduğu gibi) ileriye etkili sonuç doğuracağı kabul edilmelidir. Böyle bir çözümün sonucu olarak da, mütemerit müteahhit; kısmî ifasının bedelini iş sahibinden ve iş sahibi de; müteahhidin kusuruna bağlı tüm zararlarını müteahhitten talep edebilecekler ve bu suretle tarafların yararları arasında karşılıklı bir denge kurulmuş olacaktır. www.lexpera.com, Erişim Tarih: 12.03.2020.

içtihatla inşaat sözleşmelerinin geçici-sürekli karmaşığı sözleşme olarak addedilebileceği kabul edilmiş, dürüstlük kuralı gereği olayın niteliğine ve özelliğine göre hakimin konuyu değerlendirmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Kanaatimizce de, özelliğine bakıldığında ve edim yönünden değerlendirildiğinde inşaat sözleşmelerinin ani edimli sözleşmeler olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Ancak, bu görüşün katı bir şekilde kabul edilmesi; Yargıtay içtihadı birleştirme kararında incelenen olayda olduğu gibi bir hakkın kötüye kullanılması durumunu doğuruyorsa, bu durumda olayda şartları mevcutsa sürekli edimli sözleşmeler olduğu gibi -ki inşaat sözleşmelerinin süresi açısından sürekli edimli sözleşmelerle benzerlikler göstermektedir- feshin ileriye etkili bir şekilde sonuç doğurduğunu kabulü yerinde bir karar olacaktır. Dolayısıyla, bu tespitler ışığında her uyuşmazlığın kendi özelinde değerlendirilmesi gerektiği varılması gereken bir kanıdır.

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ YAPI İNŞASINDA BEDELİN BELİRLENMESİ

I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ

A. Genel Olarak

İnşaat sözleşmelerinin asli unsurlarından biri bedeldir. Taraflar inşaat sözleşmesinde, sözleşme özgürlüğün bir sonucu olarak bedeli, götürü (kesin) veya yaklaşık olarak iki şekilde belirleyebilirler⁸⁴. Taşınmaz yapının inşasının karşılığı olarak bir bedel belirlenmesi veya işin bedelinin belirlenebilir olması inşaat sözleşmesinin kurulması için gerekli bir unsurdur, tarafların sözleşmede bedeli belirlememiş olması halinde, bedelin nasıl hesaplanacağına ilişkin kanunda özel bir hüküm olan TBK m. 481'e yer verilmiştir⁸⁵.

TBK m. 481 hükmü, tarafların sözleşmede taşınmaz yapının inşası karşılığında bir bedel ödeme konusunda mutabık olmalarına rağmen bedelin belirlenmesini sonraya bıraktıklarında, bedelin ne şekilde belirleneceğini belirler⁸⁶. Bedelin uyuşmazlık konusu olması halinde, hakim, TBK m. 481'deki "*Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.*" düzenlemesi uyarınca yapılan işin bedelini belirleyecektir. Yargıtay da aynı şekilde bedelde uyuşmazlık olması halinde, hakimin bu uyuşmazlığı TBK m. 481 düzenlemesine göre çözeceğini ve bedeli de işin yapıldığı yıl serbest piyasa fiyatlarına göre uzman bilirkişiler marifetiyle hesaplayacağını benimsemiştir.⁸⁷

⁸⁴ Kurşat, s. 93; Öz, İnşaat, s. 53; Özdemir, s. 16; Zevkliler/Gökyayla, s. 528; Gönen, Bedel, s. 48; Gürpınar, s. 47; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 129.

⁸⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 548; Kocağa, s. 207; Gönen, Bedel, s. 47; Aral/Ayrancı, s. 366.

⁸⁶ Öz, İnşaat, s. 54; Yavuz/Acar/Özen, s. 536; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 142.

⁸⁷ Y. 15. HD, 28.11.2019, E. 2019/3133, K. 2019/4909: "Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde, dönme veya fesih halinde sona erme geriyte etkili sonuç doğuracağından ve taraflar sebepsiz olarak zenginleşeceklerinden taraflar aldıklarını karşı tarafa geri vermek ile yükümlüdürler. Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarına göre yüklenicinin sözleşmenin feshinde haklı olup olmadığına bakılmaksızın gerçekleştirilen yasal imalâtların, dönme iradelerinin birleştiği ya da dönmeye (feshe) ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihteki mahalli piyasa rayiçleri ile bedeli arsa sahibinden istenebilecektir. (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 14.09.2009 gün 2008/4482 Esas, 2009/4714 Karar, 23. Hukuk Dairesi'nin 11.09.2013 gün 2013/3525 Esas, 2013/5279 Karar sayılı ilamları) Sözleşmenin imzalandığı tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı mülga B.K'nın 366. maddesinde ve dava tarihlerinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK'nın 481. maddesinde "eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak

Kanun koyucu TBK m. 479'da yer verdiği "*İş sahibinin bedel ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur. Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur.*" ifadesiyle bedel borcunun, inşaat sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadığı sürece, taşınmaz yapının inşası sonrası teslimi anında muaccel olacağını düzenlemiştir⁸⁸. Ancak, bazı kapsamı geniş inşaat sözleşmelerinde taşınmaz yapının inşasının etaplara ayrılması ve her bir etap sonrası bedelin belirli bir kısmının ödenmesinin de kararlaştırılması mümkündür.

B. Sözleşmede Bedelin Belirlenmiş Olması

1. Bedelin Götürü Olarak Belirlenmesi (Götürü Bedel)

a. Genel Olarak Götürü Bedel

Götürü bedel, inşaat sözleşmesinin asli unsuru olan bedelin sözleşmenin kurulduğu anda, yani önceden ve kesin bir şekilde belirlendiği bedel olarak tanımlanmaktadır⁸⁹. Götürü bedelin belirlenmesi geçerliliği açısından özel bir şekle bağlanmamış olup, hal ve durumdan bedelin götürü olduğu kanaatine varılabilir. Örneğin inşaat sözleşmelerinde yer verilen "anahtar teslimi" ifadesiyle de götürü bedel amaçlanmaktadır⁹⁰.

belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir" düzenlemesine yer verilmiştir. Bu durumda davacının talep ettiği imalât bedelinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 481. maddesi gereğince mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplanması gerekir. Mahalli piyasa rayiçleri içinde KDV ve yüklenici kârı bulunacağından ayrıca eklenmeyecektir. Öte yandan; hükme Esas alınan teknik bilirkişi raporunda da hesaplamanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyattan hareketle belirlenmesi doğru olmamıştır. (...) Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; öncelikle asli müdahale talebinde bulunup haklarında olumlu ya da olumsuz bir karar verilmeyen kişiler ile ilgili noksan harç tamamlattırılıp talepleri konusunda bir karar verilerek ve 6100 sayılı HMK'nın 281/3. maddesi gereğince maddi gerçeğin ortaya çıkması için yeniden oluşturulacak konusunda uzman üç kişilik teknik bilirkişi heyeti ile mahallinde keşif de yapılmak suretiyle asıl ve birleşen (...) Batı 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2014/42 Esas sayılı dosya davacısı yüklenicinin gerçekleştirdiği ve arsa sahipleri yararına olan sözleşme ve ekleri ile tasdikli projesi ve imara uygun iş ve imalâtların, fesih (dönme) kararının kesinleştiği tarihteki piyasa rayiçleri ile piyasa fiyatları içerisinde KDV ve müteahhit kârı da bulunduğundan ayrıca bu kalemler eklenmeksizin bedelinin tespit edilmesi konusunda Yargıtay denetimine elverişli rapor alınarak asıl davada yüklenicinin ve asli müdahillerin talepleri ile ilgili sonucuna uygun karar verilmesinden ibarettir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 30.12.2019.

⁸⁸ **Selimoğlu**, Yaşar Engin: Eser Sözleşmesi, Ankara 2017, s. 231; **Öz**, İnşaat, s. 79; **Kocağa**, s. 215; **Özdemir**, s. 85.

⁸⁹ **Tandoğan**, s. 234; **Karahasan**, s. 400; **Gönen**, Bedel, s. 49; **Erman**, Beklenilmeyen Hal, s. 63; **Öz**, İnşaat, s. 56; **Özer**, s. 186; **Kocağa**, s. 174; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 129; **Gürpınar**, s. 56; **Gökyayla**, s. 217; **Kurşat**, s. 94.

⁹⁰ **Erman**, Beklenilmeyen Hal, s. 64; **Gökyayla**, s. 19; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 129; **Aral/Ayrancı**, 368; **Özdemir**, s. 35.

Götürü bedel sözleşmenin başında taraflarca kesin olarak belirlenmiş olduğundan, ne yüklenici lehine arttırılabilir ne de iş sahibi lehine azaltılabilir. Bir başka deyişle, götürü bedel miktar olarak hem asgari hem azami bir bedeldir⁹¹. Nitekim TBK m. 480'de de bu husus, "*Bedel götürü olarak belirlenmişse yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez.*" şeklinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla, yüklenici sözleşmenin imzalanması aşamasında -bedelin rizikosunu taşıyacağından- bedeli belirlerken birçok hususu (iş artışı, malzeme fiyatlarında artış, iklim koşulları, doğa olayları vb. durumlar) dikkat almak yükümlülüğü altındadır. Yargıtay içtihatlarında da götürü bedel kararlaştırılması halinde bedelin herhangi bir nedene dayalı olarak değişmeyeceği açıkça vurgulanmaktadır⁹².

İnşaat sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmaz yapı inşası işleri, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu m. 1 kapsamında kaldığından karma değer vergisine (KDV) tabidir. 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu m. 8'de de katma değer vergisi mükellefinin "mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlar" olacağı düzenlendiğinden, taşınmaz yapı inşası işlerinde vergi mükellefi yüklenicidir. İnşaat sözleşmesinde taraflar aksini kararlaştırmadıkları sürece, katma değer vergisi tutarı götürü bedel içinde kalmaktadır⁹³. Ancak taraflar katma değer vergisinin götürü bedele dahil olmadığını ve ayrıca iş sahibi tarafından ödeneceğini kararlaştırabilirler⁹⁴. Aynı

⁹¹ Baygın, s. 30; Gürpınar, s. 56; Özdemir, s. 37; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 129; Zevkililer/Gökyayla, s. 528.

⁹² Y. 15. HD, 8.5.2019, E. 2018/5641, K. 2019/2161: "Taraflar arasında imzalanıp davalı yüklenicinin kusuru nedeniyle davacı iş sahibince haklı nedenle feshedilen 14.07.2010 tarihli sözleşmenin 6.1. maddesine göre anahtar teslimi götürü bedelli olup 239.850,00 TL'dir. Sözleşmenin 7.1. maddesinin son cümlesi gereğince KDV sözleşme bedeline dahil olmayıp iş sahibi idare tarafından yükleniciye ödenecektir. Sözleşme götürü bedelli olduğundan sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 818 Sayılı BK'nın 365 ve dava tarihi itibarıyla yürürlüğe giren 6098 Sayılı TBK'nın 480. maddesi hükümleri gereğince yüklenici eseri götürü bedelle meydana getirmekle yükümlü olup öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile belirlenen bedelin artırılmasını isteyemeyecek, iş sahibi de indirilmesini talep edemeyecek ve belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlü olacaktır." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 30.12.2019.

⁹³ İnşaat işlerinde katma değer vergisi (KDV) oranı % 18 olup, bu oran sözleşme konusu işin bedeline oranlanmak suretiyle KDV tutarı hesaplanmaktadır.

⁹⁴ Karataş, s. 278; Y. 15. HD, 16.4.2007, E. 2006/7881, K. 2007/2471: "3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 81-a maddesine göre yüklenici KDV'nin mükellefidir. Ancak, taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa bu vergi hizmet alan (vergi sorumlusu) iş sahibine aynen yansıtılır (Madde 9). Katma Değer Vergisi'nin mükellefi yüklenici iş sonunda düzenleyeceği faturada ayrıca KDV'yi göstereceğinden, KDV iş bedeli içine girmektedir. Sonuçta iş bedelini ödeyecek iş sahibi KDV'yi de ödemekle sorumludur." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 30.01.2020.

şekilde Yargıtay da kararlarında, inşaat sözleşmesiyle aksi düzenlemediği sürece katma değer vergisinin götürü bedele dahil olduğunu kabul etmektedir⁹⁵.

b. Götürü Bedelin Türleri

ba. Sabit Götürü Bedel

Taşınmaz yapı inşası bedeli olarak, inşaat sözleşmesinin başından itibaren kararlaştırılan bedel sabitse, bu inşaat sözleşmesi sabit götürü bedelli sözleşmedir⁹⁶. Bedelin bu şekilde belirlendiği durumlarda, bedel, inşa edilen yapının değeriyle veya inşa için sarf edilen masraf ve emekle bağdaşmamaktadır. Bu sabit bedel taşınmaz yapının anahtar teslimi inşası için gereken tüm maliyeti ve işten elde edilecek yüklenici karını da içermektedir⁹⁷. Dolayısıyla, sözleşme tarafları sözleşmenin kurulması anında sabit bir bedel belirleyerek baştan itibaren riski almaktadırlar⁹⁸. Uygulamada, inşaat sözleşmelerinde götürü bedelin sabitlenmesinin genellikle iş sahibinin lehine sonuç verdiği görülmüş, sabit götürü bedelin yüklenici için risk oluşturduğu tecrübe edilmiştir⁹⁹. Yargıtay'ın kararlarında sabit götürü bedeli, çoğunlukla "anahtar teslimi götürü bedel" olarak isimlendirdiği

⁹⁵ Y. 15. HD, 6.3.2019, E. 2018/5546, K. 2019/974: "Taraflar arasında 21.02.2006 tarihinde imzalanan sözleşme 620.000,00 TL bedelli olup, toplam olarak kararlaştırıldığından götürü bedellidir. Sözleşmede bu bedele ilaveten ayrıca KDV ödeneceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarında götürü bedelli işlerde KDV'nin iş bedeline dahil olup aksi kararlaştırılmadıkça ayrıca istenemeyeceği kabul edilmektedir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 7.2.2019;

Y. 15. HD, 24.3.2014, E. 2014/2516, K. 2014/2005: "Taraflar arasında imzalanan 15.02.2010 tarihli sözleşmeyle davacı yüklenici davalı iş sahibinin fabrikasının idari binaları inşaatının projelerinin hazırlanıp detaylarıyla uygulanması, malzeme ve işçilik iş sahibinden olmak üzere denetim ve kontrolünde yaptırılması işini üstlenmiştir. Sözleşmenin 7. maddesinde bedel aynen, "işveren yüklenici yukarıda belirtilen hizmetler karşılığında TL (%18) ödeyecektir" şeklinde kararlaştırılmıştır. Yazılı oranın hangi miktara uygulanacağı açık olmamakla birlikte tarafların beyanlarından idari birimler inşaatının maliyet bedeli olduğu anlaşılmaktadır. İş bedeli, imalât bedelinin belli bir oranı olarak kararlaştırıldığından götürü bedellidir. Götürü bedelli işlerde de sözleşme ve işin yapıldığı tarihlerde yürürlükte bulunan 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 365. maddesi hükmünce yüklenici işi kararlaştırılan bedelle yapmak zorunda olduğundan ücretin arttırılmasını isteyemez. Götürü bedelli işlerde aksi kararlaştırılmadıkça Katma Değer Vergisi götürü bedele dahil olduğundan ayrıca talep edilemez. Somut olayda sözleşmenin 7. maddesinde ayrıca KDV ödeneceği belirtilmediğinden hesaplanacak götürü bedele ayrıca KDV ilave edilmesi mümkün değildir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 7.2.2019.

⁹⁶ Doktrinde bazı yazarlar sabit götürü bedeli "yalın götürü bedel" olarak isimlendirmektedir. Bkz. **Öz**, İnşaat, s. 54; Bazı yazarların ise "toptan götürü bedel" veya "anahtar teslimi götürü bedel" olarak tanımlandıkları görülmektedir. Bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 531; **Eren**, Borçlar Özel, s. 657; **Erman**, Beklenilmeyen Hal, s. 64.

⁹⁷ **Özdemir**, s. 38; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 130; **Gürpınar**, s. 55; **Gümüş**, s. 76.

⁹⁸ **Eren**, Borçlar Özel, s. 657; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 529; **Kocaağa**, s. 175.

⁹⁹ **Öz**, İnşaat, s. 56; **Kaplan**, Ücret ödeme Borcu, s. 130; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 52; **Gönen**, Bedel, s. 51.

görülmektedir¹⁰⁰.

TBK m. 480'de yer verilen "*Bedel götürü olarak belirlenmişse yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez.*" düzenlemesi uyarınca, yüklenici taraflarca sözleşmenin başında veya taşınmaz yapının tesliminden önceki bir tarihte mutabık kalınan sabit götürü bedelle taşınmaz yapının inşasını tamamlamakla yükümlüdür¹⁰¹. Bu durumda yüklenici ne bedelin arttırılmasını ne de sözleşme ile yükümlendiği işin miktarının azaltılmasını talep edemez. Dolayısıyla, yüklenici tahminlerinden saparak fazladan harcadığı emek veya katlanmak zorunda kaldığı ek masraflar için iş sahibinden bir talepte bulunamaz¹⁰². Aksi bir durumda yani daha az emek ve masrafla işin yapılmasından doğan kazanç da, yüklenicinin aldığı riskin avantajı olarak yüklenicinin fazladan kazanç elde etmesini sağlar.

bb. Değişken Götürü Bedel

Değişken götürü bedel¹⁰³, sarf edilen emeğin ve kullanılan malzemenin fiyatlarındaki artışın maliyetlere etkisinin dikkate alındığı ve inşa faaliyeti boyunca meydana gelen bu

¹⁰⁰ Y. 15. HD, 11.12.2017, E. 2017/2248, K. 2017/4347: "Bu sözleşmede imalât bedeli 460.000,00 TL anahtar teslimi götürü bedel olarak kararlaştırılmıştır. Sözleşmedeki bedel, sözleşme tarihi itibarıyla yürürlükte olan 818 sayılı BK'nın 365. maddesinde tanımlanan götürü bedeldir. Götürü bedelli işlerde, yüklenicinin hak ettiği iş bedelinin saptanması yada iş sahibinin ödemesinin fazla olup olmadığının belirlenmesi için gerçekleştirilen imalâtın eksik ve kusurlar da dikkate alınarak tüm işe oranının tespiti, bulunacak bu oranın toplam iş bedeline uygulanarak hak edilen bedelin saptanması ve bulunacak bu rakamdan kanıtlanan ödemeler düşülerek hesaplanması gerekmektedir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.11.2019.

¹⁰¹ **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 129; **Öz**, İnşaat, s. 56; **Gürpınar**, s. 57; **Kurşat**, s. 94; **Gönen**, Bedel, s. 49; Y. 15. HD, 6.02.2020, E. 2019/2630, K. 2020/308: "Taraflar arasında 24.01.2008 tarihli eser sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmenin 15. maddesinde yapılacak işlerin fiyat listesi ve dökümü hüküm altına alınmış, yapılacak sekiz kalem işin bedeli 108.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu haliyle sözleşmedeki bedel, sözleşme tarihi itibarıyla uygulanması gereken 818 sayılı BK'nın 365. maddesinde (6098 sayılı TBK'nın 480. m) tanımlanan götürü bedeldir. Eser sözleşmesinde bedel götürü olarak belirlenmişse yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 30.01.2019.

¹⁰² **Eren**, Borçlar Özel, s. 658; **Öz**, İnşaat, s. 56; **Gönen**, Bedel, s. 49; **Özdemir**, s. 39; **Kocağa**, s. 174; **Erman**, Beklenilmeyen Hal, s. 65; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 130.

¹⁰³ Bazı yazarlar "değişken götürü bedeli" "global götürü bedel" olarak da tanımlamaktadır. Bkz. **Zevkililer/Gökyayla**, s. 531; Eren ise bu bedel türünü "değere göre bedel" olarak tanımlamaktadır. Bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 671; **Öz**, İnşaat, s. 58.

maliyet artışlarının¹⁰⁴ sözleşmede belirlenen bedele dahil edileceğinin öngörüldüğü bedel çeşididir¹⁰⁵. Götürü bedelin değişmezlik özelliği, sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde maliyetlerde artış olması halinde sözleşme bedelinin revize edilmesiyle değişmektedir. Dolayısıyla, bu tür bir bedelin götürü bedel olup olmadığı tartışmasını da gündeme getirmektedir. Bu bedel belirleme türünde götürü bedelin değişmezlik özelliğinin bulunmadığı düşünülebilse de, yine de sözleşmede bedelin ne şekilde belirleneceğine ilişkin sınırlar katı bir şekilde belirlenmiş ve bedelin baştan itibaren nasıl belirleneceği ortaya konulmuştur¹⁰⁶.

Bu maliyet artışı, enflasyon veya malzeme fiyatlarının arttırılmasından kaynaklanmış olabilir¹⁰⁷. Bununla birlikte, sözleşme tarafları fiyatlarda meydana gelecek azalışların da bedele yansıtılacağı konusunda mutabık kalabilirler¹⁰⁸. İnşaat sözleşmelerinde bu şekildeki kayıtlara yer verilmesi, sözleşme bedelinin değişken götürü bedel esasına göre belirlendiği şeklinde kabul edilmektedir.

Bu tür bir bedelin belirlenmesinin öngörüldüğü sözleşmelerde, yüklenicinin yararına olmak üzere "pahalılık kaydı" adıyla hükümler konulmaktadır¹⁰⁹. Aynı şekilde, sözleşme tarafları malzeme fiyatlarında meydana gelecek azalmanın da sözleşme bedeline yansıtılması konusunda anlaşmaya varabilirler¹¹⁰. Ayrıca, taraflar sözleşmede pahalılık kaydını sadece belirli bir malzemenin (demir, çimento gibi) fiyatıyla sınırlayıp, sadece bu malzemelerin fiyatında meydana gelecek artışların sözleşme bedeline yansıtılacağını öngörebilirler¹¹¹. İnşaat sözleşmesinde, bu pahalılık kaydına detaylı bir şekilde yer verilmesi ve sözleşme bedeline ne şekilde etki edeceğinin çok anlaşılır bir şekilde ortaya

¹⁰⁴ Öz'e göre taraflar götürü bedelin ileride gerçekleşecek maliyet, döviz değeri, enflasyon vb. artışlara bağlı olarak belirli miktarda değişmesi yahut bir şartın gerçekleşmesi (bir kredinin alınması veya alınmaması vb.) üzerine bedelin belli bir miktarda yahut oranda arttırılabileceğini öngörebilir. Bkz. **Öz**, İnşaat, s. 58.

¹⁰⁵ **Tandoğan**, s. 238; **Gönen**, Bedel, s. 54; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 532; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 132; **Gümüş**, s. 76; **Kocaağa**, s. 179.

¹⁰⁶ **Gürpınar**, s. 62; **Gönen**, Bedel, s. 55; **Öz**, İnşaat, s. 54; **Kaplan**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 209; **Aydemir**, Efrail: Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, Ankara 2016, s. 205.

¹⁰⁷ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 531; **Özdemir**, s. 43; **Gökyayla**, s. 220.

¹⁰⁸ **Gönen**, Bedel, s. 54; **Gürpınar**, s. 62; **Büyükay**, Yusuf: Eser Sözleşmesi, Ankara 2019, s. 165.

¹⁰⁹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 658; Bu "pahalılık kaydı" ifadesi İsviçre Mimar ve Mühendisler Birliği tarafından hazırlanmış genel işlem şartları normlarında yer almaktadır. Bkz. **Gürpınar**, s. 63.

¹¹⁰ **Tandoğan**, s. 238; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 131; **Özer**, s. 191.

¹¹¹ **Öz**, İnşaat, s. 54; **Gümüş**, s. 76; **Kocaağa**, s. 179; **Gönen**, Bedel, s. 54.

konulması ileride uyuşmazlıklar çıkmasına da engel olacaktır¹¹². Dolayısıyla, inşaat maliyetlerinde meydana gelen artışlar kapsamında işçilik ve malzeme fiyatlarındaki artışlar sözleşmedeki pahalılık kaydı dikkate alınarak, sözleşme bedeli revize edilmektedir. Bu şekilde yüklenici inşaat maliyetlerinde beklenmedik fiyat artışlarından ortaya çıkacak zararlarının riskini iş sahibinin üzerinde bırakmış olmaktadır.

bc. Birim Fiyat Olarak Belirlenmiş Götürü Bedel

Birim fiyat götürü bedelde, taşınmaz yapının inşa işinin belirli kalemlere ayrılması ve her bir kalem için bir birim fiyat belirlenmesi söz konusu olabileceği gibi, yapılan işin belirli ölçütlere (metrekare, uzunluk vb.) göre birim fiyatının belirlenmesi usulüyle de götürü bedelin kararlaştırılması mümkündür¹¹³. Birim fiyat götürü bedel, sabit götürü bedelli belirlenme usulünün birim ölçeğinde tatbik edilmesidir. Birim fiyat, yüklenici tarafından kullanılacak malzemeyi, işçilik harcamaları ve yüklenicinin işten elde edeceği kar payını da içermektedir¹¹⁴. İnşaat sözleşmesinin yapılması sırasında, birim fiyatların belirlenmesine ilişkin çalışmalar yükleniciler tarafından yapılmaktadır. Dolayısıyla, yüklenici detaylı bir inceleme yapmalı, sözleşmeye konu taşınmaz yapı inşası işini iyi bir şekilde (derin) analiz ederek, işi birimlere ayırmalı ve her bir birime isabet edecek bedeli dikkatlice belirlemelidir.

Yüklenicinin yapmış olduğu işin miktarı genel olarak ölçme, sayma veya tartma şeklinde yöntemlere dayalı olarak tespit edilmektedir¹¹⁵. Yani, taraflar, taşınmaz yapının inşasında gerekli birimlerin her biri için öncesinde bir fiyat belirleyip, sonrasında yapılan işin bu birim fiyatlardan hesaplanmasıyla bedelin belirlenmesini öngörmektedirler¹¹⁶. Bu durumda, sözleşme konusu bedelin baştan itibaren kesin olarak belirlenmesi mümkün

¹¹² Gürpınar, s. 62; Zevkliler/Gökyayla, s. 532; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 132; Özdemir, s. 44.

¹¹³ Özellikle kamu ihaleleri sonrası imzalanana kamu ihale sözleşmelerinde, her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kabul ve ilan edilen BİGŞ'de yer alan birim fiyatlara göre bedelin belirlenmesi öngörülmektedir. Bu birim fiyatlar her sene fiyat analizleri yapılarak ve her inşaat işine bir poz numarası verilerek belirlenmektedir. Bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 533; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 133; Öz, İnşaat, s. 56; Gürpınar, s. 64; Kurşat, s. 97.

¹¹⁴ Öz, İnşaat, s. 56; Tandoğan, s. 236; Özdemir, s. 46; Baygın, s. 34.

¹¹⁵ Büyükay, s. 167; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 134; Baygın, s. 36; Yalçınduran, s. 142; Gökyayla, s. 222; Zevkliler/Gökyayla, s. 533.

¹¹⁶ Aral/Ayrancı, s. 416; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 134.

olamayacaktır¹¹⁷. Ancak, işin başında inşa edilecek taşınmaz yapının özellikleri belli olduğundan, yine de sözleşmenin toplam bedelinin yaklaşık olarak hesaplanması mümkündür, bu nedenle de birim fiyatlı sözleşmelerin de götürü bedelli olduğu kabul edilmektedir¹¹⁸. Bedelin bu şekilde belirlenmesi, genel olarak, büyük çaplı inşaat sözleşmeleri ile kamu ihalelerinde karşımıza çıkmaktadır¹¹⁹.

İnşaat sözleşmelerinde, taraflar genellikle sözleşme ekine koydukları tabloda, sözleşme konusu taşınmaz yapının inşası için yapılması gerekli her bir iş kalemini belirlemekte ve bu iş kaleminin karşısında da her bir iş kalemine tekabül eden birim fiyata yer vermektedirler¹²⁰. Bu tabloda işin miktarına ilişkin farklı ölçü birimlerine yer verilebilmektedir. Örneğin, sözleşmelerde inşaat için kullanılacak betonun metreküp cinsinden, döşenecek fayansların metrekare cinsinden, fore kazık imalatlarının metre cinsinden ölçüldüğü uygulamada görülmektedir. İşin devamı sırasında veya iş sonunda yüklenici, bu tabloda yer alan birim fiyatlara bağlı olarak tamamlamış olduğu iş kalemine tekabül eden bedelin hesaplamasını yapmaktadır.

Birim fiyat götürü bedel sözleşmelerde, ileride doğması muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçmek için özellikle iki hususa dikkat etmek gerekmektedir. Bu bağlamda, her işin birim fiyatının sözleşmenin yapıldığı zaman şartlarında gerçekçi ve piyasa fiyatlarına uygun olarak tespit edilmesi ve sözleşme konusu taşınmaz yapı inşası için yapılan iş miktarlarının doğru tespit edilmesi potansiyel uyuşmazlıkları önlemek adına çok önemlidir¹²¹. Öncelikle ilk husus olarak sözleşmenin kurulması sırasında her bir birim fiyatın piyasa verilerine göre gerçekçi ve doğru bir şekilde belirlenmesi önem arz etmektedir. Nitekim ileride taşınmaz yapı inşasına başlandığında karşılaştırılan birim fiyatların işin maliyetlerini karşılamadığı anlaşıldığında, birim fiyatların yeniden belirlenmesi basiretli tacir konumundaki yüklenici tarafından talep edilemeyecektir¹²².

¹¹⁷ **Gönen**, Bedel, s. 62; **Gürpınar**, s. 64; **Kocağa**, s. 180; **Gökyayla**, s. 222; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 133; **Kurşat**, s. 97.

¹¹⁸ **Kurşat**, s. 97; **Gürpınar**, s. 67; **Öz**, İnşaat, s. 56; **Kocağa**, s. 182.

¹¹⁹ **Öz**, İnşaat, s. 56; **Büyükkay**, s. 167; **Baygın**, s. 34; **Özdemir**, s. 46; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 534.

¹²⁰ Bazı yazarlar bu birim fiyat tablosunu birim fiyat cetveli olarak da tanımlamaktadırlar. Bkz. **Gönen**, Bedel, s. 58; **Özdemir**, s. 47; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 132; **Kocağa**, s. 183.

¹²¹ **Gönen**, Bedel, s. 57; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 132; **Öz**, İnşaat, s. 57.

¹²² **Tandoğan**, s. 236; **Öz**, İnşaat, s. 57; **Baygın**, s. 34; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 133; **Gönen**, Bedel, s. 64; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 534.

İnşaat sözleşmelerinde, taşınmaz yapının inşası sırasında belirli dönem veya etaplarda hakediş usulüyle ödeme yapılması öngörülebilir. Bu şekilde ödeme yapılmasının öngörüldüğü durumda, yüklenici hakediş tutanağı düzenleyerek iş sahibinin incelemesine sunacak, iş sahibi de yapılan işleri kontrol etmek suretiyle hakedişi onaylayacaktır. Hakediş usulüyle ödeme yapılmasının öngörüldüğü hallerde, yüklenicinin yaptığı işin miktarı tespit edildikten sonra o iş için kabul edilen birim fiyatın çarpılması suretiyle işin bedeli bulunarak bedel belirlenmiş olacaktır¹²³. Yargıtay da sözleşmede belirlenen birim fiyatlara esas olacak şekilde bir hesaplama yapılması gerektiğine kararlarında yer vermektedir¹²⁴.

Bir diğer uyuşmazlık konusu olan husus da, birim fiyat kapsamındaki işlerin neler olduğudur. Burada hangi işlerin yapıldığı ve ne miktarda yapıldığı yüklenici tarafından ispat edilmelidir¹²⁵. Dolayısıyla sözleşme bedelinin doğru belirlenmesi için hem birim fiyatlarının tartışmaya mahal vermeyecek şekilde tespit edilmesi ve aynı şekilde yapılan iş miktarlarının da açık/anlaşılır bir şekilde ortaya konulması önem arz etmektedir¹²⁶. Bu kapsamda taşınmaz yapı inşası için yapılan her işin iş sahibi veya temsilcisi tarafından kontrol edilmesi ve tamamlanan işlerin tespitinden sonra bu tespitlerde yükleniciyle karşılıklı bir mutabakata varılması uyuşmazlık yaşanmasını engelleyecektir¹²⁷. Hatta inşaat sözleşmelerinde bu tespitin ne şekilde yapılacağına ilişkin usulü düzenlemelere de yer verilmektedir. Yüklenici ile iş sahibinin (ya da temsilcisinin) bir araya gelerek yapılan işleri ve bedelini tespit etmesi ve bu tespitleri bir tutanak altına almaları sık rastlanan bir

¹²³ **Öz**, İnşaat, s. 58; **Gönen**, Bedel, s. 57.

¹²⁴ Y. 15. HD, 11.5.2015, E. 2014/4791, K. 2015/2456: "Mahkemece yapılacak iş; taraflar arasında akdedilen sözleşmenin, sözleşme eki olan Birim Fiyat ve Keşif Tablosu'nda gösterilen bedeller gözetildiğinde, sabit birim fiyat esaslı bir sözleşme ve davanın itirazın iptali davası olduğu nazara alınmak suretiyle, takip dayanağı yapılan faturalarda gösterilen malzeme ve imalâtlar bakımından davacının hak ettiği iş bedelinin sözleşmede gösterilen birim fiyatlar dahilinde belirlenmesi, yapılan bu işlerde, ayıp bulunmaktaysa, ayıp ihbarı yönünden sözleşmenin 27. maddesi kapsamında bir değerlendirme yapılması; yine, faturalara konu edilen işler bakımından eksik iş olup olmadığının tespiti; eksik iş bulunması halinde, bu işlerin bedelini davacı taşeronun hak ettiği iş bedeline dahil etmemek ve kanıtlanan ödemelerin mahsubundan sonra bakiye bedel bulunması halinde, bu bedel üzerinden itirazın iptali ile takibin devamına, aksi halde davanın reddine karar verilmesinden ibarettir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 30.12.2019.

¹²⁵ **Özdemir**, s. 48; **Öz**, İnşaat, s. 57; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 134; **Gönen**, Bedel, s. 63; **Gökyayla**, s. 224; **Kocağa**, s. 184; **Yalçınduran**, s. 142; **Gürpınar**, s. 67.

¹²⁶ **Gönen**, Bedel, s. 57; Yaklaşık bedeli bazı yazarlar "takribi bedel", bazı yazarlarsa "değere göre bedel" olarak ifade etmektedirler. Bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 671.

¹²⁷ **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 135; **Öz**, İnşaat, s. 58; **Gönen**, Bedel, s. 61-62

uygulamadır¹²⁸. Bu şekilde tutanak tutulması, yüklenicinin yaptığı işi ve bedeli ispat külfetini tersine çevirmemekte, sadece bu tespitlerin doğruluğu konusunda yüklenici lehine fiili bir karine oluşturmaktadır¹²⁹.

2. Bedelin Yaklaşık Olarak Belirlenmesi (Yaklaşık Bedel)

a. Genel Olarak Yaklaşık Bedel

Yaklaşık bedelli inşaat sözleşmelerinde, iş sahibi ve yüklenici, sözleşmenin yapıldığı anda yaklaşık bir bedelde mutabık kalmakta, ancak nihai iş bedeli tutarını taşınmaz yapının inşasının bitiminden sonra yapılacak detaylı bir hesaplamayla belirlemektedirler¹³⁰. TBK m. 481'de¹³¹, "*Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.*" şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir. İnşaat sözleşmelerinde tarafların amacı, iş için gerçekten harcanan emek ve malzemenin bedelinin belirlenerek yükleniciye ödenmesidir¹³². Sözleşme tarafları bedeli belirlemek için tamamlanmış inşaatla birlikte yapacakları keşifle, emek ve malzeme sarfını kesin bir şekilde belirlerler¹³³. İnşaat sözleşmesine uygun şekilde taşınmaz yapı tamamlandığında tarafların katılımıyla bir keşif yapılmakta ve bu keşifte yapılan işlerin bedeli kesin olarak belirlenmektedir¹³⁴.

¹²⁸ Uygulamada, büyük çaplı inşaat projelerinde iş sahipleri inşaatın kontrolü ve denetimi için profesyonel proje yönetim şirketlerinden yardım almaktadırlar.

¹²⁹ **Tandoğan**, s. 236; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 135; **Kocağa**, s. 184.

¹³⁰ **Gönen**, Bedel, s. 140; **Kocağa**, s. 198; **Erman**, Beklenilmeyen Hal, s. 61; **Öz**, Dönme, s. 68.

¹³¹ 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 367. maddesinde yaklaşık bedel "keşif bedeli" olarak tanımlanmıştır.

¹³² **Zevkliler/Gökyayla**, s. 546.

¹³³ Y. 15. HD, 15.2.2018, E. 2016/5725, K. 2018/629: "Taraflar arasında yazılı sözleşme bulunmama ile birlikte, akdî ilişkinin varlığı sabittir. Ancak, iş bedeli üzerinde uzlaşma bulunmamaktadır. 6098 sayılı TBK'nın 481. maddesi gereğince "eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir." O halde; mahkemece HMK'nın 281/3. maddesi uyarınca, mahallinde teknik bilirkişi marifetiyle keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak yüklenicinin, davaya konu işleri yapıp yapmadığı, yaptığı iş ve imalâtların, yapıldığı tarihlerdeki mahalli piyasa rayiçlerine göre bedelinin ne olduğu (mahalli piyasa rayiçlerine yüklenici kârı ve KDV dahil olduğu gözetilerek) konularında, denetime elverişli rapor alınıp, bulunacak miktardan davacı tarafça da kabul edilen 43.430,00 TL ödeme düşülerek, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda yapı yaklaşık maliyeti hesabına göre, hesaplama yapıldığından bu rapor benimsenerek sonuca varılması doğru olmamıştır." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 21.11.2019.

¹³⁴ **Baygın**, s. 41; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 545; **Gürpınar**, s. 70; **Gökyayla**, s. 235; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 141.

Götürü bedelli sözleşmelerde maliyetlerde meydana gelecek artışların riskini büyük oranda üzerinde taşıyan yükleniciler, yaklaşık bedelin kararlaştırıldığı sözleşmelerde ise maliyet artışı riskini büyük oranda üzerlerinden atmaktadırlar¹³⁵. Dolayısıyla, kendileri açısından daha az risk taşıyan yaklaşık bedel uygulamada yüklenicilerin tercihi olmaktadır.

Yaklaşık bedel ile götürü bedeli birbirinden ayıran en önemli özellik, bedelin kesinlik taşıyıp taşımadığıdır. Yargıtay verdiği kararlarda götürü ve yaklaşık bedel ayrımında zorlanmakta, bu ayrımı yaparken bedelin kesin olarak belirlenip belirlenmediğine göre kararını vermektedir¹³⁶. Yaklaşık bedel, sözleşmenin kurulması sırasında keşif yapılması ve bu keşif sonunda hazırlanan rapora dayalı olarak belirlenebilir. Ancak keşif yapılması suretiyle belirlenmesi yaklaşık bedelin belirleyici unsuru değildir. Nitekim götürü bedelin belirlenmesi sırasında da keşif yapılması, bedelin sağlıklı belirlenmesi açısından önem arz ettiğinden keşif yapılmaktadır¹³⁷.

¹³⁵ **Gönen**, Bedel, s. 140; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 545; **Tandoğan**, s. 282; **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 60.

¹³⁶ Y. 15. HD, 19.1.2017, E. 2016/4661, K. 2017/223: "Davacı yüklenici, davalı iş sahibiyle imzaladığı tarihsiz sözleşme ile davalının villa inşaatında cephe sıva, mantolama ve boya işlerinin yapımını üstlenmiştir. Bu sözleşmede yapılacak işler ve birim fiyatları gösterildiğinden, birim fiyatlı bir eser sözleşmesidir. Bunun dışında yine aynı taraflar arasında 14.03.2007 tarihinde davalıya ait aynı villanın çatı kaplamalarının (...) çatı sistemleriyle yapımı işlerinin malzeme temini, montajı ve işletmeye alınması için, eser sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin işin bedeli başlıklı 7. maddesinde malzeme ve işçilik dahil keşif bedeli KDV dahil 32.350,00 TL yazıldıktan sonra, (...) ürünleri tutarı yaklaşık keşif üzerinden çıkarılmış, ahşap karkas tamamlanmasının ardından kesin ölçü alınarak revize edileceği kararlaştırılmış olup, ekindeki tabloda da (...) çatı sistemlerinin, (...) malzemelerinin yaklaşık keşif özeti yapılmıştır. (...) Az yukarıda belirtilen çatı kaplamalarıyla ilgili 14.03.2007 tarihli sözleşme Dairemizin hükmüne uyulan 26.03.2012 tarihli bozma ilâmında, düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 365. maddesinde düzenlenen götürü bedelli sözleşme olarak nitelendirilip, yüklenicinin eseri bu bedelle tamamlamak yükümlülüğünde olduğu, önceden öngörülenden fazla çalışma veya büyük giderler yapmış olsa bile herhangi bir arttırma istemeyeceği belirtilerek, bu sözleşmeyle ilgili götürü bedel esaslarına göre hesaplama yapılması gerektiği yönünde bozma yapılmış ise de; 14.03.2007 tarihli sözleşmenin 7. maddesinde bedelin belirlenmesinden sonra belirlenen bedelin yaklaşık keşif üzerinden çıkarıldığı ve daha sonraki hesaplamının kesin ölçüye göre yapılacağı belirtildiğinden, önceden kesin olarak kararlaştırılmış götürü bedel olmayıp, yaklaşık bedel kapsamındadır. Sözleşmenin kabul edilen bu vafına göre, götürü bedelli kabul edilerek bozma yapılması maddi hataya dayalı olup, usuli kazanılmış hak oluşturmamaktadır. Sözleşme ve işin yapıldığı tarihte yürürlükte olup, somut olayda uygulanması gerekli 818 sayılı BK'nın 366. maddesi gereğince yaklaşık suretle kararlaştırılmış bedelin, yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçlerine göre saptanması gerekir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 21.12.2019; **Gökyayla**, s. 238.

¹³⁷ **Kurşat**, s. 98; **Öz**, Dönme, s. 70.

b. Yaklaşık Bedelin Türleri

ba. Bağlayıcı Yaklaşık Bedel

İnşaat sözleşmelerinde, taşınmaz yapının inşasından sonra, yapılan işin karşılığı olarak ödenecek bedelin miktarı için bir alt ve bir de üst sınırın belirlendiği bedel belirleme yöntemine bağlayıcı yaklaşık bedel denilmektedir¹³⁸. Bu şekilde bir belirlemenin açık bir şekilde yapılmasına da ihtiyaç yoktur, sözleşmede yer alan bedele ilişkin düzenlemenin yorumundan bu bedel belirleme yönteminin anlaşılması yeterlidir. Bu alt ve üst sınır, bir bedel olarak (örneğin en az 100.000-TL, en çok 150.000-TL) ya da yaklaşık bedele uygulanacak bir oran (örneğin yaklaşık bedelin %10 oranında azına veya %10 fazlasına) olarak da belirlenebilir¹³⁹. Dolayısıyla bedelin bu şekilde belirlendiği sözleşmelerin tarafı iş sahibi belirlenen alt sınırın altında bir ödeme yapamayacağı gibi, aynı şekilde yüklenici emek ve masrafın ne kadar olduğuna bakılmaksızın üst sınırın üzerinde bir bedel talebinde bulunamayacaktır.

Bu şekilde bedelin belirlenmesi, nihai bedelin inşaatın tamamlanmasından sonra ortaya çıkması nedeniyle bir belirsizlik, ancak iş sahibi yönünden sorumluluğu kısmen de olsa belirli bir sınırdan tutmasıyla belirlilik özelliği göstermektedir¹⁴⁰.

bb. Keşif Bedeli Üzerinden Belirlenen Yaklaşık Bedel

Bu sözleşme bedeli belirleme yöntemi, yaklaşık bedel belirleme yöntemleri arasında en çok tercih edilen yöntemdir¹⁴¹. İnşaat sektöründe yükleniciler genelde, yapılacak işe ilişkin olarak bir keşif yapar ve keşif incelemesi sonrasında da bunu çalışma veya rapor olarak yaptıkları tekliflerinin ekine dayanak olarak koymaktadırlar. Dolayısıyla bu keşif sonunda yaklaşık bir keşif bedeli belirlenmiş olmaktadır. Bu bedel tahmini olduğundan bağlayıcı olmamakta, inşaatın tamamlanmasından sonra ödenecek nihai bedel konusunda fikir vermesi için belirlenmekte ve bu bedelle sözleşme ilişkisine devam edilmektedir¹⁴².

¹³⁸ Gönen, Bedel, s. 141; Kurşat, s. 100; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 140; Gümüş, s. 77.

¹³⁹ Kocaağa, s. 198; Baygın, s. 41; Gümüş, s. 77; Gönen, Bedel, s. 142; Gökyayla, s. 235-236; Gürpınar, s. 71.

¹⁴⁰ Gökyayla, s. 237; Gönen, Bedel, s. 142; Kocaağa, s. 198.

¹⁴¹ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 140; Tandoğan, s. 280; Gönen, Bedel, s. 142; Baygın, s. 41; Bu yaklaşık bedel türü gerçek yaklaşık bedel olarak da tanımlanmaktadır. Bkz. Gümüş, s. 7.

¹⁴² Gürpınar, s. 73; Gönen, Bedel, s. 143; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 139-140; Öz, İnşaat, s. 59.

Bu şekildeki bedel belirleme yöntemiyle sözleşme tarafları taşınmaz yapı inşasının yaklaşık maliyetini öğrenmekte ve bu işin gerçekleştirilmesi için ekonomik yeterliliklerini test etme imkanı bulmaktadırlar. İnşaat sözleşmesinin kurulması anında belirlenen keşif bedeli, hiçbir zaman kurucu unsur olarak kabul edilemez¹⁴³. Bu bedel belirleme usulünde, sözleşmenin tarafları bu keşif bedelinden yola çıkarak bağlayıcı olmayacak şekilde bir yaklaşık bedel belirlemekte, taşınmaz yapının inşasının tamamlanması sonrasında da nihai bedel; taşınmaz yapı inşası işinin değeri ile inşaat yapılan masraflara uygun olarak net bir şekilde belirlenerek ödenmektedir¹⁴⁴. Bu yöntemde alt ve üst sınır olmadığından, iş sahibi işin sonunda inşa edilmiş taşınmaz yapının değerine ve yüklenicinin yaptığı harcamalara göre belirlenecek bedeli ödemekle yükümlü olacaktır¹⁴⁵. Yargıtay kararlarında da keşif bedeli üzerinden yaklaşık bedelin belirlenmesinin kabul edildiği görülmektedir¹⁴⁶.

c. Yaklaşık Bedelin Belirlenmesi (Hesaplanması)

Yaklaşık bedelli inşaat sözleşmelerinde bedel, önce tahmini olarak belirlenmekte; daha sonra bu tahminlerin dayanağı hesaplamalar ile gerçekte yapılan işlerin maliyeti arasında fark olması halinde ise bedel gerçek maliyetlere göre belirlenmektedir¹⁴⁷. Sözleşme kurulurken bu esasa göre belirlenen bedel kesin değildir, sözleşme bedelinin kesin bir şekilde belirlenmesi taşınmaz yapının tamamlanması sonrasında yapılan keşifle birlikte yapılan hesaplama ile ortaya çıkar¹⁴⁸. Burada yapılan işin miktarı ile bu işin bedelini ispat

¹⁴³ Zevkliler/Gökyayla, s. 547; Gürpınar, s. 73; Tandoğan, s. 297; Kocağa, s. 203; Gümüş, s. 77.

¹⁴⁴ Aral/Ayrancı, s. 420; Gönen, Bedel, s. 143; Gümüş, s. 77.

¹⁴⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 672; Gönen, Bedel, s. 143.

¹⁴⁶ Y. 15. HD, 19.1.2017, E. 2016/4661, K. 2017/223: "Az yukarıda belirtilen çatı kaplamalarıyla ilgili 14.03.2007 tarihli sözleşme Dairemizin hükmüne uyulan 26.03.2012 tarihli bozma ilâmında, düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 365. maddesinde düzenlenen götürü bedelli sözleşme olarak nitelendirilip, yüklenicinin eseri bu bedelle tamamlamak yükümlülüğünde olduğu, önceden öngörülenden fazla çalışma veya büyük giderler yapmış olsa bile herhangi bir arttırma istemeyeceği belirtilerek, bu sözleşmeyle ilgili götürü bedel esaslarına göre hesaplama yapılması gerektiği yönünde bozma yapılmış ise de; 14.03.2007 tarihli sözleşmenin 7. maddesinde bedelin belirlenmesinden sonra belirlenen bedelin yaklaşık keşif üzerinden çıkarıldığı ve daha sonraki hesaplamaların kesin ölçüye göre yapılacağı belirtildiğinden, önceden kesin olarak kararlaştırılmış götürü bedel olmayıp, yaklaşık bedel kapsamındadır. Sözleşmenin kabul edilen bu vasfına göre, götürü bedelli kabul edilerek bozma yapılması maddi hataya dayalı olup, usuli kazanılmış hak oluşturmamaktadır." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.11.2019.

¹⁴⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 546; Kocağa, s. 198.

¹⁴⁸ Kocağa, s. 198; Gökyayla, s. 235; Tandoğan, s. 280; Gürpınar, s. 70; Zevkliler/Gökyayla, s. 546.

etmek yüklenicinin yükümlülüğündedir¹⁴⁹.

İnşaat sözleşmelerinde taraflar yaklaşık bedel esasına göre taşınmaz yapının bedelinin belirlenmesi konusunda mutabık kaldıktan sonra, bedelin bu şekilde belirlenmesi için izlenecek usul ve yöntemi de belirleyebilirler. Bu belirlemede yaklaşık bedelin belirlenmesi kriterlerini ve sonrasında taşınmaz yapının tamamlanmasıyla nihai (kesin) bedelin nasıl belirleneceğini, bedelin belirleme esaslarını, nihai bedelin belirlenmesi için yapılacak keşfe kimlerin katılacağını ve keşfin ne şekilde yapılacağını sözleşmede belirleyebilirler. Aksi halde, aşağıda yer verdiğimiz üzere, yedek hukuk kuralı olarak TBK m. 481'den yararlanılmak suretiyle bedel belirlenebilecektir¹⁵⁰.

TBK m. 481'de düzenlendiği üzere, yaklaşık bedelin nihai olarak belirlenmesi sırasında "yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine" göre hesaplama yapılması gerekmektedir¹⁵¹. Bu durumda, inşaat sözleşmelerinde bedelin belirlenmesinde, yapıldığı yer ve zamandaki taşınmaz yapının değeri ve inşa için yüklenici gideri dikkate alınacaktır. Özellikle yüklenici giderlerinin bedeli açısından piyasa rayiçlerinin taşınmaz yapının teslim edildiği tarihteki rayiçler değil, taşınmaz yapının inşa edildiği tarihteki rayiçler olduğu dikkate alınması gereken önemli bir husustur¹⁵². Yargıtay da bu hususa dikkate alarak, TBK m. 481 düzenlemesindeki verilerden yola çıkarak bedelin hesaplanmasında "işin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçlerinin" kullanılacağını hükme bağlamıştır¹⁵³. Bu piyasa rayiçleri, taşınmaz yapı inşasındaki her türlü işin

¹⁴⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 548; Eren, Borçlar Özel, s. 672; Baygın, s. 51.

¹⁵⁰ Aral/Ayrancı, s. 419; Kocağa, s. 198; Zevkliler/Gökyayla, s. 546.

¹⁵¹ Eren, Borçlar Özel, s. 671; Gönen, Bedel, s. 150; Kocağa, s. 198.

¹⁵² Baygın, s. 53; Tandoğan, s. 301; Karahasan, s. 418; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 143;

¹⁵³ Y. 15. HD, 20.3.2019, E. 2018/4164, K. 2019/1257: "Yargılama safahatına ilişkin yapılan bu açıklamalar ışığında dava konusu olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında eser sözleşmesi ilişkisi kurulduğu uyuşmazlık konusu değildir. Uyuşmazlık; iş bedelinin kapsamında ve ödemeler konusunda toplanmaktadır. TBK'nın 481. maddesine göre eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmiş ise bedel yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir. Davacı taşeron, davalı ise yüklenicidir. Bu durumda; davacı taşeronun yapmış olduğu imalatın yapıldığı yıl mahalli piyasa rayicine göre hesaplanması zorunludur. Mahkemece yapılacak iş; konusunda uzman inşaat mühendisi bilirkişi vasıtası ile mahallinde keşif yapılarak davacının yapmış olduğu imalatların yapıldığı yıl mahalli piyasa rayici ile KDV ilave etmeden bedelini belirlemek, davalının kanıtlayabildiği ödemeleri bu bedelden mahsup edip bakiye kalırsa bu miktar üzerinden itirazın iptaline ve dava konusu alacağın varlığı ile miktarı yapılan yargılama sonucu belirlendiğinden ve alacak likid sayılamayacağından icra inkâr tazminat talebinin de koşulları oluşmadığından reddine karar vermektir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.12.2019.

piyasada oluşan fiyattır¹⁵⁴. Ayrıca, bu giderlerin yüklenicinin özen borcuna uygun davranarak yaptığına dikkat edilmeli, gereksiz ve aşırı yapıldığı tespit edilen giderler ödenmemelidir¹⁵⁵.

Yargıtay, mahkemeler tarafından başvuru başka verilere dayalı yapılan hesaplamaları kabul etmemiş ve TBK m. 481 hükmünde açıkça belirlendiği şekilde işin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçlerinin hesaplama verisi olarak kabulünü uygun görmüştür¹⁵⁶.

TBK m. 481 gereği olarak taşınmaz yapının değeri olarak tamamlanmış halinin normal piyasa rayiç değeri¹⁵⁷ değil, inşa işinin gerçek karşılığı yani yükleniciye maliyeti dikkate alınmalıdır¹⁵⁸. Bu durumda, sözleşme bedeline esas alınacak taşınmaz yapının değerinin kapsamını, yüklenicinin genel işletme giderleri ile sözleşme konusu işten elde edilecek kar oluşturmaktadır¹⁵⁹. İnşaat sözleşmelerinin ivazlı olması niteliğinin bir gereği olarak

¹⁵⁴ BİGŞ işleri poz olarak sınıflandırmakta iken, uygulamada ise hesaplamalarda bu işler "kalem" adıyla ayrıştırılmaktadır.

¹⁵⁵ **Zevkililer/Gökyayla**, s. 549; **Baygın**, s. 53; **Kocağa**, s. 200; **Gürpınar**, s. 76; **Tandoğan**, s. 299-300.

¹⁵⁶ Y. 15. HD, 20.4.2016, E. 2015/5091, K. 2016/2386: "Dava ve karar tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK'nın 481. maddesine göre eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir. Dairemizin bu konudaki yerleşmiş içtihatları ve doktrinde kabul edildiği üzere bundan anlaşılması gereken, işin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçine göre bedelin belirlenmesidir. Taraflar arasında yazılı sözleşme bulunmadığı, sözlü eser sözleşmesi ilişkisinin kurulduğu ihtilâfsız olup; uyumsuzluk, iş bedelinin tutarının ne olduğu konusundan kaynaklanmaktadır. Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de; hükme esas alınan 28.01.2015 günlü bilirkişi heyeti raporunda davacı yüklenicinin iş bedeli, Mimarlar Odası Mimari İç Mekan Düzenlemesi ve Donanımı Tasarımı Hizmetleri Şartnamesi ve Ücret Tarifesi'ne göre saptanmış olup, rapordaki hesaplama yöntemi somut olaya uygulanması gereken TBK 481. maddedeki düzenlemeye uygun olmadığından, bu rapor esas alınarak karar verilmesi doğru olmamıştır." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.12.2019; **Gürpınar**, s. 78.

Y. 15. HD, 28.1.2015, E. 2014/6982, K. 2015/455: "Taraflar arasında yazılı bir eser sözleşmesi mevcut olmadığından, TBK'nın 481. maddesindeki, "Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmiş ise bedel, yapıldığı yer zamanda değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir" hükmü gereğince yapılan işlerin bedelinin işin yapıldığı yer ve zamandaki mahalli piyasa rayiçlerine göre belirlenmesi gerekir. Mahkemece tespit raporlarına dayanılarak 2012 ve 2013 yılları Bayındırlık birim fiyatları esas alınarak hesaplanan bedellere göre kabul kararı verilmesi doğru olmamıştır. Mahkemece yapılacak iş; yukarıda açıklanan hususlar gözetilerek, gerektiğinde yerinde uzman bilirkişi kurulu aracılığıyla keşif yapılmak suretiyle TBK'nın 481. maddesi hükmüne uygun şekilde yüklenici davacının hakettiği iş bedeli tutarını belirlemek, kanıtlanan 10.000,00 TL ödemeyi mahsup ederek sonucuna uygun karar vermek olmalıdır." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.12.2019.

¹⁵⁷ *Kurşat*'a göre taşınmaz yapının imalat değeri yerine satım değerinin esas alınması uygun olmaz. Nitekim hem sözleşmenin niteliğinin satım sözleşmesi olmadığı dikkate alınmalı, hem de taşınmaz yapının değerinde meydana gelebilecek tesadüfi yahut inşa edimi ile bağlantılı olmayan artışların da istenmesinin inşaat sözleşmesi ile ilgisinin olmadığı bilinmelidir. Bkz. **Kurşat**, s. 106.

¹⁵⁸ **Kurşat**, s. 105; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 142-143.

¹⁵⁹ **Öz**, İnşaat, s. 60; **Gönen**, Bedel, s. 153; **Eren**, Borçlar Özel, s. 672.

bedelin belirlenmesinde elde edilecek karın da hesaplama da dikkate alınması bir gerekliliktir¹⁶⁰. Nitekim yüklenicinin sadece inşaat işleri için yaptığı masrafların ödenmesi, işin ivaz karşılığı yapılması unsuruna (asli unsur bedelin varlığı) aykırılık teşkil edecektir.

Yargıtay kararlarında, bedelin işin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplanacağı kabul edilmiş, hesaplamada dikkate alınacak bu rayiçlere katma değer vergisi (KDV) ve yüklenici karı dahil olacağından ayrıca bir KDV ve yüklenici karının da eklenmesine gerek olmadığına hükmedilmiştir¹⁶¹.

d. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılması

TBK m. 482/1'deki "*Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, iş sahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılabacağı anlaşılırsa iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir.*" düzenlemesi uyarınca yaklaşık bedelin aşırı ölçüde aşılması halinde iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır. Bu hükümle düzenlenmiş olan durum, yani inşaat sözleşmesinin esaslı unsuru bedelde hataya

¹⁶⁰ Gönen, Bedel, s. 153.

¹⁶¹ Y. 15. HD, 9.4.2019, E. 2018/4232, K. 2019/1635: "İşin yapıldığı ve akdi ilişkinin kurulduğu ileri sürülen 2013 yılında yürürlükte bulunan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 481. maddesi hükmü ve dairemizin yerleşik uygulamalarında, tarafların eser sözleşmesi bedelinde anlaşamamaları ya da bedelin yaklaşık olarak kararlaştırılmış olması halinde hak edilen bedelin işin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçleri ile hesaplanacağı kabul edilmektedir. İş bedelinin miktarı sabit olmadığından uyumsuzluğun çözümü için gerçekleştirilen imalâtın eksik ve kusurlar dikkate alınıp bunlar için hesaplama yapılmamak ve bedele katılmamak suretiyle bunların dışında davalı yüklenicinin gerçekleştirdiği iş ve imalâtların yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçleri ile bedelinin tespiti ve kanıtlanan ödeme ile karşılaştırılarak davanın sonuçlandırılması gerekmektedir. Davacının yaptığını ileri sürdüğü ödemelerle ilgili olarak davalının diğer temyiz itirazları yasal ve somut dayanağı bulunmadığından yerinde değil ise de; davalı davacının sunduğu makbuzlardan 22.11.2014 tarihli makbuzdaki 1.500,00 TL'lik ödemeyi kabul etmemiştir. Söz konusu makbuz altında davalı ya da onu bağlayıcı şekilde temsilci, mümessil ya da vekili tarafından atılmış imza bulunmadığı ve davalı da bu makbuzdaki ödemeyi kabul etmediğinden söz konusu makbuzdaki 1.500,00 TL ödemenin davacı ödemesine katılması mümkün değildir. Bu durumda mahkemece tarafların yapım konusunda anlaşlıkları davacıya ait binanın bozuk yapılmış kısımlarının onarımı, ilave beton işleri ve duvar yapımı işlerinin hükme esas raporu düzenleyen teknik bilirkişiden alınacak ek raporla eksik ve kusurlar dikkate alınıp düşülmek suretiyle işin yapıldığı 2013 yılı mahalli piyasa rayiçleri ile bu bedelin içinde KDV ve yüklenici kârı olacağından ayrıca eklenmeksizin bedeli hesaplatılarak, davacı tarafından yapıldığı ileri sürülen ödemelere 22.11.2014 tarihli makbuzda yazılı 1.500,00 TL katılmaksızın kanıtlanan ödemeler düşüldükten sonra bulunacak eksik ve kusurlu işler de dahil olmak üzere fazla ödeme miktarına 750,00 TL doğalgaz boru bedeli eklenerek sonucuna uygun ve özellikleri belirlenen HİLTİ makinesinin davacıya ait olduğunun tespitine karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 5.12.2019.

varılması, TBK m. 32'de düzenlenmiş temel hatasının özel bir halidir¹⁶². Bu hükümlerle, beklenmedik ve katlanılmayacak derecede olan bedel aşımaları karşısında iş sahibine sözleşmeden kurtulma olanağı verilmiştir¹⁶³. Nitekim yaklaşık bedelin belirlendiği sözleşmelerde, nihai bedelin inşa işlerinin bitiminden sonra belirlenmesi, iş sahibi için risk doğurmakta, diğer bir deyişle bu sözleşmelerde bedele ilişkin risk iş sahibi tarafından üstlenilmektedir¹⁶⁴. Dolayısıyla, TBK m. 481 uyarınca işin nihai bedeli eserin değerine ve yüklenicinin giderine göre tespit edildiğinden, bedel için bir üst sınır belirlenmemesi iş sahibi açısından büyük bir risk oluşturmaktadır. Kanun koyucu tarafından bu riskin hafifletilmesi adına, mevzuatta TBK m. 482 düzenlenmiştir¹⁶⁵.

Burada yaklaşık bedelin aşılmasının ne ölçüde (oranda) olduğunun belirlenmesinde kaide; iş sahibinin bedelin ulaştığı/ulaşacağı miktarı bilseydi, sözleşmeyi imzalanmayacağını söylenebilecek olmasıdır¹⁶⁶. Yaklaşık bedelin aşılmasında, aşma oranının aşırı olup olmadığı, TBK m. 32'de dikkate alınarak, "iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına" göre belirlenmelidir.¹⁶⁷ Burada katlanmanın sınırı, her olayın özelliğine ve iyi niyet kuralları dikkate alınarak belirlenmelidir¹⁶⁸.

Bununla birlikte, sözleşme tarafları sözleşmede bir üst sınır bedel belirleyerek, sözleşmeye "aşırı bedel kaydı" da koyabilir ve bu aşırı bedel kaydının aşılması halinde de iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkının olacağını kararlaştırabilirler¹⁶⁹.

Ayrıca, yaklaşık bedelin aşırı oranda aşılacağına anlaşılması sözleşmeyi sonlandırmak için yeterli olup, bedelin aşılması yani aşırı harcamaların yapılmasına gerek yoktur. İş sahibi tarafından TBK m. 482'de belirlenmiş hakların kullanılması için; yaklaşık bedelin aşırı ölçüde aşılması iş sahibinin kusurundan kaynaklanmaması gerekmektedir¹⁷⁰.

¹⁶² **Tandoğan**, s. 297; **Aral/Ayrancı**, s. 423; **Gönen**, Bedel, s. 158; **Baygın**, s. 149.

¹⁶³ **Öz**, İnşaat, s. 75; **Gümüş**, s. 78; **Eren**, Fikret: "İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 89, ("Eren, Sözleşmenin Sona Ermesi"); **Kocaağa**, s. 245.

¹⁶⁴ **Gönen**, Bedel, s. 156; **Kurşat**, s. 265; **Öz**, Dönme, s. 68.

¹⁶⁵ **Kurşat**, s. 265; **Öz**, İnşaat, s. 75; **Gönen**, Bedel, s. 156; **Öz**, Dönme, s. 69.

¹⁶⁶ **Öz**, Dönme, s. 71; **Kurşat**, s. 265; **Öz**, İnşaat, s. 75; **Gümüş**, s. 79; **Gönen**, Bedel, s. 164.

¹⁶⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 424; **Gümüş**, s. 78; **Tandoğan**, s. 283; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 90; **Öz**, Dönme, s. 72.

¹⁶⁸ **Kocaağa**, s. 248; **Tandoğan**, s. 283. **Öz**, Dönme, s. 71.

¹⁶⁹ **Gönen**, Bedel, s. 162; **Kurşat**, s. 265; **Baygın**, s. 154.

¹⁷⁰ **Gümüş**, s. 79; **Öz**, Dönme, s. 75; **Zevkliler/Gökayla**, s. 565; **Kurşat**, s. 268; **Tandoğan**, s. 286.

Yüklenici özen yükümlülüğünün gereği olarak yaklaşık bedelin aşırı ölçüde aşılabacağına farkına varır varmaz derhal iş sahibine bu durumu bildirmekle yükümlüdür¹⁷¹

3. Bedelin Karma Şekilde Belirlenmesi

İnşaat sözleşmesi tarafları bedelin belirlenmesi için birden fazla usulü birlikte belirleyebilirler¹⁷². Götürü bedel ile birim fiyat usulüne göre bedelin belirlenmesi aynı sözleşme içinde kararlaştırılabilir. Örneğin, taşınmaz yapının inşası etaplara bölünerek belirli etaplara ilişkin işlerin bedeli götürü bedel belirlenirken, bazı etaplara konu işler için ise yaklaşık bedelin belirlenmesi söz konusu olabilir. Bu tür karma şekilde bedel belirleme usulüne daha çok büyük çaplı projelerde rastlanılmaktadır.

4. Bedelin Atipik Şekilde Belirlenmesi

İnşaat sözleşmelerinde bedelin belirlenmesine ilişkin olarak TBK'da düzenlenen usullerden farklı bir usulde (atipik olarak) bedelin belirlenmesi taraflarca kararlaştırılabilir¹⁷³. Örneğin, sözleşmede taraflar taşınmaz yapıdan elde edilecek kira gelirinin belirli bir miktarının bedel olarak ödenmesini öngörebilirler. Yine örnek olarak bedel sözleşmede maliyet + kar olarak belirlenebilir¹⁷⁴. Bu tür atipik belirlemelerin bazılarında bedelin ödenmesi için taşınmaz yapının inşasından sonra elde edilecek gelirlerle ödenmesi söz konusu olmakta, bedelin tam olarak ödenmesi için bazen uzun bir sürenin geçmesi gerekmektedir.

C. İnşaat Sözleşmesinde Bedelin Belirlenmemiş Olması Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi

Tarafların inşaat sözleşmelerinde bedeli önceden belirlememesi sıkça yaşanan bir durum olup, bu konuya TBK'da bir düzenlemeyle de yer verilmiştir. İnşaat sözleşmesinin asli edimlerinden olan bedelin sözleşmede miktar olarak belirlenmesi şart olmayıp, tarafların yapılan işin karşılığı olarak bir bedel ödeneceği konusunda açık veya örtülü olarak

¹⁷¹ Eren, Borçlar Özel, s. 675; İsviçre öğretisi ve yargı kararlarında kural olarak % 10'dan fazla aşma, tolerans sınırının ötesinde yani aşırı olarak nitelendirilmektedir. Bkz. Gümüş, s. 79.

¹⁷² Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 129-141; Gönen, Bedel, s. 199; Gürpınar, s. 68; Zevkliler/Gökyayla, s. 528.

¹⁷³ Gönen, Bedel, s. 201; Öz, İnşaat, s. 60.

¹⁷⁴ Bazı yazarlar bu usulü maliyet artı kar şeklinde bedel olarak tanımlamaktadırlar. Bkz. Öz, İnşaat, s. 60.

iradelerinin uyuşması yeterlidir¹⁷⁵.

TBK m. 481'de "*Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.*" hükmü, bedelin baştan belirlenmediği hallerde, yükleniciye ödenecek bedelin ne şekilde belirleneceğini düzenlemektedir. Yargıtay da aynı şekilde sözleşmede taşınmaz yapının inşa bedelinin kararlaştırılmadığı hallerde, taşınmaz yapının inşa edildiği yılın mahalli piyasa rayiçlerine göre işin bedelinin belirlenebileceğine hükmetmiştir¹⁷⁶.

II. BEDELİN DAVA SONUCU İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI SURETİYLE BELİRLENMESİ

A. Uyarılama ve Uyarılamanın Şartları

1. Uyarılama

İnşaat sözleşmelerinde bedelin götürü olarak kararlaştırılması halinde, yüklenici taşınmaz yapının inşasını bu bedelle tamamlayıp, iş sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Yüklenici bu bedele bağlı kalmak yani üstlendiği işi bu bedelle yapmak için her şeyi yapmalı ve bu edimini gerçekleştirmek için her önlemi almalıdır¹⁷⁷. Dolayısıyla, inşa edilen taşınmaz yapı daha fazla işgücü ve masraf gerektirmiş olsa bile, yüklenici kural olarak sözleşme bedelinin arttırılmasını talep edememektir¹⁷⁸.

Götürü bedelli sözleşmelerde genel olarak iki nedenden dolayı sorun çıkmaktadır. Birinci

¹⁷⁵ **Tandoğan**, s. 298; **Gönen**, Bedel, s. 202; **Öz**, İnşaat, s. 54.

¹⁷⁶ Y. 15. HD, 3.10.2018, E. 2017/639, K. 2018/3565: "Dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK'nın 481. maddesinde, (818 sayılı mülga BK 366 md.) eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir" düzenlemesine yer verilmiştir. Taraflar arasında yazılı bir sözleşme bulunmamasıyla birlikte, eser sözleşmesiyle ilgili akdi ilişkinin varlığı sabittir. Taraflar bedelde mutabık olmadıklarından, bu halde TBK'nın 481. maddesi gereğince işin yapıldığı 2013 yılında mahalli piyasa rayiçlerine göre, gerekirse uzman teknik bilirkişi marifetiyle keşifte yapılarak davacının gerçekleştirdiği imalât bedeli hesaplatrılıp, kanıtlanan ödemeler düşüldükten sonra, sonucuna uygun bir karar verilmelidir. Mahkemece açıklanan yasal düzenlemeye göre inceleme yapılarak işin esası hakkında karar verilmesi gerekirken davanın reddi doğru olmamış, hükmün davacı yararına bozulması gerekmiştir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 19.11.2019.

¹⁷⁷ **Kurşat**, s. 237; **Gönen**, Bedel, s. 65; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 149; **Seliçi**, s. 58.

¹⁷⁸ **Kocaağa**, s. 174; **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 65; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 529; **Gönen**, Bedel, s. 65-66.

olarak, yüklenicinin kendisinden kaynaklanan maliyet hesaplamasında hata yapmasını; ikinci olarak da, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve öngörülmesi yükleniciden beklenemeyen özellikteki yeni olguların götürü bedelle işin tamamlanmasını zorlaştırmasını sayabiliriz¹⁷⁹. Bu hallerden ikincisi için aranan koşulların varlığı halinde, sadece yüklenici, bir özel hüküm olan TBK m. 480'deki "*Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilen de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.*" düzenlemesi uyarınca hakimden sözleşmeye müdahale etmesini talep edebilecektir. Sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu durumda, yüklenici doğrudan sözleşmenin feshi veya sözleşmeden dönme yoluna başvuramaz. Sözleşmenin uyarlanabilmesi, her somut olayın kendi içinde değerlendirilmesine; bu değerlendirmenin de, tarafların ve uyarlanması öngörülen sözleşmenin özelliklerine göre yapılmasına bağlıdır¹⁸⁰. İnşaat sözleşmesinde bedel ancak götürü bedel olarak belirlenmişse sözleşmenin bedel yönünden uyarlanması mümkün olmaktadır¹⁸¹.

TBK m. 480, aşırı ölçüde bozulan edimler dengesinin tekrar sağlanması için hakime TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına uygun bir şekilde sözleşmede değişiklik yapma imkanı tanıyan "*clausula rebus sic stantibus (emprevizyon)*" teorisinin bir uygulaması olarak mevzuatta yerini almıştır¹⁸². Genel olarak emprevizyon teorisinin uygulanması için birtakım olumlu ve olumsuz koşulların birlikte mevcut olması aranmakta olduğundan, TBK m. 480'nin uygulanması açısından da aynı şekilde olumlu ve olumsuz koşullar öngörülmüştür¹⁸³. Bu hükümlerle, götürü bedelin kesinliğine bir istisna getirilmiş ve sadece

¹⁷⁹ **Öz**, İnşaat, s. 64; **Kurşat**, s. 238.

¹⁸⁰ **Baysal**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, İstanbul 2019, s. 488.

¹⁸¹ **Gönen**, Doruk. "İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar", İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Haz. Başak Baysal, İstanbul 2017, s. 339, ("Gönen, Uyarlama"); **Zevkliler/Gökayla**, s. 535; **Kocaağa**, 187; **Baygın**, s. 39.

¹⁸² **Tandoğan**, s. 239; **Aral/Ayrancı**, s. 417; *Baysal'a göre eski 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 365 hükmü uyarlama için hakimin kararı ararken, TBK m. 480'de düzenlenen uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olarak mahkeme önünde kullanılmasına gerek yoktur. Bkz. **Baysal**, Başak: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXIX, S. 1-2, Aralık 2011, s. 484.*

¹⁸³ **Burcuoğlu**, Haluk: Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, İstanbul 1995, s. 9.

yükleniciye bu hükümden yararlanma imkanı tanınmıştır¹⁸⁴. Ancak, yüklenici kendisinin sebebiyet verdiği ifa güçlüğüne dayalı olarak TBK m. 480/II düzenlemesine başvuramaz. Kaldı ki, taraflar, sözleşmede emredici nitelikte olmayan TBK m. 480/II hükmüne başvurulmayacağını kararlaştırabilirler¹⁸⁵. İnşaat sözleşmelerinde taraflar belirli olağanüstü hallerde uyarlama talep edilebileceğini, belirli olağanüstü hallerin gerçekleşmesi halinde uyarlama talep edilemeyeceğini veya uyarlamanın belirli bir oranda yapılabileceğini kararlaştırabilirler¹⁸⁶.

2. Şartları

Hakimin inşaat sözleşmesini uyarlaması için aranan şartlar doktrin de bazı yazarlar tarafından farklı şekilde tasnif edilmişse de, genel olarak bu şartlar dört ana başlık altında incelenmektedir¹⁸⁷. Bu kapsamda, uyarlamanın şartlarına aşağıda sırasıyla yer verilecektir.

a. Önceden Öngörülmemeyen veya Öngörüldüğü Halde Gerçekleşmesi Beklenmeyen Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması

TBK m. 480'e dayanarak hakimin sözleşmeye müdahalesini talep etmek için, sözleşmenin uygulanması sırasında sonradan koşullarda değişikliklerin ortaya çıkması ve bunların da olağanüstü durumlardan kaynaklanması gerekmektedir¹⁸⁸. Bu olağanüstü durumlara savaş, salgın hastalık, olağanüstü iklim şartları, deprem, ekonomik krizler ve ikincil etkileri ani işsizlik, döviz kurunda aşırı artış, borsa fiyatlarının alt üst olması gibi

¹⁸⁴ Ancak doktrinde bazı yazarlar iş sahibin de irade sakatlığı veya aşırı yararlanmaya dayalı olarak TBK m. 480/II'de getirilen şartların mevcudiyeti halinde hakimin müdahalesini talep edebileceğini ileri sürmektedirler. Bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 660 ve **Gönen**, Uyarlama, s. 345; Ayrıca, iş sahibinin TBK m. 138'e göre de götürü bedelin düşürülmesini (azaltılmasını) uyarlama şartlarının mevcut olması halinde talep etme hakkının olmasını gerektiği kanaatindeyim.

¹⁸⁵ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 541; **Öz**, İnşaat, s. 68; **Gönen**, Bedel, s. 91; **Baygın**, s. 95; **Tandoğan**, s. 247.

¹⁸⁶ **Tandoğan**, s. 248-249; **Gönen**, Bedel, s. 91-92; **Öz**, İnşaat, s. 68; **Kurşat**, s. 244-245.

¹⁸⁷ Doktrinde götürü bedelde uyarlamanın incelendiği eserlerin neredeyse tümünde ilk üç şart (olağanüstü halin varlığı, taşınmaz yapının inşasının tamamlanmasının aşırı derecede güçleşmesi, yüklenici kusuru bulunmaması) aynı olup, bazı yazarlar dört bazı yazarlar beş şart aramaktadırlar. Öz'e göre dördüncü şart olarak olağanüstü hal nedeniyle işin tamamlanmayacağını bildirilmesi aranmalıdır. Bkz. **Öz**, İnşaat, s. 70; Tandoğan ise dördüncü şart olarak, sözleşmede uyarlamayı yasaklayan bir hüküm bulunmaması gerektiğini kabul etmektedir. Bkz. **Tandoğan**, s. 247; Eren'e göre ise beş şartın varlığı aranmakta, bildirim ve sözleşmede uyarlama yasağı olmaması dördüncü ve beşinci şart olarak aranması gerekmektedir. **Eren**, Borçlar Özel, s. 666; Bazı yazarlar ise eserin tamamlanmamış olmasını da şart olarak saymaktadırlar. Bkz. **Gönen**, Bedel, s. 91 ve **Gönen**, Uyarlama, s. 338.

¹⁸⁸ **Kurşat**, s. 246; **Gürpınar**, s. 126.

haller sayılabilir¹⁸⁹. Bu şart iki unsuru bir arda barındırmaktadır; birinci unsur olarak söze konu durum sözleşmenin kurulduğu aşamada taraflarca öngörülmemiş ya da öngörülmüş ancak taraflarca gerçekleşmeyeceği kabul edilmiş olmalıdır. Diğer unsur ise durumun olağanüstü olması niteliğinin herkes için geçerli olması yani objektif olarak olağanüstü olması gerekmektedir¹⁹⁰. Nitekim olağanüstü durumun sözleşmenin yerine getirilmesinin etkileri, sözleşmenin kurulduğu anda biliniyor ve görülüyorsa, bu olağanüstü durumun doğurduğu etkilere dayalı olarak daha sonra sözleşmenin uyarlanması talep edilemez¹⁹¹.

b. Sonradan Ortaya Çıkan Olağanüstü Durumun, Taşınmaz Yapının İnşasının Sözleşmede Belirlenen Bedelle Yapılmasını Engellemesi veya Aşırı Derecede Güçleştirmesi

İnşaat sözleşmesinin taraflarınca öngörülmemiş ve gerçekleşeceğine ihtimal verilmemiş olağanüstü bir durum olması, uyarlama için yeterli olmayıp, bu durumun ortaya çıkmasıyla yüklenicinin taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılmış götürü bedelle inşasını oldukça zorlaştırması gerekmektedir¹⁹². Diğer bir deyişle, dürüstlük kuralı gereği olarak, edimler dengesinin yüklenici aleyhine katlanması beklenemeyecek derecede bozulmuş olması aranmaktadır¹⁹³. Zira, genel kural olan ahde vefa ilkesi gereği sözleşmeye bağlı kalınarak işin tamamlanması esastır, TBK m. 480 bu kuralın istinasını oluşturmaktadır¹⁹⁴. Bu şart altında yüklenici tarafından sözleşmede belirlenmiş bedelle taşınmazın inşa edilip edilmeyeceği incelenecektir.

Özellikle burada ortaya çıkan yüklenici rizikosunu, olağandan öte, yani aşırı derecede olmalıdır¹⁹⁵. TBK m. 480'e başvurulabilmesi için yüklenicinin zarar etmesi değil, ciddi

¹⁸⁹ **Burcuoğlu**, Uyarlama, s. 11; **Seliçi**, s. 55; Son dönemde dünyada yaşanan Covid-19 salgın hastalığı olağanüstü duruma örnek olarak yaşanarak deneyim edilmiş ve hukuk dünyasında da bu salgın hastalığın sözleşmelere etkisi değerlendirme konusu olmuştur. Çalışma konumuz inşaat sözleşmelerinin de ifasının güçleşmesi ve Covid-19 nedeniyle getirilen önlemlerin yaratacağı maliyet artışlarıyla taşınmaz yapının götürü bedelle inşasının aşırı güçleşmesi halinde, sözleşmede kararlaştırılan götürü bedelin uyarlanmasını gerektireceği kanaatindeyim.

¹⁹⁰ **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 74; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 537; **Öz**, İnşaat, s. 65; **Özdemir**, s. 58.

¹⁹¹ **Gürpınar**, s. 126; **Gönen**, Bedel, s. 70; **Kurşat**, s. 247.

¹⁹² **Öz**, İnşaat, s. 68; **Gönen**, Bedel, s. 80; **Aral/Ayrancı**, s. 418; **Gümüş**, s. 87; **Eren**, Borçlar Özel, s. 663.

¹⁹³ **Kurşat**, s. 252; **Kocaağa**, s. 190; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 152; **Tandoğan**, s. 244-245; **Baysal**, s. 145; **Gürpınar**, s. 13-134.

¹⁹⁴ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 538; **Öz**, İnşaat, s. 64; **Kurşat**, s. 252.

¹⁹⁵ **Tandoğan**, s. 244; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 540; **Kaplan**, Ücret Ödeme Borcu, s. 152; **Gümüş**, s. 87; **Aral/Ayrancı**, s. 418; **Tandoğan**, s. 245; **Kocaağa**, s. 190.

bir ekonomik sarsıntı geçirmesi yeterli sayılmalıdır¹⁹⁶. Ancak, aşırı derece güçleşme sadece ilgili sözleşme yönünden değerlendirilmeli, örneğin yüklenici ile iş sahibi arasındaki bir başka sözleşme ilişkisinin karlı olması dikkate alınmamalıdır¹⁹⁷. Bu hususların değerlendirilmesinde hakimin TBK m. 480'de kendisine tanınan geniş takdir yetkisini kullanması ve her olayı kendi içinde değerlendirmesi söz konusu olacaktır¹⁹⁸.

c. Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması

Sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için; inşaat sözleşmesine konu taşınmaz yapının inşasına engel oluşturan veya aşırı derece güçleştiren yeni koşullar yükleniciye isnat edilmemelidir. Bununla birlikte, yüklenici dürüstlük kuralına uygun olarak hareket etmeli; öngörülemeyen durum ile ifanın aşırı güçleşmesi arasındaki illiyet bağıını ortadan kaldıran davranışlarda bulunmamalıdır¹⁹⁹. Bir başka deyişle, aşırı güçleşme, basiretli bir tacir olan yüklenicinin ihmali ve tedbirsizliği veya temerrüdünden kaynaklı ortaya çıkmamış olmalıdır²⁰⁰. Uyarlama talebinin dayanağı oluşturan olağanüstü durumun ortaya çıkmasının yüklenicinin kusurundan kaynaklandığını -yani yüklenici davranışı ile olağanüstü durum arasında illiyet bağıını- ispatlayan iş sahibi, yüklenicinin uyarlama talebinin reddini talep edebilecektir²⁰¹.

d. Yüklenicinin Olağanüstü Durum Nedeniyle Sözleşme Koşullarına Göre Taşınmaz Yapının İnşa Edilemeyeceğini İfadan Önce İş Sahibine Bildirmesi

İnşaat sözleşmesi uyarınca taşınmaz yapının inşası tamamlanmışsa, artık TBK m. 480 düzenlemelerine başvurulamaz. Taşınmaz yapının inşası aşırı ölçüde güçleşmesine rağmen, yüklenici hiçbir itiraz ileri sürmeksizin inşaatı tamamlarsa daha sonra götürü bedelin uyarlanmasını talep edemez²⁰². Dolayısıyla, götürü bedelle inşaatın tamamlanamayacağını ortaya çıkmasıyla birlikte, yüklenici ilk fırsatta iş sahibine

¹⁹⁶ Öz, İnşaat, s. 69; Gönen, Bedel, s. 86; Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 84.

¹⁹⁷ Gürpınar, s. 147.

¹⁹⁸ Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 84; Tandoğan, s. 245; Gürpınar, s. 151; Zevkliler/Gökyayla, s. 543.

¹⁹⁹ Gönen, Bedel, s. 89; Baysal, s. 220; Baygın, s. 87.

²⁰⁰ Tandoğan, s. 247; Erman, Beklenilmeyen Hal, s. 85; Karahasan, s. 408.

²⁰¹ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 152; Kocağa, s. 121; Baygın, s. 86.

²⁰² Burcuoğlu, s. 13; Öz, İnşaat, s. 70; Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 89; Gökyayla, s. 231; Gürpınar, s. 150; Gönen, Bedel, s. 101; Kurşat, s. 255.

taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılan götürü bedelle yapılamayacağını ve bu nedenle inşa işine devam edemeyeceğini bildirmelidir²⁰³. Aksi halde, bu olağanüstü durumdan doğan risk yüklenici üzerinde kalacaktır²⁰⁴. Her ne kadar TBK m. 480/II'de bildirim yapılmasına ilişkin bir hüküm yer almasa da, bu konuya ilişkin bildirim yapılmasının dayanağını TBK m. 472/III'deki "*Eser meydana getirilirken, iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur.*" düzenlemesi oluşturur²⁰⁵. Yargıtay, uyarılama hakkının saklı tutulmaması ve inşaata devam edilmesi halinde sonradan bu konuda talepte bulunulamayacağını açıkça karara bağlamıştır²⁰⁶. Dolayısıyla, olağanüstü durumun ortaya çıkmasıyla birlikte, inşa işine devam edilmesi halinde, yüklenicinin sonrasında uyarılama talep etmesi TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir²⁰⁷.

B. Uyarlamada İzlenecek Usul

Yüklenici, TBK m. 480/II kapsamında sözleşmenin uyarlanmasını dava açmak suretiyle talep edebilecektir²⁰⁸. Doktrinde uyarılama hakkının karşı tarafa yöneltilen bir beyanla kullanılabileceğini savunan yazarlar olsa da; genel kabul gören görüşe göre TBK m. 480

²⁰³ Selici, S. 60; Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 89; Gönen, Bedel, s. 101; Kurşat, s. 256; Yavuz/Acar/Özen, s. 566-567.

²⁰⁴ Erman, Beklenilmeyen Hal, s. 89; Ancak doktrinde bazı yazarlar yüklenicinin davranışından uyarılama hakkında açıkça vazgeçtiği anlaşılıyorsa, sadece özen yükümlülüğünün bir gereği olarak bildirim yapılmamasının bu hakkın düşmesine yol açmayacağını savunmaktadırlar. Bkz. Kurşat, s. 256.

²⁰⁵ Kurşat, s. 256; Yavuz/Acar/Özen, s. 256-257; Gümüş, s. 88; Eren, Borçlar Özel, s. 666.

²⁰⁶ Y. 15. HD. 16.9.2019, E. 2018/3543, K. 2019/3495: "Davacının işin yapılacağı yer zeminin yapısının ihale aşamasında tespit edilenden farklı olması sonucu maliyet artışından kaynaklanan talebi, sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK 365/II, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'nın 480/II. maddesinde düzenlenen sözleşmenin uyarlanması istemi niteliğindedir. Dava dilekçesi içeriği ve dosya kapsamından davadan önce davacı tarafından işin tamamlanarak teslim edildiği ve davacının edimin ifası sırasında sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep etmediği ve ihtirâzi kayıt ileri sürmediği anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece sözleşmenin uyarlanmasını niteliğinde olduğu kabul edilen zemin yapısının ihale aşamasında tespit edilenden farklı olması sebebiyle maliyet artışından kaynaklanan alacak davasının edimin, ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklar saklı tutulmaksızın ifa edilmiş olması sebebiyle uyarılama istenemeyeceğinden tümden reddine karar verilmesi yerine, yanlış değerlendirme ile kabulü doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 2.11.2019.

²⁰⁷ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 153; Selici, s. 60.

²⁰⁸ Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 119; Öz, İnşaat, s. 71; Kocağa, s. 193; Eren, Borçlar Özel, s. 668; Kurşat, s. 261; Gönen, Bedel, s. 116; Tandoğan, s. 253.

hükmü içeriğinde hakimden talep edileceğine açıkça yer verildiği de beyan edilerek hakkın ancak dava açılmak suretiyle kullanılabilceği bildirilmektedir. Bu görüşe göre uyarlama konusunda nihai kararı hakim vereceğinden, bu hak yenilik doğuran dava hakkı olarak tanımlanmaktadır²⁰⁹. Yargıtay hakimın bilirkişi incelemesi yaptırtarak değişen koşullara göre maliyet hesaplaması yaptırtması ve çıkan sonuçlara göre kararını vermesi gerekliliğine vurgu yapmaktadır²¹⁰. Hakim, eğer uyarlamanın şartlarının bulunmadığı kanaatinde ise, sadece bu durumu tespit etmek ve uyarlama talebini reddetmekle yetinecektir²¹¹.

Yüklenici TBK. m. 480 uyarınca uyarlama talebine ilişkin bildirimle birlikte, açtığı davanın sonuçlanmasına kadar taşınmaz yapının inşası faaliyetlerini durdurabilir. Ancak haksız çıkması halinde, inşaa faaliyetlerinin durdurulmasından doğacak zararları karşılamakla da sorumlu olacaktır²¹².

C. Uyarlama Halinde Bedelin Belirlenmesi

İnşaat sözleşmesinin uyarlanması, genellikle sözleşme konusu taşınmaz yapı inşası işinin sözleşmede belirlenen götürü şeklindeki bedelinin arttırılması şeklinde görülmektedir²¹³. İnşaat sözleşmesinin uyarlanmasında esas, beklenmeyen olağanüstü durumun

²⁰⁹ **Gönen**, Bedel, s. 112; **Tandoğan**, s. 252; **Eren**, Borçlar Özel, s. 668.

²¹⁰ Y. 15. HD, 5.2.2016, E. 2016/442, K. 2016/2507: "Sözleşmenin temelini oluşturan konularda önceden öngörülemeyen veya öngörülmesine rağmen gerçekleşeceğine ihtimal verilmeyen önemli değişikler sonucu edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması halinde iyiniyet kurallarını da gözönünde tutarak, hakim tarafından sözleşme değişen koşullara uyarlanabilecektir Bu durumda mahkemece itiraz edilen hakedişlerdeki sözleşmeye göre ihaleye esas uygulama projeleri ve mahal listeleri, pirsantaj listesi ve yaklaşık maliyet cetveline göre ödenecek bedel ile zemin yapısı nedeniyle fore kazıklı ankrajlı betonarme iksa imalâtı yapılmak zorunda kalınması sonucu oluşacak bedel arasındaki fark hesaplatılarak, bu farkın bu götürü bedelle kıyaslandığında tarafların önceden tahmin etmedikleri veya öngördükleri halde gerçekleşmesine ihtimal vermedikleri olağanüstü şart niteliğinde olup uyarlama yapılarak sözleşmedeki götürü bedelin artırılması ve süre uzatımı gerekip gerekmediği, uyarlama gerekiyorsa bunun miktarı ve uzatılması gereken süre konusunda yeniden oluşturulacak uzman bilirkişi kurulundan gerekçeli ve denetime elverişli rapor alınıp, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480/II. maddesi hükmünün uygulanması gerekip gerekmediği mahkemece değerlendirilerek talepler konusunda sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davanın kabulü doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur."

²¹¹ **Gümüş**, s. 89; **Kocaağa**, s. 193-194; Eski 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 365'te hakimın, sözleşmenin uyarlanması şartlarının var olmaması halinde doğrudan sözleşmeyi sona erdirme yetkisini de düzenlenmekteydi.

²¹² **Tandoğan**, s. 253-254; **Gümüş**, s. 90.

²¹³ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 543; **Gönen**, Bedel, s. 129; **Kocaağa**, s. 194; Ayrıca, hakimın uyarlama yetkisi sadece bedeli arttırılmasıyla sınırlı olmayıp, sözleşme konusu işin azaltılması veya sözleşmede kararlaştırılan teslim süresinin uzatılması şeklinde de sözleşmeye müdahale yetkisi bulunmaktadır. Bkz. **Gümüş**, s. 89.

oluşturduğu maliyet artışının sözleşme tarafları arasında paylaştırılmasıdır²¹⁴. Dolayısıyla, hakim beklenilmeyen olağanüstü durum nedeniyle bozulmuş menfaat dengesini tekrar sağlamaya çalışmalı, yapacağı müdahale ile menfaat dengesinin daha da bozulmasına sebebiyet vermemelidir²¹⁵. Her bir somut vakıa içinde tarafların menfaat dengesi sağlanmalı ve hakkaniyet dikkate alınarak uyarlamayla yeni sözleşme bedeli belirlenmelidir²¹⁶. Uyarlamayla menfaat dengesinin sağlanması için yüklenicinin sözleşmeden beklediği karı elde etmesi amaç değildir. Hatta yüklenici için zararın katlanılabilir olması yeterli görülmektedir²¹⁷. Uyarlama sırasında sadece yüklenicinin karı veya zararı dikkate alınmayacaktır²¹⁸. Önemli olan yapılacak bedel artışı sonucu yüklenicinin inşaaata devam eder hale gelmesidir. Yargıtay kararlarında, hakimin, ortaya çıkan bedel farkını uzman bilirkişilere hesaplattırması gerektiği, bu hesaplama neticesinde bu farkın beklenilmeyen bir hal oluşturduğuna kanaat getirdikten sonra sözleşme bedelinin ne miktarda arttırılacağı belirlenmesi için yine bir bilirkişi incelemesi yapılması gerektiğine hükmedilmektedir²¹⁹.

²¹⁴ **Öz**, İnşaat, s. 72; **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 112; **Kurşat**, s. 258; **Gürpınar**, s. 153.

²¹⁵ **Gönen**, Bedel, s. 126; **Kurşat**, s. 258; **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 113; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 543; **Baygın**, s. 113.

²¹⁶ **Erman**, Beklenilmeyen Haller, s. 111; **Kurşat**, s. 258; **Gönen**, Bedel, s. 124.

²¹⁷ **Gönen**, Bedel, s. 126; **Kurşat**, s. 258; **Aral/Ayrancı**, s. 419.

²¹⁸ **Kurşat**, s. 258; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 543; **Tandoğan**, s. 256; **Kocaağa**, s. 194.

²¹⁹ Y. 15. HD, 2.5.2016, E. 2016/442, K. 2016/2507: "Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; itiraz edilen hakedişlerdeki fiyat farkı (sözleşmeye göre kazı yapılması için ödenecek bedel ile zeminin sözleşme sırasında verilen zemin raporlarına uygun olmadığından anlaşılması sebebiyle kazının bir bölümünün dinamit patlatılarak yapılmak zorunda kalınması sonucu hesaplanacak bedel arasındaki fark) hesaplattırılıp, bu farkın tüm götürü bedele kıyaslandığında tarafların önceden tahmin etmedikleri veya öngördükleri halde meydana gelmesine ihtimal vermedikleri olağanüstü şart niteliğinde olup uyarlama yapılarak sözleşmedeki götürü bedelin artırılmasının gerekip gerekmediği ile uyarlama gerekiyorsa bunun miktarı hususlarında yeniden oluşturulacak konusunda uzman bilirkişi kurulundan rapor alınıp 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 365/ II. maddesi hükmünün uygulanması gerekip gerekmediği mahkemece değerlendirilerek sonucuna uygun bir karar verilmesinden ibarettir. Eksik inceleme ile davanın yazılı miktarda kısmen kabulü doğru olmamıştır." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 03.02.2020.

III. İŞ DEĞİŞİKLİĞİ VE EK İŞ YAPILMASI HALİNDE BEDELİNİN BELİRLENMESİ

A. İş Değişikliği ve Ek İş Kavramları

1. İş Değişikliği Kavramı

İnşaat sözleşmelerinde taraflar inşa edilecek taşınmaz yapının ne şekilde inşa edileceği konusunda detayları belirlediğinden, yüklenici belirlenen farklı bir taşınmaz yapı inşa edip teslim edemeyeceği gibi, iş sahibi de sözleşmede belirlenen taşınmaz yapıdan farklı bir yapı inşasını talep edemez²²⁰.

İş değişikliği; işin yapılmasında ortaya çıkan ihtiyaçlar nedeniyle farklı şekilde tezahür eden durumlara göre, sözleşme ile kararlaştırılan işten kısmen farklı bir takım işler yapılması, işin bir kısmından vazgeçilmesi veya işin değişik malzeme veya yöntemle yapılması şeklinde ortaya çıkan değişikliklerdir²²¹. Bu kapsamda yüklenicinin inşaat sözleşmesi kapsamında yüklendiği işin (taşınmaz yapı inşasının) mahiyeti değişmekte, sözleşme konusu işlerin bazılarında değişiklik meydana gelmektedir²²².

İş değişikliği sözleşme taraflarının karşılıklı anlaşması veya sözleşmede bir tarafa tek taraflı verilen değişiklik yapma hakkının kullanılması suretiyle ancak yapılabilir, dolayısıyla aksi iş değişikliği talepleri talebin muhatabı tarafça kabul edilmek zorunda değildir²²³. Yargıtay, iş değişikliği sebebiyle yapılan işlerin bedelinin yüklenici tarafından istenebilmesinin, düzenlenecek hakedişlere karşı ihtirazı kayıt ileri sürülmemesiyle mümkün olacağını karara bağlamıştır²²⁴. İş değişikliği, bedelin hem götürü hem de

²²⁰ Gönen, Bedel, s. 210; Ayan, s. 122; Kocaağa, s. 208.

²²¹ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 143-144; Gökyayla, s. 108; Kurt, s. 162.

²²² Gökyayla, s. 110.

²²³ Kurt, s. 162; Ayan, s. 123.

²²⁴ Y. 15. HD, 12.10.2017, E. 2017/1210, K. 2017/3410: "Sözleşme dışı işler; iş değişikliği, fazla imalât ve sözleşmede hiç bulunmayan işler olmak üzere üç ayrı grupta toplanır. Sözleşmede hiç bulunmayan işin yüklenici tarafından yapılması halinde bu işler, hakediş raporlarına girmeyeceğinden hakedişlere ihtirazı kayıt konulmasa dahi bedeli yüklenici tarafından istenebilir. Ancak, fazla iş ya da iş değişikliği halinde yüklenicinin bu işler nedeniyle iş bedeli isteyebilmesi için ara ve kesin hakedişleri yukarıda açıklanan yöntemle usulüne uygun olarak ihtirazı kayıt ileri sürmesi gerekmektedir. Dava konusu somut olayda, sözleşme dışı olduğu iddia edilen işlerin sözleşme ve eklerine göre incelenip götürü bedel olarak düzenlenen sözleşmeler kapsamında kalıp kalmadığı, sözleşme kapsamı dışında ise iş değişikliğinden mi, fazla imalâttan mı veya sözleşmede hiç bulunmayan işlerden mi kaynaklandığı ve bu işlerin hakedişlere

yaklaşık olarak karşılaştırıldığı sözleşmelerde düzenlenebilir. Tarafların kabulüyle yapılan iş değişikliğine göre sözleşme bedeli ya arttırılır ya da azaltılır.

2. Ek İş Kavramı

İnşaat sözleşmesinin kurulması sırasında taşınmaz yapının inşasına ilişkin olarak yapılması kararlaştırılan işlere ek olarak daha sonra yapılması gerekliliği olan doğmuş işlere ek iş denilmektedir²²⁵. Bu işler sözleşme dışı işler olarak da tanımlanmaktadır. Sözleşme konusu işin kapsamının değişmesi (yani ek işle) sonradan tarafların bu konuda anlaşması veya sözleşmede daha önceden bir tarafa verilen tek taraflı bu konuda değişiklik yapma yetkisinin kullanılmasıyla olmaktadır²²⁶. Ancak, daha sonradan zorunluluk nedeniyle de yapılan işin kapsamında değişiklik yapılması söz konusu olabilir. Bu durumlarda işin kapsamında meydana gelen değişiklikle yapılan işlerin sözleşme kapsamında mı, yoksa ek iş mi olduğu tartışması gündeme gelecektir. İnşaat sözleşmelerinde yapılan bir işin, ek iş olarak kabul edilebilmesi için öncelikle sözleşme kapsamında belirlenmemiş veya öngörülmemiş olması gerekmektedir²²⁷.

B. İş Değişikliği ve Ek İş Olması Halinde Bedelin Belirlenmesi

1. İş Değişikliğine ve Ek İşe İlişkin İnşaat Sözleşmesinde Düzenleme Olması Halinde Bedelin Belirlenmesi

İş sahibi ve yüklenici imza altına almış oldukları inşaat sözleşmesinde doğrudan iş değişikliği veya ek iş yapılması halinde bu işlerin ücretinin nasıl hesaplanacağını düzenleyebilirler. Bu hallerde, yapılan iş değişikliğinin veya ek işin bedeli sözleşmede kararlaştırılan şartlara göre belirlenir²²⁸. Ayrıca iş sahibi ve yüklenici, ek iş veya iş değişikliği ihtiyacının ortaya çıkması sonrasında da, bu konuya ilişkin bir ek sözleşme yaparak işin mahiyetini ve ücretini belirleyebilirler²²⁹. Dolayısıyla, sözleşmede konunun düzenlenmesi veya ek sözleşme yapılması hallerinde, yapılan işin bedeli bu

girip girmediği, usulüne uygun itiraza uğrayıp uğramadığı hükme esas alınan raporda incelenmemiştir." www.lexpera.com, Erişim Tarih: 21.11.2019.

²²⁵ Kocağa, s. 209; Gökyayla, s. 69; Gümüş, s. 30.

²²⁶ Kurşat, s. 165; Gümüş, s. 30; Gönen, Bedel, s. 212-213; Ayan, s. 123.

²²⁷ Gökyayla, s. 70; Erman, İnşaat, s. 184; Gürpınar, s. 97.

²²⁸ Öz, İnşaat, s. 61; Kocağa, s. 210; Gökyayla, s. 272.

²²⁹ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 144; Kocağa, s. 210; Gönen, Bedel, s. 215.

düzenlemelere göre hesaplanacaktır.

Ancak, uygulamada tarafların sözleşmede veya sonradan imzalanan ek sözleşmede iş değişikliği ve ek iş yapılmasını kararlaştırmalarına rağmen, bu hallerde yapılan işin bedelinin ne olacağına ilişkin düzenlemelere yer vermedikleri görülmektedir. Böyle bir durumda, tarafların iradesinin yapılan bu işlerin bedelinin de sözleşmeye göre hesaplanacağı yönünde olduğu kabul edilmelidir²³⁰. Kaldı ki, bu işlerin bedelinin sözleşme hükümlerine göre hesaplanmasının mümkün olmadığı hallerde, yapılan bu işlerin bedelinin TBK m. 481'deki "*Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.*" düzenlemesine göre belirlenmesi gerekmektedir. Yargıtay kararlarında sözleşmede ek işin bedelinin ne şekilde belirleneceğine ilişkin hüküm olmaması halinde, ek iş bedelinin yapıldığı yıl mahalli piyasa rayicine göre hesaplanması yoluna gidileceği hükme bağlanmıştır²³¹.

2. İş Sahibinin Sonradan İş Değişikliği ve Ek İş Talep Etmesi Üzerine Bedelin Belirlenmesi

İnşaat sözleşmesinde iş sahibine tek taraflı beyanla iş değişikliği yapma ve ek iş talep etme hakkı tanınması halinde, iş sahibince talep edilen işlerin yapılması gerekmektedir. Yüklenicinin bu talepleri yerine getirmemesi sözleşmeye aykırı davranış olarak kabul edilecektir²³². Bu hakkın mevcut olduğu sözleşmelerde, hakkın kullanılmasına dayalı

²³⁰ Gönen, Bedel, s. 215; Gökyayla, s. 272.

²³¹ Y. 15. HD, 15.05.2019, E. 2018/5466, K. 2019/2295: "Sözleşme dışı imalâtların yapılıp bedelinin ödenmediği iddiaları da mevcuttur. Sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 410 ve devamı ile 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'nın 526 ve devamı maddeleri gereğince sözleşme dışı olarak yapıldığı ileri sürülen ve ispatlanan iş ve imalâtların iş sahibi, somut olayda olduğu gibi davacı taşeron davalı yüklenici olduğundan yüklenici yararına olması halinde bedelinin yapıldığı yıl mahalli piyasa rayiçleriyle ödenmesinin talep edilmesi mümkündür. Mahalli piyasa rayiçleri içerisinde yüklenici kârı da olacağından piyasa rayiçlerine göre bedelin tespitinde ayrıca yüklenici kârı ve KDV eklenmeyecektir. Bu durumda mahkemece hükme esas alınan raporu düzenleyen bilirkişi kurulundan kabul edilen sözleşme dışı iş ve imalâtların davalı yüklenici yararına olup olmadığı ve yüklenici yararına ise yapıldığı ileri sürülen 2012 yılı mahalli piyasa rayiçleri ile bedeli konusunda ve mahalli piyasa rayiçleri içerisinde yüklenici kârı ile KDV olacağından bunlar eklenmeksizin ek rapor alınıp, bu şekilde bulunacak sözleşme dışı iş bedeline, KDV'li sözleşme bedeli eklenerek bulunacak toplam bedelden eksik ve kusurlu imalâtlar ile yapıldığı kanıtlanan ödemeler düşülerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken bu husus gözden kaçırılarak eksik inceleme ile davanın yazılı miktarda kısmen kabulü doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur" www.lexpera.com, Erişim Tarih: 18.02.2020.

²³² Gökyayla, s. 372.

olarak yapılacak işlerin bedelinin ne şekilde hesaplanacağına ilişkin sözleşmede düzenlemeye yer verilmişse, işlerin bedeli bu hükümlere göre belirlenecektir. Ancak, sözleşmede iş sahibine tanınan bu hakkın kullanılması halinde yapılacak sözleşme dışı işlerin bedelinin ne şekilde belirleneceği kararlaştırılmamışsa bu işlerin bedelinin TBK m. 481 hükmüne göre yani yapıldığı yıl mahalli piyasa rayıçları üzerinden yapılacak hesaplama neticesinde belirlenecektir²³³. Hesaplama dikkate alınacak piyasa rayıç bedelleri içinde yüklenici karı ve katma değer vergisi (KDV) dahil olduğundan, bu hususların ayrıca hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır.

3. Yüklenici Tarafından İş Değişikliğine Gidilmesi veya Ek İş Yapılması Halinde Bedelin Belirlenmesi

Yüklenici, iş sahibinin onayı olmaksızın sözleşme dışı ek işler yapması halinde, bu ek işlerin bedelini belirli şartların varlığına bağlı olarak talep edebilir. Bu talebin hukuki dayanağını da TBK m. 529'da yer alan *"İş sahibi, işin kendi menfaatine yapılması hâlinde, işgörenin, durumun gereğine göre zorunlu ve yararlı bulunan bütün masrafları faiziyle ödemek ve gördüğü iş dolayısıyla üstlendiği edimleri ifa etmek ve hâkimin takdir edeceği zararı gidermekle yükümlüdür. Bu hüküm, umulan sonuç gerçekleşmemiş olsa bile, işi yaparken gereken özeni göstermiş olan işgören hakkında da uygulanır. İşgören, yapmış olduğu giderleri alamadığı takdirde, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ayırıp alma hakkına sahiptir."* düzenlemesi oluşturmaktadır. Vekaletsiz iş görme düzenlemelerine dayalı olarak yükleniciye ödenecek bedelin tespiti, genellikle iş sahibinden gelen bir talebe dayanmaksızın yapılmış sözleşme kapsamı dışında kalan işlerin varlığı halinde söz konusu olmaktadır²³⁴. Yapılan ek işlerin ve iş değişikliklerinin varlığını ispat etmek yüklenicinin yükümlülüğündedir²³⁵. Kaldı ki, yüklenici tarafından sadakat ve özen yükümlülüğü gereğince iş sahibinin uğrayacağı bir zararın önüne geçmek için sözleşme dışı işlerin yapılmak zorunda kalınması halinde; bu işlerin bedeli vekaletsiz işgörme hükümleri yerine sözleşme hükümlerine göre belirlenecektir²³⁶. Bunlarla birlikte, yapılan

²³³ Gönen, Bedel, s. 218; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 148; Gürpınar, s. 60; Tandoğan, s. 238; Öz, İnşaat, s. 61.

²³⁴ Öz, İnşaat, s. 62; Gökyayla, s. 274; Tandoğan, s. 238.

²³⁵ Kocaağa, s. 178; Baygın, s. 32; Gönen, Bedel, s. 212; Gökyayla, s. 263.

²³⁶ Gümüş, s. 31; Gökyayla, s. 275.

sözleşme dışı işler, iş sahibinin yararına ise ve bu işleri zaten yükleniciye veya başka birine yaptırması gerekiyorsa, yüklenici vekaletsiz işgörmeye hükümleri uyarınca bu işler için yapılan zorunlu ve faydalı masraflarla birlikte uygun bir bedelin de kendisine ödenmesini talep edebilir²³⁷. Aynı şekilde, Yargıtay da vekaletsiz işgörmeye hükümleri kapsamında yapıldığı kabul edilen ek işler bedelinin yapıldığı yıl serbest piyasa fiyatları üzerinden hesaplanacağına hükmetmektedir²³⁸.

²³⁷ **Gönen**, Bedel, s. 220.

²³⁸ YHGK, 18.03.2015, E. 2014/2182, K. 2015/1047: "Nihayet, yerleşik Yargıtay uygulamasına göre, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)'nın 413. maddesi hükmünün uygulanmasında, batıl veya bağlayıcı olmayan sözleşmeler sebebiyle yüklenici tarafından yasal olarak yapılan ya da sözleşme dışı yapılan işlerin bedeli, yapıldıkları yıl mahalli serbest piyasa rayiçlerine göre uzman bilirkişi ya da kurulu aracılığıyla yapılacak keşif ve inceleme sonucu belirlenir. Mahalli piyasa rayiçleri ise Bayındırlık Bakanlığı'nca hazırlanan birim fiyatların oluşturulmasında yararlanılan rayiçler değildir. Yapılan imalatın, yapıldığı zamanki serbest piyasa fiyatlarına göre değerinin BK'nun 413. maddesi gereğince hesaplanması gerektiği gibi, buna yüklenici kârı da dahildir. Bunun yanında, sözü edilen işlerin bedelleri yapıldıkları yıl mahalli rayiçlerine göre hesaplanırken; katsayı uygulanarak güncelleştirilemeyeceği gibi; yapılan ödemeler de güncelleştirilemez. Somut uyuşmazlıkta, batıl olan sözleşmeler nedeniyle yapılan ve iş sahibi kooperatifçe de benimsenen imalatın bedeli talep edilmektedir. Şu halde; davacı-karşı davalı yüklenici şirketin, iş bedelini BK. 413. maddesi kapsamında vekaletsiz işgörmeye kuralı çerçevesinde, imalatın yapıldığı yıldaki serbest piyasadaki rayiç fiyat üzerinden müteahhit kârı da dahil olmak üzere isteyebileceğinin kabulü gerekir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 12.02.2020.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ HALİNDE YAPILAN İŞİN BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I. KANUNEN SONA ERME HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ

A. İmkansızlık Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi

1. Kusursuz İmkansızlık Halinde Bedelin Belirlenmesi

TBK m. 486'da yer alan "*Yüklenicinin kişisel özellikleri göz önünde tutularak yapılmış olan sözleşme, onun ölümü veya kusuru olmaksızın eseri tamamlama yeteneğini kaybetmesi durumunda kendiliğinden sona erer. Bu durumda işsahibi, eserin tamamlanan kısmından yararlanabilecek ise, onu kabul etmek ve karşılığını vermekle yükümlüdür.*" düzenlemesiyle kusursuz imkansızlık haline yasa özel olarak yer verilmiştir. Bu düzenlemeden anlaşıldığı üzere; yüklenicinin sebebi ne olursa olsun sözleşmenin imzalanmasından sonra taşınmaz yapı inşasını kati bir şekilde yapamayacağının anlaşılması halinde, mahkeme kararı ve dönme iradesinin ortaya konulmasına gerek olmaksızın, sözleşme tüm borçlarıyla kendiliğinden sona ermektedir²³⁹. Bir başka deyişle yüklenici kusuru olmaksızın eseri inşa ve teslim borcunun imkansızlaşması nedeniyle bu borcundan kurtulmuş sayılır²⁴⁰. Bununla birlikte, daha önceden sözleşme ifası için iş sahibi tarafından kendisine yapılmış ödemeleri de iade etmesi gerekmektedir²⁴¹.

Ancak, taşınmaz yapının teslimden önce ortadan kalkması (yıkılması, yanması gibi benzeri sebepler) imkansızlık olarak kabul edilmez. Böyle bir durumda taşınmaz yapının yeniden inşa edilmesi mümkünse, yükleniciden taşınmaz yapıyı yeniden inşa etmesi beklenir²⁴². İnşaat sözleşmelerinde maddi imkansızlık hallerinden çok, hukuki

²³⁹ **Öz**, İnşaat, s. 227; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 101; **Aral/Ayrancı**, s. 428; **Seliçi**, s. 47; **Kurt**, s. 191.

²⁴⁰ **Kocayusufpaşaoğlu**, Necip/**Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. 3, İstanbul 2016, s. 187; **Seliçi**, s. 47; **Kurt**, 190.

²⁴¹ **Gümüş**, s. 92; **Tandoğan**, s. 318; **Aral/Ayrancı**, s. 428.

²⁴² **Kurşat**, s. 371; **Öz**, İnşaat, s. 228; **Kocağa**, s. 233.

imkansızlıklarla daha fazla karşılaşıldığını da belirtmek gerekir²⁴³. Nitekim günümüz koşullarında inşaat teknolojisinin geldiği aşama, maddi imkansızlıkların azalmasına neden olmuştur.

Bu şekilde sözleşmenin sona ermesi halinde, o ana kadar inşa edilen taşınmaz yapıdan iş sahibi yararlanabilecek ise, iş sahibi inşa edilmiş taşınmaz yapıyı teslim almak ve inşa edilen kısma tekabül eden bedeli yükleniciye ödemekle yükümlüdür²⁴⁴. Bu durumda, imkansızlık halinin ortaya çıktığı ana kadar taşınmaz yapının inşa edilen kısmının iş sahibinin işine yaraması veya iş sahibince kullanılabilir olması halinde, ancak, bu kısmın bedeli yükleniciye ödenecektir.

2. Kusurlu İmkansızlık Halinde Bedelin Belirlenmesi

İnşaat sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulması sonrası meydana gelen ifa imkânsızlığı, eğer yüklenicinin kusurundan kaynaklanıyorsa, bu durumdan yüklenici sorumlu olacaktır²⁴⁵. Yüklenici iş sahibinin taşınmaz yapının inşasına devam edilmemesinden dolayı doğacak olumlu zararlarını tazmin etmekle sorumlu tutulacaktır. Bu durumda, iş sahibi, inşaatın inşasını başka bir yükleniciye tamamlattırmanın giderlerini, işin gecikmesi yüzünden iş kalemlerinde meydana gelen artışlara dayalı maliyet farkını ve geç teslimden ötürü uğradığı kazanç kayıplarını (örneğin kira geliri vb.) yükleniciden talep edebilecektir. Dolayısıyla, kusurlu imkansızlığın doğduğu tarihe kadar yapılmış olan kullanılabilir işin bedeli de yükleniciye ödenmeyecek, bu işin bedeli taşınmaz yapının tamamlattırılması için gereken bedelden indirilecektir²⁴⁶.

B. Yüklenicinin Ölümü Halinde Yapılan İşin Bedeli

TBK m. 486 hükmündeki "*Yüklenicinin kişisel özellikleri göz önünde tutularak yapılmış olan sözleşme, onun ölümü veya kusuru olmaksızın eseri tamamlama yeteneğini kaybetmesi durumunda kendiliğinden sona erer. Bu durumda işsahibi, eserin*

²⁴³ Hukuki imkansızlığa örnek olarak, arsanın kamulaştırılmasını, arsanın sit alanı ilan edilmesini ve arsanın imar planında yapılaşma şartlarının değiştirilmesini sayılabilir. Bkz. **Kurt**, s. 132-133.

²⁴⁴ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 572; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 101; **Erman**, İnşaat, s. 64; **Öz**, Dönme, s. 165; **Seliçi**, s. 48.

²⁴⁵ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Tekinay Borçlar, s. 904; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 101.

²⁴⁶ **Seliçi**, s. 65-66; **Öz**, İnşaat, s. 232.

tamamlanan kısımdan yararlanabilecek ise, onu kabul etmek ve karşılığını vermekte yükümlüdür." düzenlemesi, yüklenicinin kişisel özelliklerine dayalı kurulmuş bir sözleşmenin yüklenicinin ölümüyle kendiliğinden sona ereceğini düzenlemiştir. İnşaat sözleşmesinin ölüm nedenine dayalı sona ermesi yüklenicinin gerçek bir kişi olması halinde mümkün olup; inşaat sözleşmesinin tarafı iş sahibinin ölümü halinde ise inşaat sözleşmesi sona ermez ve iş sahibinin mirasçıları halef olarak sözleşmenin tarafı olur²⁴⁷.

Yüklenicinin ölümü halinde, ölüm anına dek yapılan inşa edilmiş yapı iş sahibi tarafından kullanılabilirse -TBK m. 484'deki "*Eserin tamamlanması, işsahibi ile ilgili beklenmedik olay dolayısıyla imkânsızlaşır*sa yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir." düzenlemesi uyarınca- yapılan işin yüzdelik oranı bulunacak ve bu oran sözleşme bedeline uygulanmak suretiyle ödenecek bedel hesaplanacaktır²⁴⁸. Eğer sözleşme bedeli yaklaşık olarak veya hiç belirlenmemişse, TBK m. 481'e göre taşınmaz yapının değeri ve yüklenicinin yaptığı giderler dikkate alınarak belirlenecektir. İşin kullanılabilir nitelikte olmasıyla ifade edilmek istenen, o haliyle bir üçüncü kişi tarafından tamamlanabilir olmasıdır²⁴⁹. İş sahibi, TBK m. 486 uyarınca yükleniciden kaynaklı ifa imkansızlığına dayalı olarak yükleniciden tazminat talebinde bulunamaz²⁵⁰.

²⁴⁷ **Öz**, İnşaat, s. 233; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 272.

²⁴⁸ **Gürpınar**, s. 108; **Kocağa**, s. 243; **Öz**, Dönme, s. 162; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 101; **Kurt**, s. 140; **Gümüş**, s. 106; **Tandoğan**, s. 336.

²⁴⁹ **Buz**, Vedat: "Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Tamamlama Borcunun İmkânsızlaşması", AÜSBFD, C. 49, S. 1, s. 37, ("Buz, Tamamlama").

²⁵⁰ **Eren**, Borçlar Özel, s. 703; **Kocağa**, s. 95; **Gümüş**, s. 106; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 101.

II. İŞ SAHİBİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ

A. İş Sahibinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Fesih Halleri (Fesih)

1. Fesih Halleri

a. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmenin Feshi

Yüklenicinin taşınmaz yapıyı sözleşmeye uygun şekilde inşa ve teslim etme borcunu yerine getirmekte temerrüde düşmesi halinde, iş sahibi sözleşmeden geriye etkili bir şekilde dönebilmektedir. Ancak, Yargıtay, yüklenicinin taşınmaz yapıyı büyük oranda²⁵¹ inşa etmesi halinde, teslimde temerrüt oluşsa bile iş sahibinin sözleşmeden dönmesinin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceğini, dolayısıyla iş sahibinin sözleşmeyi ancak ileriye etkili bir şekilde feshedebileceğini kabul etmektedir²⁵². Dolayısıyla, iş sahibi sözleşmeden döndüğü yönünde irade beyanını bildirmiş olsa dahi, eğer yüklenici taşınmaz yapı inşası işinin büyük çoğunluğunu (Yargıtay kararları uyarınca en az % 90 oranında) tamamlamışsa TMK m. 2'de düzenlenmiş olan dürüstlük kuralı gereği bu beyan ileriye etkili fesih olarak kabul edilecektir²⁵³. Doktrinde bazı yazarlar inşaat sözleşmelerinin ani edimli borç ilişkisi oluşunu ve dolayısıyla taşınmaz yapı inşa işinin

²⁵¹ Yargıtay son verdiği kararlarında sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiğinin kabulü için inşaatın tamamlanma oranının en az % 90 olması gerektiği kabul etmektedir.

²⁵² Y. 23. HD, 21.12.2017, E. 2015/10148, K. 2017/3800: "Fesih akdî ilişkiyi ortadan kaldırmaya yönelik bozucu yenilik doğuran bir hak olup, fesih ile akdî ilişkinin geriye etkili sona ereceği kabul edilmekte ise de; inşaatın geldiği seviye itibarıyla sözleşmenin geriye etkili feshinin adalet duygularını zedeleyeceği hallerde Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 25.01.1984 gün 3/1 sayılı kararı uyarınca feshin ileriye etkili sonuç doğuracağı kabul edilmektedir. Burada feshin geriye ve ileriye etkili olmasının sonuçları üzerinde durulmasında yarar vardır. Feshin geriye etkili olması durumunda, sözleşme hiç yapılmamış (yok) farz edilerek hüküm doğuracağından taraflar karşılıklı olarak birbirlerine verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümlerince geri alabilir. Örneğin; avans niteliğinde bir miktar arsa payı devredilmiş ise arsa sahibince, yasaya uygun bir kısım imalât gerçekleşmiş ise yüklenici tarafça bunun bedeli de yüklenici tarafça istenebilir. Oysa ileriye etkili fesihte sonuç farklıdır. Burada arsa sahibi, yüklenicinin gerçekleştirdiği inşaat oranında arsa payını devretmekle yükümlü olmakla beraber yüklenicinin kusuru nedeniyle uğradığı zararların ödenmesini de ister. Ancak, gerek Dairemiz, gerekse Hukuk Genel Kurulu Kararlarında, akdın ileriye etkili feshedilebilmesi için inşaat seviyesinin %90 ve üzeri orana ulaşmış olması gerekir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 23.12.2019.

²⁵³ Öz, İnşaat, s. 181; Ayan, s. 292; İnşaatın yüklenici tarafından büyük oranda tamamlanması durumunda sözleşmeden dönmenin ileriye etkili fesih olarak kabul edilmesi gerektiğine ilişkin görüşün miladı olarak kabul edilen YİBBGK, 25.1.1984, E. 1983/3, K. 1984/1 sayılı kararı sonrasında; Yargıtay önceleri işin tamamlanma oranını düşük tutmuş (% 50 oranıyla başlamış), daha sonraları bu oranı arttırarak (% 60, % 70, % 80), son dönemde önüne gelen uyuşmazlıklarda % 90 oranına kadar yükseltmiştir. Bkz. Karakurt, s. 170.

ne oranda tamamlanıp tamamlandığına bakılmaksızın inşaatın tamamlanmaması nedeniyle sözleşmenin her halde geçmişe etkili olarak sona erdirileceğini savunmaktadırlar²⁵⁴. Bunun yanı sıra, bazı yazarlar da bu şekilde katı bir yüzde oranının belirlenmesinin hakkaniyete aykırı olduğunu beyan etmekte, öncelikle yüzde oranından çok her olayın içinde bulunduğu dinamiklerin dikkate alınması gerektiğini dile getirmektedirler²⁵⁵.

b. İş Sahibinin Tam Tazminat Karşılığı Sözleşmeyi Feshi

İş sahibi, TBK m. 484 hükmünde yer alan "*İşsahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.*" düzenlenmesi uyarınca sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir²⁵⁶. Bu hükme dayalı olarak sözleşmenin feshi için sözleşme konusu taşınmaz yapı inşasının tamamlanmamış olması gerekmekte, fesih hakkının kullanılması için haklı bir sebebe de ihtiyaç duyulmamaktadır²⁵⁷. Yargıtay kararlarının bazılarında, iş sahibinin bir neden belirtmesi halinde, artık sözleşmenin bir nedene bağlanması nedeniyle TBK m. 484'e göre feshedilemeyeceği karara bağlanmıştır²⁵⁸. Bu şekilde tanınan fesih hakkıyla adeta iş sahibinin keyfi şekilde sözleşmeyi sonlandırmasına izin verilmiştir²⁵⁹. Ancak, TBK m. 484 hükmü gereği sözleşmenin feshi sebebiyle iş sahibi tam tazminat ödemekle sorumlu tutulmuştur²⁶⁰. Uygulamada tam tazminatın ne olacağının hesaplanması "toplama" ve "kesinti metodu" adıyla birbirinden farklı iki yöntem kullanılarak

²⁵⁴ Öz, İnşaat, s. 183.

²⁵⁵ Ayan, s. 294.

²⁵⁶ İnşaat sözleşmesinin bu şekilde sona erdirilmesine tam tazminat karşılığı fesih olarak da isimlendirilmektedir; **Buz**, Vedat: "İş Sahibinin Bk. M. 369'a Göre Eser Sözleşmesinin Feshi", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 21, S. 2, Aralık 2001, s. 211-213 ("Buz, Sözleşmenin Feshi").

²⁵⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 424; **Kocağa**, s. 250-251; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 91; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 566; **Öz**, Dönme, s. 139; **Tandoğan**, s. 343-344.

²⁵⁸ Y. 15. HD, 29.3.2018, E. 2016/5513, K. 2018/1248: "Taraflar arasındaki eser sözleşmesi nakit bedel karşılığı düzenlenmiş olduğundan tek taraflı fesih beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla hukuki sonuç doğurur. Söz konusu erteleme yazısı aynı tarihte davacı şirket yetkilisine elden tebliğ edildiğinden davalının fesih iradesi sözleşmenin tarafı olan davacıya ulaşmış ve fesih gerçekleşmiştir. Davalının erteleme (fesih) yazısında fesih nedeni olarak [...] olayları gösterilmiş olduğundan TBK'nın 484 maddesinde tanımlanan ve uygulamada keyfi fesih diye de adlandırılan tazminat karşılığı fesih söz konusu olmayıp, neden gösterilerek fesih söz konusudur. Eser sözleşmelerinde sebep gösterilerek fesih yapılmış olması halinde ihtilâf ortaya çıktığında feshin haklı olup olmadığı araştırılıp feshin haklı olması halinde yüklenici ancak gerçekleştirdiği imalât bedelini talep edebilir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 2.02.2020

²⁵⁹ **Kurşat**, s. 223; **Öz**, Dönme, s. 139; **Öz**, İnşaat, s. 235; **Karataş**, s. 435;

²⁶⁰ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 566; **Gümüş**, s. 98; **Karahasan**, s. 440.

hesaplanmaktadır²⁶¹.

Sözleşmenin tazminat ödemek suretiyle feshi halinde, sözleşmenin ileriye etkili şekilde sona erdirilmesinin gereği olarak, yüklenici, taşınmaz yapıyı o anda inşa edildiği haliyle iş sahibine teslim etmekle yükümlüdür²⁶². İş sahibinin tek taraflı irade beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla sözleşme feshedilmiş kabul edilir. Ancak kanun koyucu hakkaniyeti sağlamak adına da, fesih hakkının kullanılması halinde, taşınmaz yapının tamamlanmış kısmının sözleşmede kararlaştırılan bedelinin ve yüklenicinin tüm zararının tazmin edilmesi zorunluluğunu getirmiştir.

2. Fesih Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi

a. Bedelin İçeriği

İş sahibinin sözleşmeyi feshetmesi halinde, kanun koyucu hakkaniyeti sağlamak adına taşınmaz yapının tamamlanmış kısmının sözleşmede kararlaştırılan bedelinin yükleniciye ödenmesi gerektiğini düzenleme konusu yapmıştır. Dolayısıyla, iş sahibinin sözleşmeyi feshetmesi halinde inşa edilen kısımla orantılı olarak hesaplama yapılmak suretiyle yükleniciye sözleşme bedeli üzerinden inşa edilen kısmın bedeli tutarında ödeme yapılacaktır.

b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı

İş sahibinin inşaat sözleşmesini ileriye etkili feshi halinde, öncelikle fesih anına kadar yapılan işin oranı belirlenecektir. Bu oranın belirlenmesinin -teknik bir husus olduğu için- inşaat konusunda uzman olan bilirkişiler tarafından yapılması uygun olacaktır²⁶³. Yani taşınmaz yapının inşa edildiği seviye, sözleşmenin ileriye etkili mi (fesih mi) yoksa geriye etkili mi (dönme mi) sona erdirilebileceğini belirlemekte kriter olarak kabul edilecektir²⁶⁴.

²⁶¹ **Seçer**, Öz: “İş Sahibinin Teslim Borcundaki Gecikmeden Dolayı Sorumluluğu”, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Haz. Başak Baysal, İstanbul, 2017, s. 548; **Kocaağa**, s. 258; **Öz**, Dönme, s. 147-148; **Tandoğan**, s. 348; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 578-579; **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 95.

²⁶² **Zevkliler/Gökyayla**, s. 567; **Öz**, İnşaat, s. 236; **Kurşat**, s. 233-234; **Öz**, Dönme, s. 145.

²⁶³ **Acar**, Faruk: “Eser Sözleşmesinde Eserin Tamamlanma Oranı ve Bu Oranın Bazı Etkileri”, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilgiler Aylık İnternet Dergisi, S. 134, Aralık 2013, s. 3.

²⁶⁴ **Tandoğan**, s. 158; **Ayan**, s. 292. Doktrinde bu konuda ikiye ayrılmış; yazarların bir kısmı sözleşmenin bazı hallerde Yargıtay'ın görüşüne paralel olarak ileriye etkili olarak feshedilebileceğini (1984/1 K. sayılı

Yargıtay kararlarında kabul gördüğü üzere, bu seviyenin % 90'nın üzerinde olması hakime sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiği konusunda karar verme hakkı tanımaktadır. Bu şekilde işin kaçta kaçının (yüzde oranın) tamamlandığı belirlendikten sonra bu oran sözleşme bedeline uygulanarak, yüklenici tarafından hak edilmiş bedelin miktarı tespit edilecektir²⁶⁵. Dolayısıyla, sözleşmenin ileriye etkili şekilde feshedildiğinin kabulü dayanağını Yargıtay içtihadından almakta ve bu kapsamda da sözleşmenin bedele ilişkin hükümlerine göre yapılan işin bedeli belirlenmektedir. Taşınmaz yapının büyük oranda tamamlanmaması halinde yüklenici malzeme ve işçilik giderlerini alabilirken, işi büyük oranda (en az % 90 oranında) tamamlayan yüklenici taşınmaz yapının tesliminde temerrüde düşse bile, TMK m. 2'de düzenlenmiş dürüstlük kuralı gereği sözleşme ileriye etkili feshedildiğinden, taşınmaz yapının o ana yapılan kısmının sözleşmede belirlenen bedelini (karı da dahil olmak üzere) talep edebilecektir²⁶⁶. Ancak, taşınmaz yapıda ayıp olması halinde, bu ayıp için yapılacak masraf belirlenecek bedelden indirilecektir.

Ayrıca, bu başlık altında iş sahibinin keyfi olarak (haklı bir sebebe ihtiyaç duymaksızın) sözleşmeyi feshetmesi halinde de, yapılan işin bedeli TBK m. 484'te belirlendiği üzere sözleşme hükümlerine göre hesaplanarak ödenecektir²⁶⁷.

c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü

İnşaat sözleşmesinin iş sahibince feshedilmesi halinde, öncelikle taşınmaz yapının o ana kadar yapılan kısmının tamamlanma oranı (yüzdellik) bulunmalı, bu oran sözleşme bedeline uygulanmak suretiyle yapılan taşınmaz yapının inşa edilen kısmının bedeli hesaplanmalıdır. Bu hesaplama için mahkemeler inşaat ve hesaplama konusunda uzman bir bilirkişi heyeti oluşturmakta, bu bilirkişiler tespit ettikleri ilerleme yüzdesini sözleşme bedeline oranlamak suretiyle yapılan işin bedelini hesaplamaktadır.

Yargıtay içtihadı birleştirme kararından önce) savunmuşlardır. Bkz. **Serozan**, s. 175-176, Erman, İnşaat, s. 100-101.

²⁶⁵ **Kurşat**, s. 386; **Öz**, İnşaat, s. 182.

²⁶⁶ **Ayan**, s. 294.

²⁶⁷ **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 94; **Kocağa**, s. 255; **Eren**, Borçlar Özel, s. 686

B. İş Sahibinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme)

1. Genel Olarak

Sözleşmeden dönme hakkı, tek taraflı olarak ve karşı tarafa ulaşmakla, ancak karşı tarafın kabulüne veya mahkeme kararına gerek olmaksızın sonuç doğuran bozucu yenilik doğurucu bir haktır²⁶⁸. TBK m. 125'de yer alan "(...) Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir. Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir." düzenlenmesiyle, genel bir hüküm olarak sözleşmeden dönme hakkına yer verilmiştir.

Sözleşmeden dönme, iş sahibi için öngörülmuş yenilik doğurucu bir hak niteliğinde olup, dönme iradesinin yükleniciye ulaşması ile birlikte sözleşme geriye etkili (ex tunc) olarak sona ermektedir²⁶⁹. İş sahibinin sözleşmeden dönme iradesini ihtiva eden tek taraflı beyanı geri alınamaz. Sözleşmeden dönme hakkı karşı tarafa ulaşmakla hukuki etkisini gösterir ve bu hak kullanılmakla da tüketilmektedir²⁷⁰. Sözleşme taraflarının, sözleşmeden dönülmesiyle birlikte hak ve borçları da sözleşmenin başlangıcından itibaren ortadan kalkacaktır²⁷¹. Sözleşmeden dönme beyanının, sözlü veya yazılı olacak şekilde²⁷² (bir şekle tabi olmamakla birlikte), ancak ispatı açısından tacirler arasındaki TTK m. 18'de yer verilen şekil kurallarına uygun olarak karşı tarafa ulaştırılması uygun olacaktır. TTK m. 18'de düzenlendiği şekliyle dönme beyanı, karşı tarafa noter

²⁶⁸ Öz, Dönme, s. 31; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Tekinay Borçlar, s. 964; Buz, Vedat: Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998, s. 74, ("Buz, Dönme"); Serozan, s. 113; Gönen, Bedel, s. 134.

²⁶⁹ Serozan, s. 39; Oğuzman, Kemal/Öz, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, İstanbul 2018, s. 433; Seliçi, s. 160; Kurşat, s. 272. İsviçre ve Türk Doktrinin de sözleşmeden dönmenin bozucu yenilik doğuran bir hak olduğu görüşü hakimdir. Bkz. Buz, Dönme, s. 74; Ayan, s. 253; Öz, Dönme, s. 34..

²⁷⁰ Buz, Dönme, s. 75. Öz, Dönme, s. 31; Ayan, s. 252; Seliçi, s. 160; Kurt, s. 285.

²⁷¹ Kurt, s. 291; Öz, İnşaat, s. 172; Buz, Dönme, s. 78.

²⁷² Seliçi'ye göre, dönme beyanı açık olabileceği gibi zımnî de olabilir. İş sahibinin "sözleşmeden döndüğünü", "sözleşmeyi feshettiğini" veya "sözleşmeyi sona erdiğini" beyan etmesi açık beyandır; buna karşılık, iş sahibinin yükleniciden, aldığı ücreti geri vermesini talep etmesi zımnî dönme beyanına örnek teşkil eder. Bkz. Seliçi, s. 161.

marifetiyle gönderilecek ihtarname, telgraf, iadeli taahhütlü mektup veya elektronik posta adresine gönderilecek e-posta ile gönderilmesi halinde sonuç doğuracaktır²⁷³. Bu düzenleme ile getirilen şekil şartı, geçerlilik şartı değil, ispat şartıdır. Yargıtay genel anlamda sözleşmeden dönme iradesinin tek taraflı irade beyanı ile kullanılabileceğini kabul etmektedir²⁷⁴. İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi nedeniyle iş sahibi sözleşmeden dönerse ödemiş olduğu bedeli faiziyle birlikte yükleniciden talep edebilecektir²⁷⁵. İş sahibi tarafından sözleşmeden dönme hakkının kullanılması için yüklenicini kusurlu olmasına gerek yoktur²⁷⁶. Ayrıca, inşaat sözleşmesinin tarafları sözleşmeden dönme hakkı ve dönme hakkının neticeleri konusundaki düzenlemelere de sözleşmede yer verebilirler.

Sözleşmeden dönme taraflar arasında kurulmuş ilişkiye etkisi iki şekilde ortaya çıkar. Bu kapsamda ilk etki olarak taraflar ifa etmedikleri edimlerin ifa borcu sona ermekte iken

²⁷³ **Seliçi**, s. 161, **Ergezen**, Muaz: İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı, Ankara 2007, s. 97; **Öz**, İnşaat, s. 171.

²⁷⁴ Yargıtay içtihatlarına göre ise kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmeden dönebilmek için mahkemeye başvurulması gerekmektedir. Kurt'a göre, Yargıtay'ın bu uygulaması yerinde değildir. Zira Yüksek Mahkeme böylece, hiçbir kanuni dayanak olmaksızın, "yenilik doğuran bir hak" olan sözleşmeden dönme hakkını, "yenilik doğuran dava hakkına" dönüştürmektedir. Bkz. **Kurt**, s. 168 Bu konudaki Yargıtay içtihatları sırasıyla şu şekildedir:

Y. 15. HD, 2.10.2019, E. 2019/2640 K. 2019/3741: "Arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri tapuda pay devrini içerdiğinden geçerliliği 743 sayılı MK'nun 634, 4721 sayılı TMK'nun 706, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 213, 6098 sayılı TBK'nun 237, Noterlik Kanunu'nun 60 ve Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri gereğince noterde düzenleme (resmi) şekilde yapılmasına bağlıdır. Dolayısıyla bu sözleşmeden dönmek ya da fesih etmek isteyen tarafın karşı tarafın kabul etmemesi ve karşı çıkması halinde mahkeme kararına ihtiyacı vardır. Başka bir anlatımla arsa payı karşılığı inşaat yapım ve satış vaadi sözleşmelerinin taraf iradelerinin birleşmemesi halinde mahkeme kararı ile feshi mümkündür. Fesih davasında da sözleşmenin tüm taraflarının ve arsa sahiplerinin tamamının yer alması zorunludur." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 4.02.2020.

Yargıtay 15. HD, 26.10.2015, 2015/1177 E., 2015/5319 K.: "Yasalarda sözleşmenin feshinin bazı koşullara bağlı tutulduğu istisnalar dışında, sözleşmeden dönme (fesih), mahkeme kararına gerek olmaksızın ileri sürülebilen, karşı tarafın kabulüne bağlı olmayan, karşı tarafa ulaşmakla sonuç doğuran, karşı tarafa ulaştıktan sonra tek taraflı geri alınması mümkün bulunmayan bozucu yenilik doğuran tek taraflı irade beyanıdır. Genel kural bu olsa da kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kira sözleşmesi, iş sözleşmesi gibi bazı sözleşmeler yönünden yasalarda öngörülen sınırlayıcı kurallardan doğan istisnalar da mevcuttur. Nakit bedel karşılığı eser sözleşmeleri yönünden ise sınırlayıcı istisnai bir kural bulunmadığından mahkeme kararına gerek olmaksızın tek taraflı irade beyanı ile sözleşmeden dönme mümkündür. Hukuk Genel Kurulu'nun 08.11.2006 tarih 2006/15-702 Esas, 2006/691 Karar sayılı kararı ve Dairemizin 04.06.1998 tarih 1998/513 Esas, 1998/2377 Karar sayılı kararında da bedel karşılığı eser sözleşmesinden dönme için tek taraflı irade beyanının yeterli olduğu benimsenmiştir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 4.02.2020.

²⁷⁵ Bu durumda, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun m. 2'de belirlenen yasal temerrüt faizi oranı, ticari iş olanlarda ise T.C. Merkez Bankasının kısa vadeli krediler için öngördüğü reeskont faiz oranı (avans faiz oranı) üzerinden hesaplama yapılarak işlemiş faizin tutarı bulunacaktır.

²⁷⁶ **Serozan**, 239; **Ayan**, s. 252; **Buz**, Dönme, s. 110; **Öz**, Dönme, s. 32.

ikinci etki olarak da ifa edilmiş edimlerin karşılıklı iadesi borcu doğmaktadır²⁷⁷.

2. Sözleşmeden Dönme Halleri

a. İş Sahibinin Yüklenicinin İş Vadesinde Yetiştirmeyeceğinin Anlaşılması Üzerine Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK m. 473'deki "*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.*" şeklindeki düzenleme uyarınca iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca iş sahibinin sözleşmeden dönmesi için; yüklenicinin sözleşmede belirlenen zamanda işe başlamaması veya işi geciktirmesi veya işin iş sahibine atfedilemeyecek bir sebepten ötürü gecikmesi hallerinde, işin sözleşmede belirlenen vade tarihinde teslim edilemeyeceği açıkça anlaşılırsa iş sahibi doğrudan sözleşmeden dönme hakkına sahip olabilmektedir²⁷⁸. Bu hükümden anlaşıldığı üzere, inşaat sözleşmesi ile sadece taşınmaz yapının teslimi değil, ayrıca taşınmaz yapının inşası da (imalinin de) yüklenici tarafından yüklenilmiştir²⁷⁹.

Doktrindeki benimsenmiş çoğunluk görüşüne göre, TBK m. 473/I düzenlemesiyle yüklenicinin taşınmaz yapının tesliminden önceki gecikmesi nedeniyle iş sahibine sözleşmeden erken dönme imkanı tanınmış ve bu düzenlemenin taşınmaz yapının inşasında temerrüde dair olduğu kabul edilmiştir²⁸⁰. Bir diğer görüş ise TBK m. 473/I hükmünün temerrüt düzenlemesi olmadığı, sözleşmenin ifasına yönelik hazırlık aşamasına bağlı özel bir sonuç mahiyetinde olduğu fikrini benimsemiştir²⁸¹. Ancak, yüklenicinin işe zamanında başlaması, devam etmesi ve tamamlaması da bir borcu

²⁷⁷ Kurşat, s. 337; Kurt, s. 291; Öz, İnşaat, s. 172; Ayan, s. 254.

²⁷⁸ Gümüş, s. 21; Öz, İnşaat, s. 135; Seliçi, s. 79; Aral/Ayrancı, s. 390; Tandoğan, s. 113.

²⁷⁹ Baygın, s. 27; Kurşat, s. 95; Tandoğan, s. 113; Kocaağa, s. 92.

²⁸⁰ Tandoğan; 113; Zevkliler/Gökyayla, s. 511; Erman, İnşaat, s. 77; Kaplan, İnşaat Sözleşmeleri, s. 92; Yavuz/Acar/Özen, s. 453-454; Kurşat, s. 195.

²⁸¹ Öz, İnşaat, s. 128; Öz, Dönme, s. 49.

olduğundan, bu borçlarına yerine getirmemesi de iş sahibinin erken temerrüde düşmesine sebebiyet vermektedir. Dolayısıyla, yüklenicinin daha işin başında taşınmaz yapıyı teslimde temerrüde düşeceğini anlayan iş sahibi temerrüt hükümlerine başvurabilecektir²⁸².

Bu dönme hakkının kullanılabilmesi için hükümde yer alan şartların birlikte var olması esastır. Dolayısıyla sadece işin gecikmesi tek başına yeterli olmayıp, bu gecikme nedeniyle işin belirlenen sürede teslim edilemeyeceğinin de açıkça tespiti gereklidir²⁸³.

Bununla birlikte, iş sahibinin bu hükme dayalı olarak sözleşmeden dönme hakkını kullanmasında yüklenicinin kusurlu olması gerekmemektedir²⁸⁴. Her ne kadar kusur aranmasa da, yine de yüklenicinin gecikmesinin haklı bir nedene dayanmaması ve yüklenicinin hukuka aykırı bir davranışının varlığı gerekmektedir²⁸⁵. Halihazırda, yüklenicinin kusuru aranmasa da, bu başlıkta yer verdiğimiz sözleşmeden dönme sebeplerinin, yüklenicinin sözleşmeye aykırılık teşkil eden davranışıyla illiyet bağı içinde bulunması gereklidir²⁸⁶. Ancak, tamamen yüklenicinin iradesinden bağımsız meydana gelen ve önceden öngörülmesi imkan dahilinde olmayan nedenlerle taşınmaz yapı inşasına başlanmaması, inşasının ertelenmesi ve belirlenen vadede teslim edilemeyeceğinin anlaşılması hallerinde, iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz²⁸⁷. Kaldı ki, TBK m. 473/I hükmündeki durumların ortaya çıkması iş sahibinin kendi yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanmışsa bu hükmün ihlal edildiği söylenemez²⁸⁸. Doktrinde çoğunluk, iş sahibi TBK m. 473/I hükmünde yer verilen şartların yokluğuna rağmen haksız bir şekilde sözleşmeden dönerse, TBK m. 484 düzenlemesi gereği sözleşmeyi tam tazminat ödemek suretiyle feshettiği sayılarak yükleniciye tazminat ödemekle yükümlü tutulacağı görüşünü kabul etmektedir²⁸⁹. Kanaatimce, bu şekilde bir kabul iş sahibinin bu hükme dayalı hakkını kötüye kullanan

²⁸² **Büyükay**, s. 83; **Kurşat**, s. 195.

²⁸³ **Ayan**, s. 59; **Kocaağa**, s. 92; **Öz**, İnşaat, s. 129.

²⁸⁴ **Eren**, Sözleşmenin Sona Ermesi, 102; **Öz**, Dönme, s. 52; **Öz**, İnşaat, s. 172; **Tandoğan**, s. 115.

²⁸⁵ **Kurt**, s. 288; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 511; **Kurşat**, s. 212; **Tandoğan**, s. 114-115; **Kaplan**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 97.

²⁸⁶ **Seliçi**, s. 81-82; **Öz**, Dönme, s. 52; **Erman**, İnşaat, s. 80.

²⁸⁷ **Öz**, İnşaat, s. 129.

²⁸⁸ **Tandoğan**, s. 115; **Gümüş**, s. 23; **Erman**, İnşaat, s. 79-80; **Kurşat**, s. 211; **Öz**, İnşaat, s. 129; **Aral/Ayrancı**, s. 391; **Kocaağa**, s. 93.

²⁸⁹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 512; **Aral/Ayrancı**, s. 392; **Tandoğan**, s. 346; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 512

teşebbüslerinin önüne geçecektir. Ancak, bazı yazarlar görüşlerinde, TBK m. 473/I ile TBK m. 484'ün farklı sonuçlar doğurmaları nedeniyle haksız şekilde sözleşmeden dönmenin tahvil yoluyla tam tazminatla fesih olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığını savunmaktadırlar. Kaldı ki, iş sahibinin iradesinin dönmeye yönelik olması ve haksız çıkması halinde sözleşmeyi tam tazminat ödeyerek feshetmesi yönünde bir iradeyi taşımayacağı da bu görüşte ayrıca dile getirilmektedir²⁹⁰.

İş sahibi, TBK m. 473/I hükmü uyarınca sözleşmeden dönmek için, TBK m. 124'te sayılan haller mevcut değilse, yükleniciye ifa için uygun bir süre verilmesi gereklidir. Ancak, işin gecikmesi taşınmaz yapının belirlenen sürede teslimi engel olacak nitelikte ise iş sahibi süre vermesine gerek olmaksızın sözleşmeden dönebilir²⁹¹.

b. İş Sahibinin Yüklenicinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK'nın eser sözleşmesine ilişkin düzenlemelerinde yüklenicinin temerrüdüne ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmediğinden yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde TBK genel hükümlere göre hareket edilecektir.

İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin asli edimini; yapının sözleşmede belirlenen sürede veya tarihte tamamlanması, bir başka deyişle sözleşmeye uygun inşa edilmiş yapının vade tarihinde iş sahibine teslimi oluşturmaktadır²⁹². Bu asli edimin gereği inşa edilen yapının belirlenen vadede tamamlanmaması veya yapının tamamlanmasına rağmen vadede teslim edilmemesi yüklenicinin temerrüde düşmesine sebebiyet vermektedir²⁹³. Ayrıca, inşaat sözleşmesinde taşınmaz yapının teslimi için belirli bir süre veya tarih belirlenmemiş olduğu hallerde, tarafların iradesi de dikkate alınarak, inşaat için piyasa şartlarına uygun bir sürede teslimin gerçekleştirilmesi makul karşılanacaktır²⁹⁴.

²⁹⁰ Buz, Sözleşmenin Feshi, s. 227; Ürem, s. 157.

²⁹¹ Öz, İnşaat, s. 128; Kurşat, s. 210; Yavuz./Acar/Özen, s. 453; Seliçi, s. 80; Eren, Fikret: "İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmesinin Sonuçları", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 78, Eren, Müteahhidin Borcu, s. 78, ("Eren, Müteahhidin Borçları").

²⁹² Ayan, s. 92; Kocaağa, s. 118; Tandoğan, s. 124; Seliçi, s. 35; Eren, Borçlar Özel, s. 621.

²⁹³ Aral/Ayrancı, s. 395; Zevkliler/Gökyayla, s. 484; Tandoğan, s. 130; Ozanoğlu, s. 72; Kurt, s. 87.

²⁹⁴ Seliçi, s. 69; Yavuz./Acar/Özen, s. 552-553; Öz, İnşaat, s. 143; Erman, İnşaat, s. 55-56.

İş sahibi temerrüt koşullarının oluşması halinde sözleşmeden dönme hakkını kullanmak adına, TBK m. 124 'te belirlenen hallerin olmadığı durumlarda yükleniciye ihtar yoluyla son bir ek süre vermelidir²⁹⁵. Ancak, TBK m. 124'te sayıldığı üzere, teslim süresi sözleşmede taraflarca birlikte belirlenmiş veya ihtarın bir fayda sağlamayacağı önceden açıkça anlaşılıyorsa yüklenici teslim tarihinde temerrüde düşecektir²⁹⁶. TBK m. 124 uyarınca verilmesi öngörülen bu sürenin uygun bir süre olması, yani yüklenicinin teslim borcunu yerine getirmesine imkan tanınmalıdır. Ancak verilen süreye yüklenici itiraz etmezse sürenin makul olduğu kabul edilir²⁹⁷. Yargıtay da bu sürenin uygun bir süre olması gerektiğini belirtmektedir²⁹⁸. Bu uygun süre, her türlü ekipman ve işgücüne sahip tecrübeli bir yüklenicinin inşaatın tamamlaması için geriye kalan işleri yapması için gerekli olan süredir²⁹⁹.

Yüklenici verilen sürede de taşınmaz yapıyı teslim etmezse iş sahibi yükleniciye göndereceği bildirimle, derhal sözleşmeden döndüğünü bildirmesi gerekmektedir. İş sahibinin ileride ispat sorunu yaşamamak adına bu bildirim TTK m. 18 de yer alan bildirim şekillerine uygun olarak göndermesi yerinde olacaktır. Sözleşmeden dönme iradesini bildiren bu şekildeki tek taraflı bildirim, yenilik doğuran bir beyandır. Dönme iradesi şartlı olamaz, sarih ve kuşkuyla mahal vermeyecek şekilde olmalıdır. Ancak, her somut olayda, sözleşmeden dönme için temerrüt koşullarının var olup olmadığının ve ek süre verilip verilmediğinin değerlendirilmesi gerekliliktir. Nitekim burada önemli olan belli şartların var olması halinde sözleşmeden dönülebilmesidir³⁰⁰. Örneğin, iş sahibinin alacaklı temerrüdünün içinde olması veya işin tesliminin gecikmesi iş sahibine atfedilecek nedenlerden kaynaklanıyorsa; yüklenicinin teslimde gecikmesi temerrüde düştüğü anlamına gelmez³⁰¹. Bununla birlikte, iş sahibi tarafından yasada öngörülen usule

²⁹⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 486; Kocağa, s. 125; Gökyayla, 199; Yalçınduran, s. 96.

²⁹⁶ Tandoğan, s. 130; Öz, İnşaat, s. 134; Kurt, s. 181; Kocağa, s. 395-396.

²⁹⁷ Öz, Dönme, s. 176; Ayan, s. 217; Tandoğan, s. 132. Karahasan, s. 505.

²⁹⁸ Y. 15. HD., 27.11.2017, E. 2017/2330, K. 2017/4156: "Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir (TBK 123/1). Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa veya borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa ya da borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa borçluya süre verilmesine gerek yoktur (TBK 124/1)." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 2.02.2020.

²⁹⁹ Selici, s. 71; Yavuz/Acar/Özen, s. 552-553; Öz, İnşaat, s. 143; Ayan, s. 217; Baygın, s. 28.

³⁰⁰ Kurşat, s. 376; Ayan, s. 252.

³⁰¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 484; Öz, Dönme, s. 172; Kurt, s. 157.

uygun olarak uygun bir ek süre verilmemesi de, sözleşmeden dönme hakkının usulüne uygun kullanılmadığı sonucunu doğuracaktır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise, eğer yüklenici sözleşmeden dönmeye karşı olduğunu bildirirse tek taraflı irade beyanı sözleşmeden dönme için yeterli olmayacaktır. Bu durumda, iş sahibinin ya yükleniciyle bu konuda anlaşması ya da mahkemeye başvurması gerekecektir. Yargıtay kararlarında, aynı şekilde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden dönmek için karşılıklı anlaşmanın gerekliliğine veya bu konuda mahkemenin karar vermesi gerektiğine hükmetmektedir³⁰². Yargıtay tarafından bu kriterlerin getirilmesinin nedeni, taşınmaz pay devrinin söz konusu olması ve sözleşmesinin resmi şekle tabi olmasıdır.

c. İş Sahibinin Taşınmaz Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

Ayıp, inşaat sözleşmesinde kararlaştırılan niteliklerin ya da zorunlu niteliklerin inşa edilen taşınmaz yapıda bulunmaması halidirⁱ. Yargıtay inşaat sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmaz yapının, sözleşme ve eklerine, projelerine ve yasal zorunluluklara uygun inşa edilmesi gerektiğini, bu düzenlemelere aykırı olarak inşa edilmiş taşınmaz yapının ayıplı sayılacağını kabul etmektedir³⁰³. TBK m. 475'te yer alan "*Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde işsahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan*

³⁰² Y. 15. HD, 26.6.2019, E. 2018/4843, K. 2019/2993: "Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, tapuda pay devrini de içerdiğinden, tarafların tek taraflı irade beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla feshi mümkün değildir. Mahkeme kararıyla ya da tarafların fesih iradelerinin birleşmesi feshedilebilir. Sözleşme gereği arsa sahibi tarafından yüklenici ya da temsilcisine verilen vekâletname ile tayin edilen vekilin azledilmiş olması, zımnen sözleşmeden dönüldüğünün kabulü için yeterli değildir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 2.02.2020; Y. 15. HD, 14.10.2019, E. 2019/643, K. 2019/3904: "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, tapuda pay devrini de içerdiğinden, yapılması özel şekil şartına tabi olduğu gibi, dönme suretiyle sona ermesi de, tek taraflı irade beyanının karşı tarafa ulaştırılmasıyla mümkün değildir. Ancak tarafların tamamının katılım ve dönme konusundaki uygun iradelerinin birleşmesiyle sona erdirilebileceği gibi, açılacak dava sonucu verilecek dönme nedeniyle sona erme kararının kesinleşmesiyle sona erecektir. Bu sona erme arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde, kural olarak ani edimli olması nedeniyle, geriye etkili olacağından, arsa sahibi bedel olarak verdiği tapu paylarını, tapu iptâli ve tescili davası açmak suretiyle isteyebilecektir. Yüklenici de dönme anına kadar, arsa sahibinin mal varlığına giren yasal ve yararlı imalatın parasal karşılığının ödenmesini isteyebilecektir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 2.02.2020.

³⁰³ YHGK, 14.6.2017, E. 2017/503, K. 2017/1190: "Edim konusu inşaat (bina yapımı) olan eser sözleşmeleri bakımından binanın sözleşme ve eklerine, fen ve sanat kaidelerine, tasdikli projeye, ruhsata ve diğer imar düzenlemelerine uygun olması şarttır; aksi takdirde eserin ayıplı olduğu sonucuna varılır ve bu halde yüklenici iş bedeline hak kazanamaz." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 8.01.2020.

birini kullanabilir: 1. Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme." düzenlemesi iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanımıştır. Ayrıca, TBK m. 475 uyarınca iş sahibine dönme hakkı dışında ayıbın giderilmesini talep etme veya bedelde indirim isteme hakkı da tanınmıştır³⁰⁴. Bunun içinde taşınmaz yapının, kullanılması mümkün olamayacak ve hakkaniyet gereği kabulü beklenilmeyecek derecede ağır ayıplı olması veya sözleşme hükümlerinin ağır ihlali aranmaktadır³⁰⁵. Bu hüküm gereği sözleşmeden dönme için belirli ölçüde ağır bir ayıbın varlığı veya sözleşmenin ağır ölçüde ihlal edilmesi gereklidir³⁰⁶. Ayrıca, yüklenicinin kusurlu olmasına da gerek yoktur. Ancak, taşınmaz yapıdaki ayıbın varlığını ispatlamak iş sahibinin yükümlüğündedir³⁰⁷. Taşınmaz yapının yalnız belirli bir kısmının ayıplı olması nedeniyle kısmi dönme söz konusu olamaz³⁰⁸.

Ayıbın ne derece ağır olduğu, her olayın koşulları ve özellikleri dikkate alınarak belirlenmesi gerekli olup, bu husus değerlendirilirken de sözleşme taraflarının karşılıklı yararları hakkaniyete göre ölçülmelidir³⁰⁹. Taşınmaz yapıdaki ayıbın sözleşmeden dönmeyi gerekli kılacak derecede ağır bir ayıp niteliğine sahip olup olmadığını hakim hakkaniyete göre kendisi değerlendirecektir³¹⁰. Bu durumda, somut olayda şartlar mevcutsa iş sahibi tek taraflı iradesini karşı tarafa ulaştırmakla sözleşmeden dönebilir³¹¹.

Ayıplı taşınmaz yapının teslim alınması, tek başına dönme hakkından vazgeçildiği anlamına gelmez, eğer iş sahibi taşınmaz yapıyı kullanılmaya ve yapıdan yararlanmaya başlarsa dönme hakkından vazgeçmiş sayılır³¹². Ayrıca TBK m. 475'teki "*Eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.*" düzenlemesi uyarınca,

³⁰⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 520; Gümüş, s. 60; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 85.

³⁰⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 648; Seliçi, s. 156; Zevkliler/Gökyayla, s. 521; Gümüş, s. 61.

³⁰⁶ Öz, İnşaat, s. 71; Eren, Borçlar Özel, s. 648.

³⁰⁷ Seliçi, s. 157. Öz, İnşaat, s. 201; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 79.

³⁰⁸ Kurşat, s. 339; Tandoğan, s. 180; Eren, Borçlar Özel, s. 650.

³⁰⁹ Tandoğan, s. 181; Erman, İnşaat, s. 131; Aral/Ayrancı, s. 407; Burcuoğlu, Haluk: "Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları ve Özellikle Bu Hakların Kullanılabilmesi İçin Uyulması Gereken Süreler", Prof. Dr. Haluk Tandoğan'ın Hatırasına Armağan, Ankara 1990, s. 290, ("Burcuoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül").

³¹⁰ Gümüş, s. 63; Karakurt, s. 46; Kocaağa, s. 161.

³¹¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 522; Eren, Borçlar Özel, s. 648; Kurşat, s. 338; Öz, İnşaat, s. 216.

³¹² Kurşat, s. 340; Zevkliler/Gökyayla, s. 522; Öz, İnşaat, s. 215; Eren, Borçlar Özel, s. 647.

inşaat sözleşmesince inşa edilen taşınmaz yapının arsa üzerinden kaldırılması veya taşınmaz yapının yıkımı aşırı bir zarar doğuracaksa, iş sahibi inşaat sözleşmesinden dönmesine izin verilmemiştir. Yani bu düzenlemeyle iş sahibinin dönme hakkına sınırlama getirilmiştir, dolayısıyla iş sahibi böyle bir durumda diğer seçimlik hakları gereği ayıbın giderilmesi veya bedelde indirim yapılmasını yükleniciden talep edebilir³¹³.

Dönme ile birlikte, halihazırda muaccel olmuş borçlar yerine getirilmemişse sonlanır, ifa edilmiş edimler ise sözleşme başlangıçtan itibaren ortadan kalkacağından bu edimler sebepsiz zenginleşme düzenlemelerine göre iade edilmesi gerekmektedir. Bu durumda, şayet ayıplı taşınmaz yapı kullanılabilir ise, taşınmaz yapının işçilik maliyeti ile kullanılan malzemenin bedeli sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilecektir³¹⁴.

d. İş Sahibinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Aşılması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

Bu başlık altında yer vermiş olduğumuz dönme hakkına, TBK m. 482'de "*Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, iş sahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılabacağı anlaşılırsa iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir.*" şeklinde yer verilmiştir. TBK m. 482 ile iş sahibi işin başında öngörmediği ve sonradan katlanması mümkün olmayan bir bedeli ödemek zorunda kalmaksızın dilerse sözleşmeden dönme imkanına sahip olmaktadır³¹⁵. Yaklaşık bedelin aşırı olacak şekilde aşılmasının, beklenilmeyen ve öngörülememiş bir olaydan kaynaklanması şart değildir³¹⁶. Yaklaşık bedele ilişkin bölümde³¹⁷ detaylı olarak yer verdiğim üzere, yaklaşık bedel kesin olmayıp, kaide olarak iş sahibinin normalde bu yaklaşık bedeli aşan tutarı da ödemesi gerekmektedir³¹⁸. Ancak, kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, dönme hakkının kullanılabilmesi için yaklaşık bedelin aşırı oranda aşılması ve bu aşırı tutarında iş sahibinin katlanmasını mümkün kılmayacak derece

³¹³ Gümüş, s. 62; Burcuoğlu, s. 291.

³¹⁴ Seliçi, s. 162; Öz, İnşaat, s. 219.

³¹⁵ Öz, İnşaat, s. 75; Kurşat, s. 264.

³¹⁶ Kocaağa, s. 250; Öz, İnşaat, s. 75.

³¹⁷ Bkz. s. 28 vd.

³¹⁸ Gönen, Bedel, s. 156; Öz, Dönme, s. 71.

olması gerekmektedir³¹⁹. Öncelikle, TBK m. 482 uyarınca dönme hakkının kullanılması için ilgili inşaat sözleşmesinde bir yaklaşık bedelin kararlaştırılması gerekmektedir. Sözleşmeden dönme için yaklaşık bedelin fiilen aşırı bir şekilde aşılması gerekmez, aşılacağı belli olması yeterlidir³²⁰.

Bunlarla birlikte, yaklaşık bedelin aşırı bir şekilde aşılmasına iş sahibi sebebiyet vermemelidir; özellikle iş sahibinin talepleri nedeniyle veya bilgisi dahilinde yapılan işlerden ötürü yaklaşık bedelin aşırı aşılması halinde sözleşmeden dönme hakkı söz konusu olamaz³²¹. Ayrıca, yaklaşık bedelin aşırı olacak şekilde aşılmasının yüklenici kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığının da sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasına bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak, yüklenici taşınmaz yapı inşasını sözleşmede kararlaştırılan yaklaşık bedelle yapacağını bildirirse, iş sahibinin sözleşmeden dönmesi için neden kalmayacaktır³²².

Sözleşme bedelinin aşırı derecede aşılmasında, aşırılığın ölçütü iş sahibinin içinde bulunduğu durum göz önüne alınarak belirlenmelidir. Bu aşırılığın ne oranda olacağına ilişkin kanunda bir düzenleme de bulunmamaktadır. Burada iş sahibinin inşaat işi bedelinin bu oranda yükseleceğini bilseydi, sözleşmeyi yapmaktan kaçınacağını tespit edilmesi yeterlidir³²³. Kaldı ki, inşa edilen taşınmaz yapının tamamlandıktan sonraki piyasa değerinin de bu tespitte bir önemi bulunmamaktadır. Aynı şekilde, yapılan değerlendirmede, bu aşırı şekilde aşılan yaklaşık bedelin, iş sahibinin ekonomik anlamda mahfına sebebiyet vermesi de bir koşul değildir. Sonuç olarak, iş sahibinin sözleşmeden dönmesi için "sözleşmenin yapıldığı sırada, taşınmaz yapının inşa bedelinin bu miktar olacağını bilseydi, sözleşmeyi yapmayacak olması" asli unsurdur. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki işlerde uygulanan BİGŞ'ne göre yaklaşık bedelin % 20 oranının üzerinde artması sözleşmeden dönme nedeni olarak kabul edilmektedir.

³¹⁹ Ergezen, s. 109; Zevkliler/Gökyayla, s. 565.

³²⁰ Öz, İnşaat, s. 75; Kocaağa, s. 248; Gönen, Bedel, s. 165; Öz, Dönme, s. 72.

³²¹ Eren, Borçlar Özel, s. 675; Zevkliler/Gökyayla, s. 565; Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 61.

³²² Gönen, Bedel, s. 173; Öz, İnşaat, s. 76; Kocaağa, s. 249.

³²³ Gümüş, s. 79; Öz, İnşaat, s. 75; Gönen, Bedel, s. 163.

3. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi

İnşaat sözleşmesi doktrinin çoğunluk görüşüyle ani edimli sözleşme olarak kabul edildiğinden, TBK m. 125 hükmü gereğince dönme (geçmişe etkili olarak) esaslı bir sona erme nedenidir. Sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasında amaç, iş sahibi ve yüklenici arasında kurulmuş hukuki ilişkinin sonuçlarının ortadan kaldırılması ve tarafların sözleşmenin kurulduğu andaki durumların yeniden geri getirilmesidir³²⁴. Nitekim bu durumun sağlanmasının, hangi hukuki temele (nedene) dayalı olarak gerçekleştirileceği hem doktrinde hem de uygulamada tartışmalıdır. Bu konuda doktrinde savulan görüşlere ilişkin açıklamalarımız ile Yargıtay'ın konu hakkındaki görüşüne aşağıda sırasıyla yer verilecektir.

4. Doktrin Görüşleri

a. Klasik Dönme Teorisi Görüşü

Klasik teoride, iş sahibinin dönme beyanının yükleniciye ulaşmasıyla baştan itibaren sözleşme hiç yapılmamış gibi sona ermektedir³²⁵. Diğer bir ifadeyle taraflar arasında sözleşme ile kurulmuş hukuki ilişki geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaktadır³²⁶. Sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalktığından, dolayısıyla sözleşme konusu hak ve borçlarda hiç doğmamışçasına ortadan kalkar. Bu görüşe göre artık ilişkinin tasfiyesi tamamıyla sözleşme dışı bir vakıa haline gelir ve sözleşme uyarınca ifa edilmiş borçların akıbeti de sözleşme dışı kurallara göre belirlenecektir³²⁷.

Bu görüşe göre, dönme ile birlikte sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalktığından, ifa edilmiş edimlerin hukuki sebebi de ortadan kalkmış olmaktadır³²⁸. Dolayısıyla, ifa edilmiş edimler nedeniyle tarafların malvarlığında meydana gelmiş her bir kazanım, tarafın sebepsiz zenginleşmesine neden olmaktadır³²⁹. Bu durumda, baştan itibaren ortadan kaldırılan sözleşmeye göre yerine getirilmiş edimlerin iadesi, sebepsiz

³²⁴ **Öz**, Dönme, s. 225.

³²⁵ **Buz**, Dönme, s. 118; **Kurt**, s. 292.

³²⁶ **Kurt**, s. 292; **Ayan**, s. 266.

³²⁷ **Öz**, Dönme, s. 34.

³²⁸ **Kurt**, s. 292.

³²⁹ **Öz**, Dönme, s. 35.

zenginleşme hükümlerine dayalı olarak talep edilecektir³³⁰. Sebepsiz zenginleşmeye dayalı bu iade talepleri için TBK m. 82'de hak sahibinin iade hakkı olduğunu öğrendiği tarihten itibaren 2 yıl ve her halde zenginleşmenin gerçekleşmesinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür³³¹.

Klasik dönme görüşü savunucuları³³², dönmenin geçmişe etkili şekilde ancak taahhüt işlemlerini ortadan kaldıracığını, taahhüt işleminin gerçekleştirilmesi için ifa edilen tasarruf işlemlerinin ise geçerliliğine etki etmeyeceğini dile getirmektedirler. Dolayısıyla, sözleşme gereği daha önce devredilmiş aynı haklar kendiliğinden iş sahibi mülkiyetine dönmeyecektir. Bu aynı hakların iş sahibine dönmesi için sebepsiz zenginleşmeye dayalı talep edilmesi gerekecektir³³³.

b. Kanuni Borç İlişkisi Görüşü

Bu görüşe, sözleşmeden dönmeyle birlikte tarafların iade borcu, TBK m. 125'de yer alan "*Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler.*" düzenlemesine dayalı özel bir iade borcudur³³⁴. Yani ifa edilmiş edimlerin iade talebinin hukuki temelini dönmeyle birlikte taraflar arasında doğmuş kanundan kaynaklanan bir iade borcu ilişkisi olduğu kabul edilmektedir³³⁵. Bu görüş savunucuları³³⁶, edimlerin iadesi için bir yıl gibi kısa bir zamanaşımı süresi öngören sebepsiz zenginleşmeye dayanmaktan kaçınmak adına bu görüşü geliştirmişlerdir. Bu kapsamda da, sözleşmeden dönme sonucu tarafların iade borcu sözleşmeler hukuku gereği 10 yıllık zamanaşımına tabi olacaktır³³⁷. Ancak, TBK m. 125'te iade borcunun ne şekilde olacağına ilişkin bir düzenleme yer almadığından,

³³⁰ Ayan, s. 266; Oğuzman/Öz, s. 357; Kurşat, s. 280.

³³¹ Konuya ilişkin olarak TBK m. 82 düzenlemesi şu şekildedir: "*Sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakkı, hak sahibinin geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Zenginleşme, zenginleşenin bir alacak hakkı kazanması suretiyle gerçekleşmişse diğer taraf, istem hakkı zamanaşımına uğramış olsa bile, her zaman bu borcunu ifadan kaçınabilir.*"

³³² Eren, İnşaat Sözleşmeleri, s. 85; Öz, İnşaat, s. 173; Oğuzman/Öz, s. 516; Tandoğan, s. 148, Gönen, Bedel, s. 137.

³³³ Buz, Dönme, s. 119; Öz, Dönme, s. 35.

³³⁴ Öz, Dönme, s. 36.

³³⁵ Kurt, s. 293.

³³⁶ Gümüş, s. 78-79; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Tekinay Borçlar, s. 968.

³³⁷ Buz, Dönme, s. 120; Öz, Dönme, s. 36.

iadenin nasıl yapılacağına ilişkin olarak yine sebepsiz zenginleşme hükümleri kıyasen uygulanmaktadır³³⁸.

c. Aynı Etkili Dönme Görüşü

Aynı etkili dönme görüşünde³³⁹, sözleşmeden geçmişe etkili olarak dönülmesiyle borçlandırıcı işlemle birlikte borçlandırıcı işlemin yani sözleşmenin ifası için yapılmış olan tasarruf işlemi de ortadan kalkar³⁴⁰. Bu nedenle, dönme sonucu ortadan kalkan sözleşmeye dayalı olarak kazanılmış olan aynı hakların karşı tarafın mülkiyetine hiç geçmediği kabul edilir³⁴¹. Bu görüşe göre, taşınır malların iadesi için "istihkak davası", mülkiyeti karşı tarafa geçirilmiş taşınmaz malların iadesi için ise sebepsiz zenginleşmeye dayalı olarak "tapu kaydının düzeltilmesi" davası açılması gerekmektedir.

d. Dönüşüm (Yeni Dönme) Teorisi

Bu görüşe³⁴² göre dönme beyanının tarafa ulaşmasıyla sözleşme ilişkisi ortadan kalkmamakta, sözleşmenin konusu değişmektedir. Bir başka deyişle, sözleşme tarafları artık sözleşme konusu borçları ifa etmek yerine, sözleşmenin tasfiyesi için gereken iade borçlarını yerine getireceklerdir³⁴³. Bu görüş, sözleşmeden dönme hakkının bir "değiştirici yenilik doğuran hak" olduğunu kabul etmektedir³⁴⁴.

Dönmeyle birlikte, ifa edilmemiş borçlar sona ermeyip, yalnızca borçluya ifadan kaçınacak bir defa hakkı sağlamak ve ifa edilmiş edim borçları ise sözleşme dayalı bir iade borcuna dönüşmektedir³⁴⁵. Bu halde zamanaşımı süresi sözleşmeye dayalı olarak TBK m. 146 uyarınca 10 yıl olarak kabul edilecektir.

³³⁸ Bu görüş günümüzde terk edilmiş ve baştan itibaren de fazla taraftar bulamamıştır.

³³⁹ Doktrinde bu görüş "istihkak teorisi" olarak da adlandırılmaktadır. Bkz. **Öz**, Dönme, s. 121; **Buz**, Dönme, s. 121.

³⁴⁰ **Buz**, Dönme, s. 121; **Ayan**, s. 267.

³⁴¹ **Kurt**, s. 293.

³⁴² Bu görüş ilk defa Alman hukukçular tarafından ortaya atılmış ve Alman Hukuku'nda hakim görüş haline gelmiş, aynı şekilde İsviçre'de benimsenen bir görüş olarak çok sayıda taraftar bulmuştur; **Serozan**, s. 69; **Baysal**, s. 259; **Seliçi**, s. 162.

³⁴³ **Kurt**, s. 294; **Buz**, Dönme, s. 123; **Öz**, Dönme, s. 37; **Ayan**, s. 268; **Öz**, İnşaat, s. 172.

³⁴⁴ **Ayan**, s. 267; **Öz**, Dönme, s. 37; **Kurt**, s. 293; **Buz**, Dönme, s. 121.

³⁴⁵ **Öz**, Dönme, s. 37.

e. Yargıtay Görüşü

Yargıtay genel olarak kararlarında sözleşmenin geçmişe etkili olacak şekilde ortadan kalktığını kabul etmekle klasik dönme teorisini benimsemiştir. Bu görüşü benimsemenin sonucu olarak Yargıtay, kararlarında iade borçlarının temelini de sebepsiz zenginleşmeye dayandırmaktadır³⁴⁶. Ancak, Yargıtay'ın bazı kararlarında -özellikle de zamanaşımı incelediği kararlarında- kanuni borç ilişkisi görüşünü de benimsediğine rastlanılmaktadır³⁴⁷.

Yargıtay'ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin kararlarında, sözleşmeden dönme halinde yükleniciye devredilmiş arsa payının 3. kişilere devredilmiş olsa bile iş sahibine döneceğine dair ifadeler yer vermiş olması, aynı etkili dönme görüşünü de benimsediği izlenimini de vermektedir³⁴⁸. Kanaatimce de, Yargıtay'ın klasik dönme

³⁴⁶ Kurt, s. 296; Y. 15. HD., 19.1.2015, E. 2014/6400, K. 2015/220: "Eser sözleşmesi ilişkisinde, yüklenici tarafından gerçekleştirilen imalâtın iş sahibi tarafından reddedilemeyecek bir oranda tamamlanmamış olması halinde, haksız dahi olsa sözleşme tek taraflı irade beyanıyla feshedilebilir. Yargıtay uygulamasında geriye etkili fesih olarak da adlandırılan bu halde; fesih, karşı tarafa varmakla hukuki sonuç doğurur. Sözleşmenin bu şekilde feshedilmesi halinde, sözleşme ilişkisi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tasfiye edilir ve herkes aldığı iade eder." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 2.02.2020.

³⁴⁷ Y. 15. HD., 14.10.2019, E. 2019/643, K. 2019/3904: "Eser sözleşmelerinde sona erme üzerine, her iki tarafında talep edebileceği tasfiyenin dayanağı, TBK'nın 125/III maddesidir. Bu maddeye göre sözleşmeden dönme halinde taraflar karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulur ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Sözleşmenin fesih ya da dönme suretiyle sona ermesi halinde geriye etkili sonuç doğuracağı yani, sözleşme hiç yapılmamış gibi başa döneceğinden, taraflar sözleşme ile üstlendikleri borçlarını ifa etme yükümlülüğünden kurtulacakları gibi, daha önce ifa ettikleri edimleri, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebileceklerdir. Bu geri isteme aynen olabileceği gibi, aynen ifanın mümkün olmaması halinde, ifanın imkânsız hale geldiği tarihteki mahalli piyasa rayıçları ile bedeli de olabilecektir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 20.01.2020.

Y. 23. HD., 9.6.2016, E. 2015/9376, K. 2016/3525: "Yüklenici ile arsa sahipleri arasındaki sözleşmenin geriye etkili fesih ile sonuçlandırıldığı ve bu hususun da 09.02.2009 tarihli mahkeme kararı ile kesinleştiği anlaşıldığından, yüklenicinin eser sözleşmesinden kaynaklanan talepleri bu tarihten itibaren 5 yıl içerisinde istenebilecektir. Dava 14.04.2011 tarihinde açıldığından, dava tarihinde 5 yıllık zamanaşımı süresi henüz dolmamıştır. Olayları anlatmak taraflara; hukuki vasıflandırmayı yapmak ise hakime aittir. Davacıların talep edebilecekleri, eser sözleşmesinin geriye etkili olarak feshedilmesi halinde yüklenicinin talep edebileceklerinden ibarettir. Bu durumda yüklenici arsa sahiplerinden imara, sözleşmeye, fen ve sanat kurallarına uygun yapılan imalat bedelleri talep edilebilecektir. Yüklenicinin haklarını temlik alan davacılar dahi bu talepte bulunabilecektir. Şu halde, mahkemece, tarafların iddia, savunma ve delilleri toplanıp, değerlendirilerek sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin geriye etkili feshinden itibaren 5 yıl içinde talepte bulunulabileceği gözetilmeden, yanlış değerlendirme ve hatalı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 20.01.2020.

³⁴⁸ Y. 15. HD., 26.6.2019, E. 2018/4559, K. 2019/2998: "Az yukarıda da açıklandığı üzere arsa sahiplerince yükleniciye, onun talimatıyla üçüncü kişilere veya yükleniciye devirden sonra onun tarafından üçüncü kişilere intikal ettirilen tapu paylarının yüklenici ya da üçüncü kişilere tescili kural olarak yüklenici ve üçüncü kişilere aynı hak sağlamaz. Sadece bu tescil işleminin yapılması, mülkiyet hakkının doğması için yeterli olmayıp ayrıca geçerli bir hukuksal nedenin de varlığı gerekir. Arsa sahipleriyle ilgili yüklenici

görüşünü benimsemesi yerinde ve doğru bir hukuki kabuldür. İnşaat sözleşmesinden dönme iradesiyle baştan itibaren sözleşmeyi ortadan kaldırmak ve bu sözleşmeye bağlı olmaktan kurtulmak amaçlanmaktadır. Bunların yanı sıra, Yargıtayca bazen zamanaşımı yönünden yine klasik görüş içinde olduğu kabul edilen kanuni borç ilişkisi görüşünün benimsenmesi de mağduriyetlerin oluşmasını engellemiştir.

5. İş Sahibinin Geri Verme Borcu (Bedel Ödeme)

İnşaat sözleşmesinden dönülmesiyle birlikte, en önem arz eden hususlardan biri de iş sahibinin yükleniciye olan iade borcudur³⁴⁹. Nitekim iş sahibinin sözleşmeden dönmesiyle, yüklenici artık kendine ait malzemeyle başka birinin arsası üzerine taşınmaz yapı inşa eden bir kişi olacaktır³⁵⁰. İş sahibinin sözleşmeden dönmesiyle, tarafların sözleşmeden doğan hak ve borçları sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren geriye dönük olarak (geçmişe etkili/ex tunc) ortadan kalkmış olmaktadır³⁵¹. Dolayısıyla, iş sahibinin dönme hakkını kullanmasıyla birlikte, yüklenici tarafından ifa edilmiş edimleri iade borcu muaccel hale gelir. İş sahibinin iade borçlusu temerrüdüne düşürülmesi için iade talebinin kendisine bir ihtar yoluyla ulaştırılması gereklidir³⁵². İş sahibinin arsasında inşa edilmiş taşınmaz yapı, üzerinde inşa edildiği arsanın ayrılmaz parçası haline gelmekle birlikte onun mülkiyeti kapsamına girer³⁵³. Sözleşmeden döndüğü tarihte yüklenici taşınmaz yapının inşasına başlamamış veya sadece inşa işinin hazırlık çalışmaları aşamasında ise

arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, geriye etkili olarak feshedildiğine göre, dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 61 ve devamı maddeleri gereğince ve haksız iktisap kuralları uyarınca yüklenici ile onun devrettiği ya da yüklenicinin talimatıyla arsa sahiplerince üçüncü kişilere yapılan pay devirlerinin edinme sebebi hukuksal dayanaktan yoksun kalır. TMK'nın 1023. maddesi hükmü gereğince tapu kütüğündeki tescile iyiniyette dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu iktisabı, yasal olarak korunur ise de; aynı Yasa'nın 1024. maddesi hükmü gereğince, bir aynı hak, yoksun olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Somut olayda sözleşme konusu olan yapı, henüz tamamlanmadan imara aykırı ve kaçak olarak yapım aşamada bulunduğu ve bu halde yükleniciden tapu payı devralan ya da yüklenicinin talimatıyla arsa sahibinden pay devralan üçüncü kişilerin kazanımlarında iyiniyetli kabul edilmelerine ve TMK'nın 1023. maddesi hükmünden yararlanmalarına imkân yoktur, mümkün değildir. Nitekim Anayasa Mahkemesi'nin 20.07.2017 gün ve 2014/12321 sayılı kararıyla bunun mülkiyet hakkının ihlâli niteliğinde olmadığı da kabul edilmiştir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 20.01.2020.

³⁴⁹ Tandoğan, s. 148; Öz, Dönme, s. 226; Aydemir, s. 499.

³⁵⁰ Öz, Dönme, s. 238; Kurşat, s. 390,

³⁵¹ Seliçi, s. 7; Öz, Dönme, s. 172; Kurt, s. 291.

³⁵² Ayan, s. 257.

³⁵³ Kurt, s. 309.

iş sahibinin geri verme (iade) borcu doğmayacaktır³⁵⁴.

Taşınmaz yapının inşa edilmiş kısmının ayıplı olması nedeniyle kullanılması mümkün değilse, ya da taşınmaz her kadar kullanılır ise de inşaat ruhsatı alınmadan inşa edilmesi yani kaçak inşaat söz konusu olması hallerinde iş sahibinin bu taşınmaz yapılar nedeniyle yükleniciye bir bedel ödemesi söz konusu olmayacaktır³⁵⁵. Bu kaçak yapının yıkılması ve arsadan uzaklaştırılması için yapılması gereken masraflar da yüklenici tarafından karşılanacaktır.

6. Sözleşmeden Dönme Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi

a. Bedelin İçeriği

Yüklenicinin yapma borcunun gereği inşa ettiği taşınmaz yapı veya inşa edilen kısmı, TMK m. 722 gereğince arsanın bütünleyici parçası olacağından iş sahibinin mülkiyetine geçecektir³⁵⁶. Böyle bir durumda, dönme anına kadar taşınmaz yapının inşa edilmiş kısmının yükleniciye iade edilmesi mümkün olmayacağından, iş sahibinin iade borcu para borcuna dönüşmüş olacaktır³⁵⁷. Dolayısıyla, iş sahibinin sözleşmeden dönmesiyle -

³⁵⁴ **Ayan**, s. 257; **Öz**, Dönme, s. 251.

³⁵⁵ **Kurt**, s. 309. Yargıtay da kaçak yapı halinde bir bedelin ödenmeyeceğine karar vermektedir. Y. 15. HD. 23.02.2009, E. 2008/6263, K. 2009/977: "Hükmüne uyulan Daire'mizin 10.03.2004 gün 2003/4328 esas 2004/1320 karar sayılı bozma ilâmında; açılan davadaki istemlerin içinde yüklenici tarafından yapılan inşaat bedelinin tahsili talebi bulunduğu da düşünülerek yapılan işlerin bedelinin hesaplanması, feshin geriye etkili olduğu kabul edilerek tasfiyenin buna göre yapılması gereğine işaret edilmiştir. Daire'mizin bu konudaki yerleşik içtihat ve uygulamalarına göre, geriye etkili fesih halinde yüklenicinin hak ettiği imalât bedelinin fesih kararının kesinleştiği ya da yanların fesih iradelerinin birleştiği tarih itibariyle ve mahalli piyasa rayiçlerine göre saptanması gerekir. İmalât bedeli hesaplanırken yapılan inşaatın arsa sahibinin yararlanabileceği imar ve tasdikli projesine uygun, yasal ve ekonomik değerinin bulunması gerektiği de göz önünde tutulacaktır. Bu durumda mahkemece 3 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki villalar projeye aykırı kaçak yapılmış olması sebebiyle ve yüklenicinin kusuru sonucu ilgili belediyesince yıkılmış olduğu ve yıkılan binanın ekonomik değeri olmayacağından hükme esas raporu veren bilirkişi kurulundan alınacak ek raporla, inşaatın iskân ruhsatı da alınarak teslimi gerektiği dikkate alınarak işin tamamına göre yıkılan 3 parseldeki villalar düşülerek inşaatın gerçekleşme seviyesinin tespit ettirilmesi, tarafların fesih iradeleri asıl davanın açılmasıyla birleştiğinden asıl dava tarihi itibariyle mahalli piyasa rayiçlerine göre kâr dahil imalât bedelinin hesaplattırılması, yıkılan villaların ekonomik değeri haiz enkaz bedelinin bu miktara eklenmesi ve bulunacak miktardan davacı yükleniciye devredilen 1, 6 ve 10 numaralı parseller ile bunlar üzerindeki inşaatın dava tarihi itibariyle aynı yöntemle göre hesaplanacak bedeli düşülmek suretiyle davanın sonuçlandırılması gerekir.", www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 12.01.2020.

³⁵⁶ **Kurşat**, s. 278; **Öz**, Dönme, s. 238; **Kurt**, s. 308.

³⁵⁷ **Ayan**'a göre iş sahibinin bu iade borcu, inşa edilmiş taşınmaz yapının iş sahibinin malvarlığında gösterdiği artışla sınırlı olacaktır. Bkz. **Ayan**, s. 257; **Öz**, İnşaat, s. 174; **Aydemir**, s. 499; Y. 15. HD., 22.11.2018, E. 2018/1328, K. 2018/4631: "Sözleşmenin feshi hakkının kullanılması ile sözleşme geriye etkili olarak ortadan kalkar ve taraflar fesihten önce edimde bulunmuşlarsa bunların iadesini ya da bedelinin tahsilini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilirler. Sözleşmenin feshi hakkının kullanılması ile

dönme anına kadar arsası üzerinde kullanılabilir halde- inşa edilmiş taşınmaz yapının objektif bedelini para ile yükleniciye ödemesi gerekmektedir³⁵⁸. Bu objektif bedel de, taşınmaz yapı imalatının iş sahibinin malvarlığına kattığı değerini yani artışın miktarıdır³⁵⁹. Bu imalatın bedelini; mimari projelerin ücreti, inşaat ruhsatı için yapılan harcamalar, kazı ve hafriyat masrafları, işçilik ücretleri ve kullanılan malzemenin için yapılan harcamalar oluşturmaktadır. Ancak taşınmaz yapının inşa edilen kısmının bir ekonomik değeri varsa ve taşınmaz yapının inşaatının tamamı için bir önem arz ediyor ve bu kısımlardan yararlanılabiliyorsa iş sahibinin bu imalatların bedelini yükleniciye ödemesi gereklidir³⁶⁰. Yargıtay da sözleşmeden dönülmesi halinde, yükleniciye dönme anına kadar yapılan imalatın bedelinin ödenmesi gerektiği yönünde kararlar vermektedir³⁶¹.

İnşaat sözleşmesinden dönülmesinde, tarafların sözleşmeye uygun şekilde ifade bulunması sonucu tarafların elde edeceği menfaatlerin sağlanması amaç değildir, dönme ile amaçlanan tarafların sözleşme öncesi durumlarına geri dönmelidir. Dolayısıyla, yüklenici sözleşme hiç kurulmasaydı, kar elde edemeyeceğinden, inşa edilen yapının dönme nedeniyle değerinin hesaplanmasında yüklenici karı dikkate alınmaz³⁶². Bunlarla birlikte taşınmaz yapının tamamlanmış kısmında ayıp mevcutsa, yükleniciye ödenecek

sözleşme geriye etkili olarak ortadan kalkar ve taraflar fesihden önce edimde bulunmuşlarsa bunların iadesini ya da bedelinin tahsilini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilirler." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 30.11.2019.

³⁵⁸ **Tandoğan**, Haluk: "Arsa Üzerine İnşaat Yapma Sözleşmelerinde İş Tamamlamadan Bırakan Müteahhidin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerinde Görüşler", Banka ve Ticaret Dergisi, C. XI, S. 1, Haziran 2018, s. 49; **Öz**, Dönme, s. 250; **Kurt**, s. 311; **Ayan**, s. 262; **Öz**, İnşaat, s. 174.

³⁵⁹ **Ayan**, s. 259; **Kurt**, s. 309.

³⁶⁰ **Aydemir**, s. 498.

³⁶¹ Y. 15. HD, 10.1.2019, E. 2018/3435, K. 2019/96: "Mahkemece bozmaya uyulduğu halde usuli kazanılmış hak ilkesi ihlal edilerek hüküm kurulmuştur. Oysa Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 09.05.1960 gün ve 21/9 sayılı kararı uyarınca usuli kazanılmış hak ilkesi uyarınca bozma lehine verilen taraf yararına işlem yapılmalı ve hüküm kurulmalıdır. Dairemizin 21.04.2016 günlü bozma ilamında sair temyiz itirazları reddedilerek 2. bentte; "...Davada Yap-İşlet-Devret Sözleşmesi'nin ifa imkânının kalmadığı gerekçesiyle gerçekleşen imalât bedelinin tahsiline karar verilmesi istenmiş; mahkemece de yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu inşaat bedelinin tahsiline karar verilmiştir. Taraflar arasında davalı idarenin 07.03.2008 tarihli ve 2008/575 sayılı Encümen Kararı ile mülkiyeti belediyeye ait alanın üzerinde aquapark yapılması ve 10 yıl süreyle 1 yıllığına 25.000,00 TL kira ödenmesi konusunda oluşan anlaşma uyarınca davacının aquaparkı imâl ettiği ve işletmeye başladığı dosya içeriği ile sabittir. Davada işletmenin gerek davalıdan gerekse dava dışı gerçekleşen olaylar nedeniyle işletmeye devam edilemediğinden bahisle davalı arsaları üzerinde yapılan imalât bedeli istenmiştir. Bu istem anlaşma tarihinde yürürlükte bulunan mülga 818 sayılı BK'nın 106. maddesi uyarınca akitten dönme niteliğindedir. Akitten dönülmesi halinde yüklenici, anılan Yasa'nın 61 ve devamı maddelerince düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümlerince gerçekleştirdiği imalât bedelini isteyebilir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 21.3.2020.

³⁶² **Kurt**, s. 313.

işin bedelinden bu ayıbın giderilmesi için yapılması gereken masraflar indirilerek ödeme yapılacaktır.

b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı

İş sahibinin sözleşmeden dönmesiyle birlikte, ifa edilmiş edimleri yükleniciye iade borcu doğmaktadır. Ancak, yukarıda "Bedelin İçeriği" başlığı altında yer verdiğimiz üzere taşınmaz yapının dönme anına kadar inşa edilen kısmı iş sahibinin arsasının bütünüyle parçası haline geldiğinden aynen iade mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla da iadenin bir değer yani bedel olarak yapılması gerekecektir. Sözleşme, dönmeyle birlikte baştan itibaren ortadan kalkacağı için yapılan işin bedeli de, Yargıtay ve doktrin tarafından benimsenen klasik dönme görüşüne uygun olarak, TBK m. 77 ve devamı hükümleri gereği sebepsiz zenginleşmeye dayalı olarak talep edilebilecektir³⁶³.

Yargıtay iş sahibinin sözleşmeden dönmesi halinde, öncelikle yüklenicinin yapmış olduğu inşa işlerinin eğer sözleşmede bedelleri belirlenmişse, bu inşa işlerinin sadece imalat bedelinin (yüklenici karı olmaksızın) bu sözleşme hükümlerine göre hesaplanarak da belirleneceğini hükme bağlamıştır³⁶⁴. İnşaat sözleşmesinde dönmenin sonuçlarını düzenleyen bir hükmün olmaması halinde, yapılan inşa işlerinin yasa hükümlerine göre yükleniciye ödenmesi söz konusu olacaktır.

c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü

Bu şekildeki masrafların belirlenmesinde taşınmaz yapının bulunduğu mahalli piyasa

³⁶³ Öz, İnşaat, s. 173; Selici, s. 161; Kurşat, s. 388.

³⁶⁴ Y. 15. HD, 21.11.2016, E. 2015/5314 K. 2016/4751: "Taraflar arasında imzalanan 08.07.2013 tarihli sözleşme ile davacı yüklenici davalı iş sahibinin inşaatında sözleşmenin 5. maddesinde yazılı olan işleri sözleşme eki mimarlık hizmetleri şartnamesi ve en az bedel tarifesi hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyi üstlenmiştir. Sözleşme 100.000,00 TL + KDV bedelli olup toplam olarak kararlaştırıldığından götürüdür. Davalı iş sahibinin davacının keşide ettiği 25.09.2013 tarihli ihtarname içeriğine göre bu işin yapımından vazgeçtiği ve yükleniciye bildirdiği anlaşılmaktadır. Eser sözleşmesinin feshi ya da sözleşmeden dönülmesi halinde, yüklenici gerçekleştirdiği imalât bedelini sözleşme fiyatları ile iş sahibinden talep edebilir. Somut olayda sözleşme götürü bedelli olduğundan hak edilen bedel gerçekleştirilen imalâtın işin tamamına göre fiziki oranı tespit ve bu oranın götürü bedele uygulanması suretiyle hesaplanır. Sözleşmenin feshinde haklılık kâr kaybı, müsbet zarar gibi talepte bulunulması halinde alacağın belirlenmesinde dikkate alınır ise de hakedilen iş bedelinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Talep edilen haksız fiil sonucu uğranılan zararın giderimi de olmadığından, hesaplanan alacaktan kusur oranına göre indirim yapılması mümkün değildir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 27.11.2019

şartlarında oluşmuş normal rayiç bedeller esas alınarak hesaplama yapılmalıdır³⁶⁵. Bu rayiç bedellerin zenginleşmenin gerçekleştiği yani sözleşmeden dönme hakkının kullanıldığı tarihteki tutarları hesaplama esas alınacaktır³⁶⁶. Nitekim iş sahibinin arsasında kalan inşaat için yapılan gider ve harcamalar kadar zenginleşmesi söz konusu olmuştur. Böyle bir durumda inşaat sözleşmesinde kararlaştırılan götürü bedelin yükleniciye ödenmesi söz konusu olmayacaktır. Dolayısıyla, inşaatın geldiği seviyenin oranı bulunarak, bu oranın sözleşmede belirlenmiş götürü bedele oranlanması yoluyla bulunacak bedelin yükleniciye ödenmesi söz konusu değildir³⁶⁷.

Yargıtay inşaat sözleşmesinden dönüldüğü ana kadar taşınmaz yapının inşa edilmiş işe yarar kısmı için ödenecek bedelin belirlenmesi için inşaat konusunda uzman bilirkişilerden oluşan bir heyete hesaplama yaptırılması gerektiğini karara bağlamıştır³⁶⁸. Bilirkişiler bu hesaplamayı yaparken piyasadan elde etmiş oldukları veya mahkemenin çeşitli kurumlardan talep etmiş olduğu veya taraflarca piyasadan alınan ilgili döneme ait rayiç bedeller üzerinden hesaplama yapmaktadırlar.

³⁶⁵ Kurt, s. 311; Öz, Dönme, s. 250.

³⁶⁶ Öz, Dönme, s. 251.

³⁶⁷ Kurt, s. 311; Öz, İnşaat, s. 174;

³⁶⁸ Y. 15. HD, 1.12.2016, E. 2016/4270, K. 2016/4958: "O halde mahkemece yapılması gereken iş; 6100 sayılı HMK'nın 266 ve devamı madde hükümlerine uygun olarak seçilecek konusunda uzman bilirkişiler kurulu aracılığıyla inceleme yaptırılıp, bilirkişi heyetinden mahkemenin ve Yargıtay'ın denetimine elverişli rapor alınarak, asıl davada yüklenicinin hak ettiği iş bedelinin sözleşme kapsamındaki işler için sözleşmede belirtildiği şekilde şerit metre kırma yöntemi de uygulanarak birim fiyatlar ile, ilave iş bedellerinin ise yapıldıkları yıldaki KDV dahil mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplatılarak iş bedelinden davalının ödediğini kanıtladığı bedeli düşmek varsa bakiye iş bedeline hükmetmek, karşı davada ise sözleşmelerde düzenlenen garanti sürelerinde ayıp ihbarına gerek olmadığı da değerlendirilerek ayıplı olduğu iddia edilen işlerin tek tek incelenip ayıplı olduğu kanaatine varılırsa talebi aşmamak kaydı ile ayıpların giderilme bedelini ayıbın ortaya çıktığı tarihteki serbest piyasa rayiç fiyatlarıyla belirleyerek hüküm altına almak, yine birleşen davada da aynı şekilde hesaplama yapılmak sureti ile asıl davada iş sahibi tarafından yapılan fazla ödeme var ise hesaplanan iş bedelinden mahsup etmek ve hak edilen iş bedeline hükmetmek, karşı davada ise ayıplı iş bedellerini belirleyip hüküm altına almaktan ibarettir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 03.01.2020

III. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ

A. Yüklenicinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Feshi Halleri (Fesih)

1. Fesih Halleri

a. TBK m. 480/II Uyarınca Fesih Hakkının Kullanılması

TBK m. 480/2'de "*Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilen de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir.*" ifadeleriyle, yasa koyucu bu hükümde yer verilen şartların varlığı nedeniyle oluşan yeni koşulların meydana getirdiği ifa güçlüğüne dayalı olarak yükleniciye sözleşmeyi ileriye etkili şekilde feshetme hakkı tanımıştır. Nitekim dürüstlük kuralının bir gereği olarak yüklenici ancak fesih hakkını kullanmakla zorunlu tutulmuştur. Öncelikle, TBK m. 480 gereği aranan şartlar ve bu hükme dayalı fesih hali çalışmamızın "Bedelin Dava Sonucu İnşaat Sözleşmesinin Uyarlanması Suretiyle Belirlenmesi" kısmında detaylı şekilde incelenmiştir³⁶⁹.

b. Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Yüklenici, iş sahibinin bedel ödeme borcunda temerrüde düşmesi halinde, TBK m. 125'te yer alan seçimlik haklarından biri olan sözleşmeden dönme hakkını kullanmayı tercih edebilir³⁷⁰. İnşaat sözleşmeleri ani edimli olarak kabul edilmişse de, taşınmaz yapının inşasının belirli bir zamana yayılmış olması nedeniyle; her zaman inşaat sözleşmesinin ani edimli olma özelliğine dayalı olarak geriye etkili bir şekilde sona erdirilmesi hakkaniyete uygun olmayacağı gibi, menfaat dengesi dağılımda çok fazla olumsuz etkide

³⁶⁹ Bkz. s. 37 vd.

³⁷⁰ Yavuz,/Acar/Özen, s. 571; Öz, İnşaat, s. 93; Tandoğan, s. 313-314; Zevkliler/Gökyayla, s. 554; Eren, Borçlar Özel, s. 681; Eren, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 102.

doğurabilir. Bu tür durumlarda, iş sahibinin sözleşmeden döndüğü anda taşınmaz yapının büyük oranda tamamlanması halinde sözleşmenin ileriye etkili bir şekilde sona ereceği yönünde daha önce yer verdiğimiz doktrin görüşü oluşmuş ve bu husus Yargıtay tarafından da benimsenmiştir³⁷¹. Aynı şekilde yüklenici tarafından da iş sahibinin temerrüdü nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi halinde, taşınmaz yapının büyük oranda tamamlanması durumunda, menfaat dengesinin sağlanması ve dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin ileriye etkili olarak sona ereceği doktrin tarafından kabul edilmektedir. Bu görüş, TMK m. 2'de düzenlenmiş dürüstlük kuralını kendine dayanak kabul etmekte, bu kural gereği yüklenicinin sözleşmeye uygun şekilde fesih anına kadar inşa etmiş olduğu taşınmaz yapının bedelini sözleşmede kararlaştırılan tutarlar üzerinden alması amaçlanmaktadır³⁷². Nitekim inşaat sözleşmelerinin genelinde bedel ödeme borcu taşınmaz yapının teslimiyle muaccel hale geldiğinden, bedelin ödenmediği noktada zaten inşaat büyük oranda tamamlanmış olmaktadır. Dolayısıyla, yükleniciden temerrüde dayalı olarak sözleşmeden dönmesi ve yaptığı işin dönme hükümlerine göre piyasa rayiçlerine dayalı olarak hesaplanan bedelini alması beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir³⁷³.

2. Fesih Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi

a. Bedelin İçeriği

İnşaat sözleşmesinin TBK m. 480/II uyarınca hakim tarafından veya dürüstlük kuralı gereği TBK m. 126 kapsamında yüklenici tarafından sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiğinin kabulü halinde, fesih anına kadar yapılan işin bedeli sözleşmede düzenlenen bedele ilişkin hükümlere göre belirlenecektir. Bu durumda bedel, işin maliyetini (malzeme, işçilik vs) ve yüklenici karını da içerecektir. Böylelikle yüklenici iş sahibinin mal varlığında meydana getirdiği zenginleşmeyi değil, o ana kadar yaptığı işlerin sözleşmede kararlaştırılan bedelini alabilecektir³⁷⁴.

³⁷¹ Bkz. s. 55 vd.

³⁷² **Tandoğan**, s. 315; **Öz**, İnşaat, s. 96; **Gönen**, Bedel, s. 296; **Kocağa**, s. 223; **Serozan**, s. 120; **Buz**, Dönme, s. 83.

³⁷³ **Kurşat**, s. 260.

³⁷⁴ **Gönen**, Bedel, s. 137.

b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı

TBK m. 480/II veya TBK m. 126 uyarınca sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiğinin kabul edilmesinin nedeni, ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilen inşaat sözleşmelerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkabilecek hakkaniyete aykırılıkların önüne geçilmesidir³⁷⁵. Dolayısıyla, yükleniciye sözleşmenin ileriye etkili şekilde feshi yönünde talepte bulunma hakkı verilerek, hak etmiş olduğu işin bedelini alması imkanı tanınmıştır. Bu durumda, bedelin ne şekilde ve ne miktarda belirleneceğinin hukuki dayanağını ilgili inşaat sözleşmesi hükümleri oluşturacaktır³⁷⁶.

c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü

Yüklenici tarafından inşaat sözleşmesinin sebebe dayalı olarak feshi halinde, iş sahibi fesih anına kadar inşa edilen taşınmaz yapının bedelini sözleşmedeki bedel hükümlerine göre ödemekle yükümlüdür. Ancak, ödenecek bedelin hesabında öncelikle taşınmaz yapının tamamlanma oranının (fesih anına kadar inşa edilen kısmın tüm inşaat işleri içindeki oranı) bulunması gerekmektedir. Bu tamamlanma oranının bulunmasında da inşaat sözleşmesinin esasları göz önünde bulundurulacaktır³⁷⁷. Sonrasında bu tamamlanma oranı sözleşme bedeline uygulanmak suretiyle yapılan işin bedeli hesaplanacaktır.

Bu hesaplama için mahkemeler inşaat ve hesaplama konusunda uzman bir bilirkişi heyeti oluşturmaktadır. Bu teknik uzmanlardan oluşan bilirkişi heyeti hem yaptıkları keşifle hem de inşaata ilişkin kayıtlara dayalı olarak önce inşaatın ilerleme yüzdesini tespit etmekte, daha sonra bu yüzdeyi sözleşme bedeline oranlamak suretiyle yapılan işin bedelini hesaplamaktadır³⁷⁸.

B. Yüklenicinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme)

1. Genel Olarak

İş sahibinin borçlarını ifada temerrüde düşmesi hali için yasa koyucu tarafından TBK'nın

³⁷⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 670; Gönen, Bedel, s. 287; Öz, İnşaat, s. 96.

³⁷⁶ Gönen, Bedel, s. 287, 139; Öz, İnşaat, s. 96.

³⁷⁷ Acar, s. 4.

³⁷⁸ Gönen, Bedel, s. 287; Acar, s. 3-4.

eser sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu nedenle, iş sahibinin temerrüdü halinde genel hükümler olan TBK m. 125 ve devamı maddeler uygulama alanı bulacaktır³⁷⁹. İş sahibinin bedel ödeme borcunda temerrüde düşmesiyle yüklenici TBK m. 117 ve m. 123 hükümlerinde getirilen usule izleyerek seçimlik hakkı olan sözleşmeden dönmeyi tercih edebilir. Yüklenici tarafından inşaat sözleşmesinden dönülmesiyle, tarafların birbirlerine karşı ifa edilmiş edimleri iade etme yükümlülükleri doğacaktır.

Yüklenicinin sözleşmeden dönmesiyle birlikte, inşaat sözleşmesi geriye etkili olarak sona ereceğinden, almış olduğu iş bedellerini iş sahibine iade etmekle yükümlü olacaktır³⁸⁰. Bu para borcunun iadesi iş sahibinin bulunduğu yere götürülmek suretiyle yükümlülük yerine getirilmiş olacaktır. Taşınmaz yapının feshi anına kadar inşa edilen kısmı kullanılabilir nitelikteyse, iş sahibinin de bütünleyici parça haline gelmiş bu natamam yapı için yapılan masrafların bedelini aynı şekilde ödemekle sorumlu olacaktır. Burada aynen iade mümkün olmadığından, iade yükümlülüğü bir para borcuna dönüşmektedir.

2. Sözleşmeden Dönme Halleri

a. Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeden Dönme Hakkı

İnşaat sözleşmesinde taraflar farklı bir vade kararlaştırmamışlarsa iş sahibinin bedeli ödeme borcu, taşınmaz yapının teslimi anında muaccel hale gelir³⁸¹. İş sahibi taşınmaz yapının teslimi anında işin bedelini ödemede temerrüde düşerse, yüklenici TBK m. 125 'te yer verilen seçimlik hakkını kullanarak sözleşmeden dönebilir³⁸².

Ayrıca, inşaat sözleşmesinde, işin başında iş avansı ödenmesi veya işin parçalara ayrılarak, ilgili parçaya konu işin tamamlanmasıyla birlikte kısmi ödemeler yapılması kararlaştırılabilir³⁸³. TBK m. 479'da yer alan "*İş sahibinin bedel ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur. Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel*

³⁷⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 554; Tandoğan, s. 313-314; Gönen, Bedel, s. 282; Öz, İnşaat, s. 93.

³⁸⁰ Öz, Dönme, s. 256; Kocağa, s. 223; Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 169.

³⁸¹ Aral/Ayrancı, s. 422; Eren, Borçlar Özel, s. 552; Öz, İnşaat, s. 79; Yavuz/Acar/Özen, s. 579.

³⁸² Zevkliler/Gökyayla, s. 554; Kocağa, s. 222; Yalçınduran, s. 167.

³⁸³ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 126; Öz, İnşaat, s. 80.

parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur." düzenlenmesinde de belirtildiği üzere, her bir parçanın teslimiyle o parça için belirlenmiş bedelin de ödenmesi muaccel hale gelecektir³⁸⁴. Bu şekilde bir mutabakat halinde, iş sahibinin iş avansını veya kısmi ödemeleri belirlenen zamanda ödemeyerek temerrüde düşmesi sözleşmenin amacını tamamıyla tehlikeye düşürüyorsa yüklenici TBK m. 125 uyarınca sözleşmeden dönebilir³⁸⁵.

b. Götürü Bedelin, Beklenilmeyen Olgular Nedeniyle Gerçekleşen Masraf Kalemlerinden Ötürü Aşırı Ölçüde Aşılması ve Bu Durum Karşısında Sözleşmenin Uyarlanmaması Nedeniyle Yüklenicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı

Yüklenici, daha sonradan ortaya çıkan beklenilmeyen olgular nedeniyle sözleşmenin kurulması sırasında kararlaştırılan götürü bedelle işi yapmasının zorlaşmasından dolayı, hakimden sözleşmeye müdahale ederek, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını talep edebilir³⁸⁶. Ancak, yüklenicinin talebi halinde -uyarlanma imkanının olmadığı veya sözleşmenin uyarlanmasının diğer taraftan beklenilemeyeceği hallerde- hakim TBK m. 480/II'deki "*Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilir de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.*" düzenlemesi gereği, yüklenicinin talebiyle de sözleşmeden dönüldüğüne de karar verebilecektir. Bu hükümlerle uyarlama yetkisi hakime, sözleşmeden dönme hakkı da yükleniciye verilmiştir³⁸⁷. Yargıtay da uyarlama imkanının bulunmadığı veya iş sahibinden bunun beklenemediği hallerde sözleşmenin yüklenici tarafından geriye etkili şekilde sona erdirebileceğini kabul etmektedir³⁸⁸. Yüklenici

³⁸⁴ Bu bedeller, hem doktrin de hem de Yargıtay içtihatlarında hakediş olarak tanımlanmaktadır.

³⁸⁵ Tandoğan, s. 314; Aral/Ayrancı, s. 422.

³⁸⁶ Kaplan, Ücret Ödeme Borcu, s. 150; Öz, İnşaat, s. 64; Gümüş, s. 89.

³⁸⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 543; Gümüş, s. 89-90; Eren, Borçlar Özel, s. 668-669.

³⁸⁸ Y. 15. HD, 14.1.2020, E. 2019/2492, K. 2020/71:"6098 sayılı TBK 480. maddedeki düzenlemeye göre; eser sözleşmesinde bedel götürü olarak belirlenmişse yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez (6098 sayılı TBK 480/I). Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilir de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme,

sözleşmenin uyarlanmasını talep etmişse, hakim şartları mevcutsa bile sözleşmeden dönmeye karar veremeyecektir. TBK m. 480/II uyarınca yüklenici dönme iradesini iş sahibine ulaştırarak da sözleşmeden dönme hakkını kullanacaktır³⁸⁹. Bu konu götürü bedelin uyarlanması ele alınırken detaylı bir şekilde incelenmiştir³⁹⁰.

c. İş Sahibinin Yüklenicinin İşi İfa Etmesini Engelleyerek Veya İnşası Tamamlanmış Taşınmaz Yapıyı Haklı Bir Neden Olmaksızın Teslim Almayarak Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi Halinde Yüklenicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı

İş sahibinin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan borçlarından biri de taşınmaz yapının inşasını engellememe ve inşası tamamlanmış yapıyı kabul etmektedir. Bu kapsamda, yüklenicinin işe başlamasını veya işe devam etmesini haklı bir sebebi olmaksızın engelleyen iş sahibi alacaklı temerrüdüne düşmüş olacaktır³⁹¹. Örneğin iş sahibinin yapı ruhsatını almaması, resmi başvurular için gerekli vekaletnameyi vermemesi veya yükleniciyi azletmesi, üzerine taşınmaz yapının inşa edileceği arsayı teslimden kaçınması yüzünden taşınmaz yapı inşasına devam etmek mümkün olmayacaktır³⁹². Aynı şekilde, sözleşmeye uygun şekilde inşa edilmiş taşınmaz yapıyı sözleşme teslim koşullarına uygun şekilde teslim almayan iş sahibi alacaklı temerrüdüne düşecektir³⁹³.

İş sahibi açısından alacaklı temerrüdü koşullarının varlığı halinde, yüklenici iş sahibine edimlerini yerine getirmesi yani temerrüt durumunu sonlandırması için makul bir süre

bunun mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici ancak fesih hakkını kullanabilir (6098 sayılı TBK 480/2). Eser, öngörülenden az emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile iş sahibi, belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür (6098 sayılı TBK 480/3). Maddede belirtilen sözleşmeden dönme geriye etkili, fesih ise ileriye etkili sonuç doğuracaktır. Sözleşmenin uyarlanmasıyla ilgili 6098 sayılı TBK 480. maddede yer alan kural ile ücretin götürü olarak kararlaştırıldığı sözleşmelerdeki ücretin değişmemesi kuralına bir istisna getirilmiştir (Yargıtay 15. HD. 10.04.2017, 2016/2989 E. 2017/1630 K.).Sözleşmenin temelini oluşturan konularda önceden öngörülemez veya öngörülmesine rağmen gerçekleşeceğine ihtimal verilmeyen önemli değişiklikler sonucu taraflar arasındaki dengenin aşırı bozulması halinde iyi niyet kurallarını da göz önünde tutarak, hakim tarafından sözleşme değişen koşullara uyarlanabilecektir." www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 27.12.2019

³⁸⁹ Karahasan, s. 416; Kurşat, s. 261; Büyükay, s. 168

³⁹⁰ Bkz. s. 37 vd.

³⁹¹ Öz, İnşaat, s. 112; Eren, Sözleşmenin Sona Ermesi, s. 102; Ayan, s. 115; Öz, Dönme, s. 172.

³⁹² Kurşat, s. 155; Erman, İnşaat, s. 51; Seliçi, s. 81; Ayan, s. 115.

³⁹³ Kurt, Leyla Müjde: "Eser Sözleşmelerinde Süre Uzatımı" Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 27, S. 1, 2011, s. 169; Ayan, s. 114.

verecektir. Verilen bu süreye rağmen iş sahibi inşaat işlerini engellemekten vazgeçmezse, yüklenici TBK m. 110'da yer alan "*Borcun konusu bir şeyin teslimini gerektirmiyorsa, alacaklının temerrüdü hâlinde borçlu, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönebilir.*" düzenlenmesine dayanarak sözleşmeden dönebilir³⁹⁴.

3. Dönme Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi

a. Bedelin İçeriği

İnşaat sözleşmesinden dönülmesiyle kurulan hukuki ilişki ortadan kalkacağından sözleşme tarafları henüz ifa edilmemiş edimlerini ifa etmeyecekler ve önceden ifa edilmiş edimleri de dönmeyle beraber iade edeceklerdir³⁹⁵. Ancak sözleşmeden dönme anına kadar inşa edilmiş taşınmaz yapının, üzerinde inşa edildiği arsanın bütünleyici parça haline gelmesi yani iş sahibinin mülkiyetine geçmesi nedeniyle aynen iadesi söz konusu olamayacağından, iade borcu bu inşa edilen kısım için bir bedel belirlenmek suretiyle yerine getirilecektir³⁹⁶. Yüklenici sözleşmeden dönmesi halinde, inşa edilen kısmının sözleşme bedeline tekabül eden tutarının hesaplanarak kendisine ödenmesini talep edemeyecek, ancak yapılan bu kısmın işçilik ve malzeme giderlerinin toplam bedelini iş sahibinden isteyebilecektir³⁹⁷. Dolayısıyla, ödenecek bedelin içeriği kullanılan malzemeler ile sarf edilen işçilik ücretlerinden oluşacaktır³⁹⁸.

b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı

Yüklenici, iş sahibinin alacaklı temerrüdüne düşmesi halinde haklı olarak sözleşmeden dönmesi halinde, taşınmaz yapının iade edilememesi nedeniyle (bütünleyici parça haline gelmesi) dönme ile birlikte, iş sahibinden TBK m. 77 ve devamı maddelerde düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayalı olarak yapılan bu kısmın işçilik ve malzeme giderlerinin toplam bedelini iş sahibinden talep edebilecektir³⁹⁹. Sözleşmenin sona erdirilmesinde haklı olan yüklenicinin -bazı durumlarda- taşınmaz yapı inşaatının belirli

³⁹⁴ Öz, İnşaat, s. 113; Büyükay, s. 243; Seçer, s. 543.

³⁹⁵ Kocaağa, s. 223; Öz, Dönme, s. 225; Buz, Dönme, s. 165.

³⁹⁶ Buz, Dönme, s. 219; Kurt, s. 304-305; Öz, Dönme, s. 249.

³⁹⁷ Kurşat, s. 260.

³⁹⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 572; Gönen, Bedel, s. 285; Tandoğan, s. 315.

³⁹⁹ Seçer, s. 555.

bir aşamaya gelmesi halinde sözleşmeyi geriye etkili (dönme) olacak şekilde sona erdirilmesinin beklenmesi dürüstlük kuralı ve hakkaniyete aykırı olacaktır⁴⁰⁰. Ancak dürüstlük kuralının bir gereği olarak, iş sahibinin kusuru nedeniyle sözleşmeye devam edilemiyorsa, yüklenicinin TBK m. 126 uyarınca sözleşmeyi feshetme yoluna başvurması ve dolayısıyla taşınmaz yapının feshi anına kadar inşa edilmiş kısmına tekabül eden oranda sözleşme bedelini iş sahibinden talep etmesi daha doğru bir yaklaşım olacaktır⁴⁰¹. Bu kapsamda, yüklenicinin haklı olarak sözleşmeyi sona erdirmesinin sonucu olarak, yüklenici yaptığı işin bedelini sözleşme hükümleri uyarınca talep edilebilecektir.

c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü

Sözleşmeden dönme halinde, yüklenicinin dönme anına kadar inşa edilmiş taşınmaz yapının işçilik ve malzeme giderlerini iş sahibinden talep etmesi söz konusu olacaktır. Bu işçilik ve malzeme giderlerinin hesaplanmasında da, bunların sözleşmeden dönme tarihindeki mahalli piyasa rayiç fiyatlarına göre hesaplama yapılacaktır. Ancak, dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiğinin kabulü halinde ise taşınmaz yapının feshi anına kadar inşa edilmiş kısmına tekabül eden oranda sözleşme bedelini iş sahibinden talep edebilecektir⁴⁰². Bu nedenle, öncelikle yüklenicinin yapmış olduğu inşaatın tamamlanma oranının bulunması gerekmekte, sonrasında bulunan bu oran sözleşme bedeliyle oranlanmak suretiyle yapılan işin bedeli hesaplanmaktadır. Yargıtay yüklenici tarafından iş sahibinin temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshi halinde, fesih anına kadar inşa edilen taşınmaz yapının bedelinin sözleşmede yer verilen fiyatlara göre hesaplanacağını karara bağlamıştır⁴⁰³.

⁴⁰⁰ **Gönen**, Bedel, s. 23; **Tandoğan**, s. 153.

⁴⁰¹ **Kaplan**, İnşaat Sözleşmeleri, s. 225; **Öz**, İnşaat, s. 96; **Ergezen**, s. 143; **Tandoğan**, s. 314.

⁴⁰² **Tandoğan**, s. 315; **Kocağa**, s. 223; **Öz**, İnşaat, s. 96; **Gönen**, Bedel, s. 286.

⁴⁰³ Y. 15. HD, 25.1.2005, E. 2004/2914, K. 2005/159: "Eser sözleşmelerinde ücret borcu iş sahibinin asli edimidir. Kural olarak da iş sözleşmede kararlaştırılan bedelle yapılacaktır. Sözleşmede kararlaştırılan ödemenin yapılmamış ve ödenmeyen miktarın yüklenicinin tahammül gücünü aşmış olması halinde yüklenicinin işe devam etmesi istenemez (BK. md. 81). Bu halde yüklenici İş sahibinin zararına olmayacak makul bir süre işi durdurarak temerrüt varsa alacağının faiziyle ödenmesini bekleyebileceği gibi, BK.nun 106. maddesine göre sözleşmenin feshi hakkını da kullanabilir. İş sahibinin ödeme zamanını geçirmesi ve temerrüde düşmesi halinde kalan tüm işin aynı bedelle yapımını istemesi iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz (MK. md. 2). Yine iş sahibinin temerrüdü nedeniyle yüklenicinin işi bırakarak akdi feshetmesi nedeniyle kendisine kusur yüklenemez. Bu durumda dosya kapsamına göre iş sahibinin temerrüdü sabit olduğundan yüklenici işi yarım bırakması ve akdi feshetmesinde kusur yüklenemeyeceğinden yapılan iş nedeniyle sözleşme fiyatlarına göre yüklenicinin hak ettiği iş bedelinin hesap ettirilmesi, hesap ettirilecek iş bedeli ile



kanıtlanan ödemelere göre varsa fazla ödemelerin istirdadına karar verilmesi gerekirken yapılmayan iş bedeline göre hesaplama yapan bilirkişi raporuna bağlı kalmarak yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.” www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 27.01.2020.

SONUÇ

Bu tez çalışmasında sözleşmenin kurulması aşamasında, inşaat sözleşmesinin kurucu (asli) unsuru bedelin belirlenme şekilleri incelenmiş ve bedelin değiştirilmesi veya yapılan işin bedelinin tekrar belirlenmesini gerekli kılan haller tespit edilmiş ve bu hallerin ortaya çıkmasıyla da bedelin neye göre ve ne miktarda belirleneceği her hal için tek tek kaleme alınmıştır. Bu kaleme alma sırasında da, doktrin görüşleri, Yargıtay içtihatları ve uygulama örnekleri esas alınmıştır.

Tüm bu incelemelerimiz neticesinde, ilk vardığımız sonuç olarak şu hususları ifade etmek gerekir. İnşaat sözleşmelerinde özellikle yasa koyucunun konuyu genel hatlarıyla düzenlemesi nedeniyle sözleşme hükümleri oldukça önem arz etmekte; bu hükümlerle konunun detaylı bir şekilde düzenlenmesi ileride yaşanacak uyuşmazlıkların çözümünde en önemli hukuki argüman olarak düzenleyici vazifesi görmektedir. Dolayısıyla, Yargıtay kararları gözden geçirildiğinde, ülkemiz inşaat sektöründe ihtiyaçlara cevap verecek şekilde sözleşme yapılmasının göz ardı edildiği gözlenmektedir. Bu tespitlerimiz uyarınca, kanunda genel esaslarıyla düzenlenen inşaat sözleşmelerinde -sözleşme özgürlüğünün bir gereği- bedelin belirlenmesinin detaylı bir şekilde düzenlenmesi önem arz etmektedir. Sözleşmede bedelin belirlenmesi esaslarına detaylı bir şekilde yer verilmesi; iş değişikliği veya ek iş yapılması söz konusu olduğunda bu işlerin bedelinin belirlenmesinde hem de sözleşmenin sona erdirilmesi halinde bedelin ne olacağının belirlenmesinde hızlı ve tarafların iradesine uygun sonuçlara ulaşılmasına yardımcı olacaktır.

Ayrıca, inşaat sözleşmeleri uygulamasında ve Yargıtay içtihatlarından da tespit edildiği üzere, sözleşmenin uyarlanması çok kabul gören bir hukuki mekanizma değildir. Kanun koyucunun inşaat sözleşmelerinde bir türü olduğu eser sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin TBK m. 480'nin yargı pratiğinde daha fazla uygulama alanı bulması doğru çözümlere ulaşılmasında etkili bir rol oynayacaktır. Nitekim halihazırdaki ekonomik şartlar ve ortaya çıkan inşaat sektörüne etki eden dış etmenler (salgın hastalık ve bunun ekonomik etkileri) dikkate alındığında, önümüzdeki süreçte, inşaat sözleşmelerinin

ayakta tutulması için sözleşmede uyarılama mekanizmasının kullanılabilir bir yöntem olarak her zaman akla gelir olması bir gereklilik arz etmektedir.

Taşınmaz yapı inşasının belirli bir aşamaya (Yargıtay tarafından kabul gören oran son dönemde % 90 olmuştur) kadar ifası halinde, sözleşmenin ileriye etkili bir şekilde feshedileceği kabul edilmektedir. Nitekim ileriye etkili fesih halinde yüklenici sözleşme bedelini tamamlama oranına göre alabilmekte ve böylece emeğinin karşılığı tazmin edilmiş olmaktadır. Ancak Yargıtay'ın sadece yüksek yüzdelerle orana dayalı bu kabulü, bazı hallerde hakkaniyetli bir çözüm olmaktan uzak hale gelmektedir. Örneğin iş sahibi taşınmaz yapının inşasını belirli bir aşamaya getiren yüklenicinin % 90 oranına ulaşması engellemek adına vermiş olduğu vekaletnameden azletmek suretiyle yapı ruhsatının tadil edilmesini engelleyerek inşaatın belirli bir aşamada kalması sağlamış olmaktadır. Bu şekildeki kötü niyetli yaklaşımların önüne geçilmesi için katı bir şekilde yüzdelerle oranın dikkate alınması tek başına yeterli olmayıp, her bir olay kendi özelinde her türlü etmen dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Yargıtay kararlarında sözleşmeden dönülmesi halinde, yükleniciye taşınmaz yapının inşa edilmiş kısmı için ödenecek bedelin "mahalli piyasa rayiçleri"ne göre hesaplanacağını belirtmekte ve bu konudaki yargılamalarda bilirkişiler tarafından bu rayiçler kullanılmak suretiyle hesaplama yapılacağı karara bağlanmaktadır. Bu görüş bizzat Yargıtayca benimsenmiş "bilirkişi raporlarının denetime elverişli olma ilkesi"ne aykırılık teşkil etmektedir. Nitekim, bugüne kadar yaşanan deneyimden görüldüğü üzere bilirkişilerin nasıl bir hesaplama yaptığı ve hesaplamada kullandıkları rayiçlerin nereden alındığı ve hangi kurum/kuruluş/piyasaya göre belirlendikleri denetimden uzaktır. Dolayısıyla, bu karmaşanın önüne geçilmesi ve yapılan hesaplamaların denetlenebilmesi için bu rayiçlerin herkesçe ulaşılabilir bir kurum/kuruluş tarafından ilan edilmesi yerinde ve doğru bir uygulama olacaktır. Dolayısıyla herkesçe ulaşılabilen ve hesaplamaların denetimine olanak sağlayan bir düzenin kurulması yargılamaların uzamasını önleyecek ve çözüme ulaşılmasında tarafların önünü açacaktır.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk: “Eser Sözleşmesinde Eserin Tamamlanma Oranı ve Bu Oranın Bazı Etkileri”, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilgiler Aylık İnternet Dergisi, S. 134, Aralık 2013, s. 1-24.

AKKANAT, Halil/ÇEKİN, Mesut Serdar: “Taşeronun Hukuki Durumu”, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2017, s. 45-62.

ARAL, Fahrettin / Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2018.

AYAN, Serkan: İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, Ankara 2008.

AVCI, Mehmet Özgür: "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu", Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 1, İstanbul 2016, s. 303-322.

BAYGIN, Cem: Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler, İstanbul 1999.

BAYSAL, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, İstanbul 2019.

BAYSAL, Başak: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXIX, S. 1 -2, Aralık 2011, s. 477-484.

BÜYÜKAY, Yusuf: Eser Sözleşmesi, Ankara 2013.

BURCUOĞLU, Haluk: Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, İstanbul 1995, ("Burcuoğlu, Uyarlama").

BURCUOĞLU, Haluk: "Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları ve Özellikle Bu Hakların Kullanılabilmesi İçin Uyulması Gereken Süreler", Prof. Dr. Haluk Tandoğan'ın Hatırasına Armağan, Ankara 1990, s. 284-332, ("Burcuoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül").

BUZ, Vedat: Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998, ("Buz, Dönme").

BUZ, Vedat: “Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Tamamlama Borcunun İmkansızlaşması”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, ("Buz, Tamamlama").

BUZ, Vedat: "İş Sahibinin Bk. M. 369'a Göre Eser Sözleşmesinin Feshi", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 21, S. 2, Aralık 2001, Sayfa: 209-265, ("Buz, Sözleşmenin Feshi").

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2017, ("Eren, Borçlar Özel").

EREN, Fikret: "Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 45-58, ("Eren, İnşaat Sözleşmeleri").

EREN, Fikret: "İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmesinin Sonuçları", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 59-86, ("Eren, Müteahhidin Borçları"),

EREN, Fikret: “İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 87-103, ("Eren, Sözleşmenin Sona Ermesi),

ERGEZEN, Muaz: İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı, Ankara 2007.

ERMAN, Hasan: Arsa Payı Karşılığın İnşaat Sözleşmesi, İstanbul, 2007, ("Erman, İnşaat").

ERMAN, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul, 1979, (Erman, Beklenilmeyen Haller").

GÖNEN, Doruk: İnşaat Sözleşmesinde Bedel, İstanbul 2016, ("Gönen, Bedel").

GÖNEN, Doruk: “İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar", İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Haz. Başak Baysal, İstanbul 2017, s. 337-370, ("Gönen, Uyarılama").

GÖKYAYLA, Emre: Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, İstanbul 2009.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012.

GÜRPINAR, Damla: Eser Sözleşmesinde Ücretin Artırılması ve Eksiltilmesi, İzmir 2006.

İNAL, Emrehan: “Haksız Yapı Kavramı Ve Haksız Yapının Kaldırılması”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 70, S. 1, s. 245-276.

KAPLAN, İbrahim: İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Ankara 2013, ("Kaplan, İnşaat Sözleşmeleri").

KAPLAN, İbrahim: İnşaat Sektöründe Müşterek İş Ortaklığı -Joint Venture-, Ankara 2013, ("Müşterek İş Ortaklığı").

KAPLAN, İbrahim: "İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu ve Yerine Getirilmesinin Sonuçları", İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Ankara 1996, s. 105-171, ("Kaplan, Ücret Ödeme Borcu").

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstanbul 2002.

KARAKURT, Güler Gümüşsoy: Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması, İstanbul 2017.

KURŞAT, Zekeriya: İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2017.

KURT, Leyla Müjde: “Eser Sözleşmelerinde Süre Uzatımı”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 27, S. 1, Mart 2011, s. 157-204.

KURT, Leyla Müjde: Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Ankara 2012.

KOCAAĞA, Köksal: İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI,

Abdülkadir: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. 3, İstanbul 2016.

OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, İstanbul 2018.

OZANOĞLU, Hasan Seçkin: "İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlı Eklenen Cezai Şart (Gecikme Cezası) Kayıtları", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. III, S. 1-2 (1999), s. 60-118.

ÖZ, M. Turgut: İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, İstanbul 2016. ("Öz, İnşaat")

ÖZ, M. Turgut: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989. ("Öz, Dönme")

ÖZER, Tolga: "Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması", Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1/2 (Aralık 2019), s. 185-212

SEÇER, Öz: "İş Sahibinin Teslim Borcundaki Gecikmeden Dolayı Sorumluluğu", İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Haz. Başak Baysal, İstanbul 2017, s. 521-560.

SELİÇİ, Özer: İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, İstanbul 1978.

SELİMOĞLU, Yaşar Engin: Eser Sözleşmesi, Ankara 2017.

SEROZAN, Rona: Sözleşmeden Dönme, İstanbul 2014.

SİRMEN, Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2018, s. 264.

TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1989, C. 2.

TANDOĞAN, Haluk: "Arsa Üzerine İnşaat Yapma Sözleşmelerinde İş Tamamlamadan Bırakan Müteahhidin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerinde Görüşler", Banka ve Ticaret Dergisi, C. XI, S. 1, Haziran 2018, s. 1-49.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993. (Tekinay Borçlar")

TEKİNAY, Selahattin Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla: Tekinay Eşya Hukuk, C. 1, İstanbul 1989. ("Tekinay Eşya")

ÜREM, Müge: Eser Sözleşmesinde Erken Dönme, İstanbul 2017.

YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2016.

ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2013.



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Şadi Öz
Doğum Yeri ve Tarihi : Bakırköy - 08.04.1976

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1996-2000

Yüksek Lisans Öğrenimi : Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, 2016-2020

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce

İletişim

E-posta Adresi : sadi.oz@esin.av.tr
