

Yüklenicilerin (Müteahhitlerin) Deprem Sebebiyle Ortaya Çıkan Maddi Zararlardan Eserin Ayıplı Olmasından Kaynaklanan Sorumluluğu

Sarp GÜMÜŞ*

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK – ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

* Arş. Gör. (LLM), Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı. sgumus@baskent.edu.tr,
ORCID: 0000-0003-1105-8833.

Makale geliş tarihi: 31 Mart 2023 **Makale kabul tarihi:** 20 Ağustos 2023

Atıf önerisi: Gümüş, Sarp. “Yüklenicilerin (Müteahhitlerin) Deprem Sebebiyle Ortaya Çıkan Maddi Zararlardan Eserin Ayıplı Olmasından Kaynaklanan Sorumluluğu.” *Ankara Barosu Dergisi* 81, ((*Deprem Özel Sayısı-II Özel Hukuk* Ekim 2023): 65-101. **DOI:** 10.30915/abd.1381431

YÜKLENİCİLERİN (MÜTEAHHİTLERİN) DEPREM SEBEBİYLE ORTAYA ÇIKAN MADDİ ZARARLARDAN ESERİN AYIPLI OLMASINDAN KAYNAKLANAN SORUMLULUĞU

ÖZ

Ülkemizde 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli on bir ili etkileyen deprem felaketi, yıkılan veya ağır hasar gören yapılar sebebiyle bu yapıları inşa eden yüklenicilerin (müteahhitlerin) sorumluluğunu bir kez daha gündeme getirmiştir. Çalışmamız, yüklenicilerin özellikle yapıların ayıplı inşa edilmesi sebebiyle zarar görenler ile bir eser sözleşmesi ilişkisi içerisinde olması halinde hukuki sorumluluğunun ve buna karşılık iş sahibinin sahip olduğu hakların neler olduğunun incelenmesini hedeflemektedir.

Eserin ayıplı olarak inşa edilmesi halinde iş sahibi, yükleniciye karşı bazı seçimlik haklara sahip olup iş sahibinin bu seçimlik hakların yanında genel hükümlere göre yükleniciden tazminat isteme hakkı da saklıdır. Bu tazminat hakkının kapsamına, ayıp zararı ile birlikte ayıptan doğan zararların da girdiğinin kabulü ile iş sahibinin, eserde ayıp sebebiyle meydana gelen kıymet noksanının yanı sıra uğramış olduğu maddi zararın tazminini de talep edebilmesi mümkün olur. Bu sayede, iş sahibinin sahip olduğu seçimlik hakları çeşitli sebeplerle kullanamamasından veya kullansa bile zararını tam olarak karşılayamamasından kaynaklanan mağduriyetinin de önüne geçilir.

İş sahibi tarafından genel hükümlere dayanan maddi tazminat taleplerinde, özellikle deprem gibi doğal afetlerde mücbir sebep dolayısıyla illiyet bağının kesildiği savunmasıyla karşılaşılabilir. Bu tür durumlarda, yüklenicinin salt mücbir sebebe dayanarak illiyet bağının kesildiğine ve bu sebeple tazminat taleplerinden sorumlu olmadığına yönelik savı her zaman kabul görmemeli; somut uyuşmazlıkta hâkim tarafından mücbir sebebin kaçınılmazlık unsuru göz önünde tutularak maddi tazminat talepleri yönünden bir inceleme yapılmalıdır.

Anahtar Kelimeler

Eser sözleşmesi

yüklenici

iş sahibi

ayıp

deprem

THE LIABILITY OF THE CONTRACTORS FOR MATERIAL DAMAGES ARISING FROM DEFECTIVENESS OF THE WORK DUE TO EARTHQUAKES

ABSTRACT

The earthquake disaster based in Kahramanmaraş affecting eleven provinces that happened in our country on the 6th of February 2023, brought the responsibility of the contractors who built these buildings to the agenda once again due to collapsed or severely damaged structures. Our study aims to examine the responsibilities of the contractors and the rights of the contract giver in return, especially if the contractors have a contract of work with those who suffered damage due to the defective construction of the buildings.

In the event that the work is built with a defective structure, the contract giver has some optional rights against the contractor, and besides these optional rights, the contract giver also reserves the right to demand compensation from the contractor in accordance with the general provisions. With the acceptance that this right of compensation includes all the damage caused by the defect, it is possible for the contract giver to demand compensation for the material damage he has suffered, in addition to the lack of value in the work due to the defect. In this way, the victimization of the employer arising from the inability to use the optional rights he has for various reasons is prevented.

In the claims for material compensation based on general provisions by the contract giver, it may be encountered that the causal relation is cut due to force majeure, especially in natural disasters such as earthquakes. In such cases, the claim of the contractor that the causal relation has been cut purely based on force majeure and that he is not responsible for compensation claims for this reason should not always be accepted. An examination should be made by the judge in a dispute, in terms of material compensation claims, taking into account the inevitability of force majeure.

Keywords

Contract of work

contractor

contract giver

defect

earthquake

GİRİŞ

Deprem sebebiyle yıkılan veya hasar gören binalar sebebiyle bu binaları inşa eden yükleniciler (müteahhitler), bu zararları tazminle sorumlu tutulabilir. Sorumluluk, zarar gören ile yüklenici arasında bulunan bir eser sözleşmesine dayanıyorsa, yüklenicinin eser sözleşmesinden kaynaklanan borçlarına aykırı davranması sebebiyle sözleşmesel sorumluluğundan söz edilir.

Taraflar arasındaki sözleşmesel ilişki, eser sözleşmesinin yanı sıra bir satış sözleşmesinden doğabileceği gibi bir kira sözleşmesinden de doğabilir. Yüklenicinin maliki olduğu eseri tamamladıktan sonra üçüncü kişilere satması veya kiraya vermesi durumunda hal böyledir. Bu takdirde, uğranılan zararların tazmini konusunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un bu sözleşmelere münhasır sorumluluk hükümleri veya şartlarının oluşması halinde TBK m. 69'da düzenlenen yapı malikinin kusursuz sorumluluğuna ilişkin hükümler uygulanır.

Taraflar arasındaki sözleşmesel ilişkinin bir eser sözleşmesine dayanması halinde ise TBK m. 470 vd. düzenlenen eser sözleşmesine ilişkin hükümlere göre sorumluluk tayin edilmelidir.

I. YÜKLENİCİLERİN ESER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN SORUMLULUĞU

A) GENEL OLARAK ESER SÖZLEŞMESİ VE YÜKLENİCİNİN BORÇLARI

Eser sözleşmesi, TBK m. 470'te düzenlenmiş olup iş sahibinin ödemeyi taahhüt ettiği bir bedel karşılığında yüklenicinin bir eseri meydana getirip iş sahibine teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir.^[1]

[1] Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 3. Baskı (İstanbul: Vedat, 2014), 1; Hayrunnisa Özdemir, "Eser Sözleşmesi," içinde *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, ed. Turgut Öz (Ankara: Seçkin, 2023) 492; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı (Ankara: Yetkin, 2021), 596; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı (Ankara: Adalet, 2019), 748; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. Baskı (Ankara: Turhan, 2019), 461; Yusuf Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, 3. Baskı (Ankara: Yetkin, 2019), 33; İhsan Erdoğan, "İstisna Sözleşmesi ve Bazı İşgörme Sözleşmeleri İle Karşılaştırılması," *SÜHFD* 3, no. 3 (Ocak-Haziran 1990), 135.

Bu tanımdan hareketle yüklenici, bir bedel karşılığında bir eserin yapımını ve teslimini tamamen veya kısmen üstlenen kimsedir.^[2] Eser sözleşmesinde yüklenici, bir eser meydana getirerek bu eserin mülkiyetini iş sahibine geçirmeyi üstlenir. Öte yandan yüklenici, uygulamada sıklıkla karşılaştığı gibi eserin inşasındaki malzemeyi sağlama borcu altına da girer.^[3]

Yüklenici, gerek eserin inşasında kullanılacak malzemenin sağlanması gerekse eserin inşası konusunda özenli davranma borcu altındadır.^[4] Nitekim TBK m. 471/I hükmü uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek sadakat ve özenle yerine getirmek zorundadır.

Yüklenicinin özen yükümlülüğü, iş sahibinin şahıs ve malvarlığı değerlerini koruma yükümlülüğünü de içerir. Buna göre yüklenici, sözleşmeyle üstlendiği edim olan eseri meydana getirirken iş sahibinin hukukça korunan mutlak haklarını; özellikle kişilik değerlerini, yaşama hakkını, sağlık ve vücut bütünlüğü değerleri ile malvarlığı değerlerini tehlikeye sokan, bunları ihlal eden her türlü yapma ve yapmama fiilinden kaçınmakla yükümlüdür.^[5]

Yüklenicinin ayıptan sorumluluğu da eser sözleşmesi kapsamında asli edim yükümlülüklerinin başında gelir.

[2] Özdemir, *Eser*, 492; Gümüş, *Özel*, 8; Eren, *Özel*, 619; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 761; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 475; Büyükkay, *Eser*, 75.

[3] Bu tür sözleşmeler, eser teslim sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır. Gümüş, *Özel*, 1; Özdemir, *Eser*, 509; Eren, *Özel*, 628).

[4] Eren, *Özel*, 635; Özdemir, *Eser*, 522 vd.; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 495; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 756; Büyükkay, *Eser*, 144. Kanunda (TBK m. 471/II) yüklenicinin özen sorumluluğunun kapsamı belirlenirken, mesleğin ve tekniğin kabul görmüş kuralları objektif bir özen ölçütü olarak yer almış; hatta objektifleştirilmiş hale getirilerek “basiretli bir yükleniciden beklenen özen” kriteri kabul edilmiştir. Buna göre TBK m. 471/II’de yer alan özen ölçüsü, yüklenicinin ayıplı ifası sonucu ortaya çıkan zararın tazmini bakımından kusurlu olup olmadığının tespitinde de kullanılır. Bkz. Gümüş, *Özel*, 45.

[5] Eren, *Özel*, 639; Özdemir, *Eser*, 524; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 501.

B) YÜKLENİCİNİN ESERİN AYIPLI OLMASI SEBEBİYLE SORUMLULUĞU

1- Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğunun Maddi ve Şekli Şartları

a) Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğunun Maddi Şartları

Yüklenicinin eserin ayıplı olmasından doğan sorumluluğuna başvurulabilmesi için eserin ayıplı olması, bu ayıbın iş sahibine yükletilememesi ve iş sahibinin ayıplı eseri kabul etmemesi gerekir.^[6]

i. Eserin Ayıplı Olması

Yüklenici, eseri ayıpsız bir şekilde meydana getirmek ve iş sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Eser sözleşmesinde eserin ayıpsız olarak meydana getirilmesini sağlama borcu, yüklenicinin asli edim yükümlülüğü kapsamında ve eseri teslim borcunun tamamlayıcısı niteliğinde olan bir borçtur.^[7] Yüklenicinin iş sahibine bildirdiği veya dürüstlük kuralına göre eserde bulunması gereken bir niteliğin mevcut bulunmaması halinde eser ayıplıdır.^[8] Örneğin, yapı mevzuatı tarafından yasaklanan bir malzemenin

[6] Gümüş, Özel, 56 vd.; Eren, Özel, 645 vd.; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 522 vd.; Özdemir, *Eser*, 548-563; Canbolat, *İstisna*, 43 vd. Ayrıca bkz. Mercan Pek, “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığı,” Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, (Ankara: 2020); Arda Şahankaya, “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu,” Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, (Ankara: 2021); Metin Sürer ve Bahadır Demir: “Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Eser Sözleşmesinde Ayıp Sebebiyle Sorumluluk,” *İNÜHFD* 14, no. 1 (2023), 232-243.

[7] Mehmet Deniz Yener, “Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu ve İş Sahibinin Hakları,” *EÜHFD* 4, no. 1 (2009), 155; Seda Öktem, “Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları,” *İBD* 80, no. 5 (2006), 1948; Ayhan Uçar, *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Ankara: Seçkin, 2003), 36; Turan Şahin, “Borçlar Kanunu ve 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu,” *SDÜHF* 1, no. 2 (2011), 135.

[8] Asuman Turanboy, “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaattaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti,” *AÜHFD* 41, no. 1-4, (1989-1990), 158; Ferhat Canbolat, *İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları*, (Ankara: Turhan, 2009), 65; Özdemir, *Eser*, 539; Eren, Özel, 646; Büyükkay, *Eser*, 103; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 762; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 522; Şahin, *Tekeffül*, 138. Öğretide bazı yazarlar, aynı türden bir

(düz demir, dere kumu vb.) kullanılması veya eserde kullanılan malzemenin çok kalitesiz olması, eserin yapı projesinde yer alan niteliklere aykırı olarak inşa edilmesi, depreme dayanıklı olarak inşa edildiği ifade edilen eserin depreme dayanıklı olarak inşa edilmemesi veya dürüstlük kuralı uyarınca eserin inşasında modern yapı teknik ve teknolojisine uyulmaması hallerinde, söz konusu eserler ayıplıdır.

İnşa edilen eserdeki ayıp, açık bir ayıp olabileceği gibi gizli veya gizlenmiş bir ayıp da olabilir. Açık ayıplar, iş sahibinin eseri teslim aldığı anda kolaylıkla tespit edebileceği nitelikteki ayıplardır.^[9] Açık ayıplar gibi kolaylıkla tespit edilemeyen gizli ayıplar ise, eserin gözden geçirilmesi sırasında görülemeyen, ancak genellikle eserin kullanılması esnasında sonradan ortaya çıkan nitelik veya niteliği etkileyen nicelik eksikliklerdir.^[10] Yüklenicinin iş sahibini aydınlatma yükümlülüğünü ihlal ederek kasten gizlediği ayıplar ise gizlenmiş ayıp adını alır.^[11]

Eserdeki ayıp, niteliğine göre ağır ayıp veya hafif ayıp şeklinde bir sınıflandırmaya da tabi tutulabilir. İş sahibinden mevcut ayıp nedeniyle eseri kabul etmesi haklı olarak beklenemiyorsa; özellikle de iş sahibi eseri ayıbı nedeniyle kullanamayacaksa ya da kullansa dahi ayıp, eserin temel işlevini yerine getirmesini engelleyerek iş sahibinin ifadan beklediği menfaati ağır derecede ihlal ediyorsa, ortada ağır (önemli) bir ayıbın varlığından söz

eserin ortalama vasıflarından sapmanın eser sözleşmesi bakımından ayıplı ifanın tespitinde belirleyici olamayacağını savunmaktadır. Bkz. Gümüş, *Özel*, 51; Zarife Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, (Ankara: Turhan, 2002), 92-93. Kanaatimize göre kanun koyucu, TBK m. 471/II ile yüklenicinin özen yükümlülüğünün tespitinde objektifleştirilmiş bir özen ölçütü getirip basiretli yüklenicilerle kıyaslama yolunu tercih ettiğinden, aynı türden diğer eserlerin ortalama vasıflarından sapmanın da ayıplı ifanın tespitinde belirleyici olması gerekir.

[9] Özer Seliçi, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1978), 143; Turanboy, *Mesuliyet*, 161; Şenocak, *Ayıp*, 104; Şahin, *Tekeffül*, 139; Canbolat, *İstisna*, 76; Gümüş, *Özel*, 54; Özdemir, *Eser*, 543; Büyükay, *Eser*, 107.

[10] Şenocak, *Ayıp*, 104; Gümüş, *Özel*, 54; Özdemir, *Eser*, 543; Büyükay, *Eser*, 107; Turanboy, *Mesuliyet*, 161; Şahin, *Tekeffül*, 140; Canbolat, *İstisna*, 77.

[11] Gümüş, *Özel*, 55.

edilir.^[12] Buna karşılık, iş sahibinin ayıba rağmen eseri kabul etmesi beklenabiliyorsa veya ayıp eserin niteliğini önemli ölçüde etkilemiyorsa hafif (önemsiz) bir ayıp vardır.^[13]

Özellikle mesken olarak kullanılması amacıyla inşa edilen taşınmaz yapılarda, iş sahibinin en temel ifa menfaati, güvenli barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. Güvenli barınma ihtiyacı, yapının dıştan gelen doğal veya beşerî etkilere karşı azami ölçüde dayanıklı olmasını gerektirir. Bu ihtiyacı karşılamayan, modern bilimsel tekniklere uygun inşa edilmemesi sebebiyle dayanıklı olmayan eserler, ağır ayıplı eserlerdir.^[14] Ayrıca taşınmaz yapılarıdaki ayıpların yapıyı hasara uğratan jeolojik ve atmosferik olaylardan önce tespit edilmesi zor; hatta bazen imkânsızdır. Bu yapılarda yer alan ayıplar, çoğunlukla deprem, heyelan veya sel gibi doğal afetler sonrasında meydana gelen yıkımlar sonrasında ortaya çıkar. Bu sebeple taşınmaz yapılarda ayıp, aynı zamanda genellikle gizli veya gizlenmiş ayıp şeklinde tezahür ettiğinden yüklenicilerin ayıptan sorumluluğu da ekseriyetle gizli veya gizlenmiş ayıplardan kaynaklanır.

Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumluluğu, eserde kullanılan malzemeden kaynaklanıyor da olabilir. Eseri oluşturan malzeme, doğrudan ve daimî olarak eserin yapı ve bünyesini oluşturan maddelerdir.^[15] Özellikle deprem sebebiyle zarar gören yapılarda yapılan teknik incelemeler neticesinde sıklıkla varılan sonuçlardan biri, eserin inşasında kullanılan malzemenin ayıplı olmasıdır. Bu sebeple, eserin inşasında kullanılan ve yüklenici tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olması halinde yüklenicinin sorumluluğunun dayanağı, deprem sebebiyle zarar gören yapılar bakımından ayrı bir önemi

[12] Büyükkay, *Eser*, 108; Gümüş, *Özel*, 53; Şahin, *Tekeffül*, 140; Turanboy, *Mesuliyet*, 167; Şenocak, *Ayıp*, 105.

[13] Gümüş, *Özel*, 53; Büyükkay, *Eser*, 108.

[14] Dürüstlük kuralı ve ticari doğruluğun bir sonucu olarak, eser kendisinden beklenen yararı gerçekleştirilmeye elverişsiz ise ayıplı sayılır. Yani eser, taraflar arasında kararlaştırılan kullanım amacına uygun olmalıdır. Bu yönde bkz. Seliçi, *Müteahhit*, 140; Özdemir, *Eser*, 547; Şenocak, *Ayıp*, 97. Eserin iş sahibinin beklediği amacı karşılamıyorsa kural olarak ayıplı yapıldığının kabul edildiği yönünde bkz. 15. HD, E. 2020/1262, K. 2021/3148, 30.06.2021. Erişim 22 Haziran 2023. (<https://karararama.yargitay.gov.tr>).

[15] Gümüş, *Özel*, 16.

haizdir. Yüklenici tarafından sağlanan ayıplı malzemedan doğan sorumluluğu düzenleyen TBK m. 472/I'e göre: “*Malzeme yüklenici tarafından sağlanmışsa yüklenici, bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur.*” Kanunun lafzından da anlaşıldığı üzere, eserde kullanılan malzeme yüklenici tarafından sağlanmışsa ve bu malzeme ayıplı olduğundan eser de ayıplı hale gelmişse yüklenicinin iş sahibine karşı satıcı gibi sorumlu olacağı ifade edilmiştir.

Öğretide, eserin oluşturulmasında kullanılan malzemenin ayıplı olması halinde yüklenicinin satıcı gibi sorumlu olacağı ifadesinin anlamı ve buna dayanarak yüklenicinin sorumluluğu belirlenirken uygulanacak hükümler, çeşitli görüş ayrılıklarına yol açmıştır.^[16]

Bir görüşe göre, TBK m. 472/I'de yer alan “*satıcı gibi sorumludur*” ifadesi, yüklenicinin kendisinin sağladığı malzeme üzerinde üçüncü kişilerin üstün hak iddialarından kaynaklanan zapttan sorumluluğunu işaret etmekte olup satış sözleşmesindeki ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlerin (TBK m. 219-231) yüklenicinin sorumluluğu bakımından uygulanması söz konusu değildir. Bu durumda, yüklenicinin sorumluluğu eser sözleşmesinde ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler (TBK m. 474-478) doğrultusunda belirlenir.^[17] Bu görüşü savunan yazarlara göre, eBK m. 357'de (TBK m. 472) yer alan atıf, eser sözleşmesinde yüklenicinin zapttan sorumluluğu düzenlenmediğinden sadece satış sözleşmesindeki zapttan sorumluluk hükümlerine yönelik olup ayıba ilişkin hükümleri kapsamaz. Bu sebeple, yüklenicinin sağladığı malzemenin ayıplı olması sebebiyle eserin ayıplı hale gelmesi halinde, yüklenicinin sorumluluğu, eser sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk hükümlerine göre tayin edilir. Bu yazarlar ayrıca, uygulanacak sorumluluk hükümlerinin ayıbın kaynağına göre ayrıştırılmasında herhangi geçerli bir sebebin olmadığı ve bu durumun, yüklenici açısından ispat güçlüğü yarattığı kanaatindedir.^[18]

Bir diğer görüşü savunan yazarlar ise, TBK m. 472 gerekçesinden yola çıkıldığında kanun koyucunun iradesinin yüklenici tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olması halinde yüklenicinin sorumluluğunun belirlenmesinde

[16] Bu tartışmalar için ayrıca bkz. Tandoğan, *Özel*, 107-108; Öz, *İstisna*, 100-102; Seliçi, *Müteahhit*, 99.

[17] Eren, *Özel*, 630; Şenocak, *Ayıp*, 45.

[18] Bkz. Şenocak, *Ayıp*, 45; Eren, *İnşaat*, 70, Gümüş, *Özel*, dpn. 93'te belirtilen yazarlar.

TBK'nın satış sözleşmesinden kaynaklanan ayıba ilişkin hükümlerinin uygulanması yönünde olduğu kanaatindedir.^[19] Bu yazarlara göre, aslında 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesiyle bu tartışmalara son verilmiş olup madde gerekçesinde belirtildiği üzere eBK m. 357'yi karşılayan TBK m. 472/I hükmü ile, yüklenicinin kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından zapttan sorumluluğu değil; ayıptan sorumluluğu açık bir şekilde düzenlenerek atıf doğrudan satış sözleşmesindeki ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlere yapılmıştır.^[20] Dolayısıyla bu görüşe göre, eserin meydana getirilmesi için

[19] Gümüş, *Özel*, 17-18; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 514; Özdemir, *Eser*, 510. Ayrıca *Tandoğan*, kural olarak bu atfın satış sözleşmesinin ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlerini de kapsadığını kabul etmekle birlikte, eser sözleşmesinde ayıptan kaynaklanan sorumluluğa başvurmaya da herhangi bir engelin bulunmadığını kabul etmektedir. Bkz. *Tandoğan, Özel*, 64.

[20] Gümüş, *Özel*, 17-18; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 514; Özdemir, *Eser*, 510. Yürürlükten kalkan 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun (eBK) 357. maddesi: “Yüklenici, imal ettiği şeyde kullandığı malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta satıcı gibi mütekeffildir.” şeklindedir. Anılan maddenin karşılığı olarak düzenlenen TBK m. 472/I hükmüyle alakalı olarak bu görüşü savunan yazarların belirttiği gibi madde gerekçesinde: “...Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 357'nci maddesinin birinci fıkrasında kullanılan “...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir.” şeklindeki ibare, Tasarıda “... bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur.” şekline dönüştürülmüştür. Böylece yüklenicinin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra da duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, “yaratılan değer korunması ilkesi”ne aykırı olduğu gibi, burada mesela satış sözleşmesinde tam zapt halinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216'nci maddesinin uygulanması, fıkra da yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.” ifadeleri kullanılarak yapılan atfın satış sözleşmesindeki ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlere yönelik olduğu ifade edilmiştir. *Yavuz* tarafından savunulan ve bu görüşe farklı bir yaklaşım içeren görüşe göre, yüklenici tarafından sağlanan malzemedeki ayıplar hakkındaki yollama, satış sözleşmesindeki ayıp hükümlerinin tümüne yapılmamıştır. Bu yollamanın tek anlamı, yüklenici ayıplı malzeme seçmede kusursuz olsa dahi iş sahibine eserdeki ayıp yüzünden doğrudan doğruya uğradığı zararlarının tazmini olanağı vermesidir. Bkz.

yüklenici tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olmasından dolayı eser de ayıplı hale gelirse, eser sözleşmesinin değil, satış sözleşmesinin ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümleri uygulanmalıdır.^[21]

Öncelikle, ikinci görüşü savunan yazarların ifade ettiği gibi öğretilerdeki tartışmaların maddenin gerekçesi sebebiyle sona erdiği yönündeki görüşüne katılmadığımızdan muhtelif görüşlerin değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Öğretilerdeki görüşlerin değerlendirilmesinin daha sağlıklı yapılabilmesi için de yüklenicinin sorumluluğunun tespit edilmesi noktasında kanunda satış ve eser sözleşmelerinde ayıba ilişkin düzenlemeler, bazı yönlerden bir karşılaştırmaya tabi tutulmalıdır. Her iki düzenleme de çoğunlukla ortak hükümler içermekle birlikte özellikle alıcı ve iş sahibinin sahip olduğu seçimlik haklar ile bu hakların tabi olduğu zamanaşımı süreleri yönünden farklıdır.

Satış sözleşmesinde alıcının ayıptan doğan seçimlik haklarını düzenleyen TBK m. 227'ye göre alıcı, satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme, aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme ve imkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme seçimlik haklarını haizdir. Yine aynı maddeye göre, alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı da saklıdır. Taşınır eşya mahiyetinde olan malzemelere ilişkin satılanın ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava ise TBK m. 231 uyarınca satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılana ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.

Eser sözleşmesinde iş sahibinin ayıptan doğan seçimlik haklarını düzenleyen TBK m. 475'e göre ise iş sahibi, eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme, eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme ve aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme haklarını haizdir. Yine aynı maddeye göre, iş sahibinin genel

Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, 517-518, (İstanbul: Beta, 2007).

[21] Gümüş, Özel, 18.

hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklı tutulmuştur. Bu haklara ilişkin zamanaşımı sürelerinin düzenlendiği TBK m. 478'e göre ise, yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın, taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

Söz konusu düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, eser sözleşmesinde iş sahibi, satış sözleşmesinde alıcının sahip olduğu haklardan satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme seçicilik hakkını ayıplı eser açısından haiz değildir. Öte yandan, eser sözleşmesinde taşınır niteliğindeki eserlerde zamanaşımı iki yıl, taşınmaz yapılarda ise beş yıl ve ağır kusur halinde yirmi yıl olarak belirlenmiştir.

Kanaatimize göre, yukarıdaki görüşlerden bağımsız olarak yüklenicinin malzemenin ayıplı olmasından kaynaklanan sorumluluğu, malzemenin eserin muhtevasına karışıp karışmadığı ayrımı yapılarak incelenmelidir.

Eserin inşasında kullanılan malzemenin ayıplı olduğu henüz eserin maddi muhtevasına karışmasından önce denetim yoluyla veya başka bir şekilde fark edilirse, TBK m. 472 uyarınca yüklenici, iş sahibine karşı satış sözleşmesinden kaynaklanan ayıp hükümlerine göre satıcı gibi sorumlu olur kanaatindeyiz. Zira burada malzeme, taşınır bir mal olarak eserin kendisinden bağımsız bir varlığa sahip olup henüz eserin kendisi meydana gelmiş değildir. Bu bağlamda, eserin ayıplı olmasından kaynaklanan seçicilik haklara gidilmesi de mümkün değildir. Böyle bir durumda iş sahibi, ayıplı malzeme bakımından TBK m. 227'de alıcının sahip olduğu haklardan faydalanabilir. Bununla birlikte iş sahibi, eserin ayıplı olacağından önceden anlaşılması durumunda TBK m. 473/II'de yer alan şartların gerçekleşmesi halinde bu fıkra hükümünden doğan haklarından da yararlanabilir.

Buna karşılık, yüklenici tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olduğu, eserin tamamlanmasından sonra anlaşılırsa iş sahibi, ancak TBK m. 475 hükmünde yer alan seçicilik hakları kullanabilmelidir. Zira malzemenin eserin muhtevasına karışması halinde, artık eserin kendisi ayıplı hale geleceğinden TBK'nın eser sözleşmesinden kaynaklanan ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlerinin uygulanması daha isabetlidir. Bu bağlamda, birinci görüşü savunan yazarların ileri sürdüğü ve uygulanacak sorumluluk hükümlerinin ayıbın kaynağına göre ayrıştırılmasında herhangi geçerli bir sebebin

olmadığı görüşüne katılıyoruz. İş sahibinin yüklenici tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olması halinde TBK m. 227'ye başvuru zorunluluğu altında bırakılması, iş sahibinin aleyhinedir. Öte yandan iş sahibinin alıcının sahip olduğu bazı seçimlik hakları kullanması da mümkün değildir. Örneğin TBK m. 227'ye göre alıcı, satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme hakkını haizdir. Ayıplı malzemenin eserin muhtevasına karışıp eseri oluşturduğu durumlarda, iş sahibinin bu malzemeyi geri verme imkânı, özellikle taşınmaz niteliğindeki eserlerde çoğunlukla yoktur. Dolayısıyla yüklenici tarafından sağlanan ayıplı malzemeler bakımından TBK m. 227'nin uygulanması halinde iş sahibi, malzemeyi geri veremeyeceğinden sözleşmeden dönmeye yönelik seçimlik hakkını da kullanamaz. Alıcıya ayıplı olarak devredilmiş olan satılanın ayıptan, beklenmedik hâlden veya mücbir sebepten dolayı yok olmasının veya ağır biçimde zarara uğramasının, alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmasını engellemeyeceğine ilişkin TBK m. 228 hükmü burada uygulama alanı da bulmaz. Zira burada malzemenin yok olması malzemedeki ayıptan kaynaklanmamakta, beklenmedik hal veya mücbir sebepten de ileri gelmemektedir. Malzeme, yüklenicinin fiili sonucunda, eserin inşasında kullanıldığı için yok olmaktadır.

Keza, iş sahibinin TBK m. 227/I-4'te yer alan alıcının sahip olduğu satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkını kullanması da malzemenin eserin muhtevasına karıştığı hallerde genellikle hem mümkün değildir hem de iş sahibinin menfaati açısından bir anlam ifade etmez. Zira bu malzeme artık eserin muhtevasına karıştığından ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi mümkün değildir. Ayıplı malzemenin eserin muhtevasına karışmasından sonra ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesinin mümkün olduğu hallerde dahi iş sahibine ayıpsız malzemenin temininin iş sahibinin menfaatini karşılamadığı da açıktır.

Görüldüğü üzere, yüklenici tarafından temin edilen ayıplı malzeme ile ilgili olarak TBK m. 472 uyarınca iş sahibinin satış sözleşmesine ilişkin hükümlere başvurma zorunluluğu altında olduğunun kabulü, malzemenin eserin muhtevasına karışması halinde iş sahibinin TBK m. 227'de alıcıya tanınan seçimlik hakları kullanabilmesi imkânını son derece kısıtlamaktadır. Öğretideki ikinci görüşün kabul edilmesi halinde iş sahibi çoğunlukla yalnızca satış bedelinde indirim veya ücretsiz onarım haklarından birini seçmek durumunda bırakılmakta, özellikle sözleşmeden dönme hakkı gibi önemli bir hakkından mahrum kalmaktadır. Öte yandan, özellikle ayıplı

malzemenin eserin muhtevasına karıştıktan sonra dahi satış sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağına kabulü, eser sözleşmesine yönelik olarak düzenlenen ayıp hükümlerinin uygulama alanını da fazlasıyla daraltır.

Sonuç olarak, yüklenici tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olması durumunda, eğer malzemenin ayıplı olduğu bu malzemenin eserin muhtevasına karışmasından önce fark ediliyorsa TBK m. 227 vd. düzenlenen satış sözleşmesine ilişkin hükümler; eğer bu eser malzeme sebebiyle ayıplı hale gelmişse, TBK m. 475 vd. düzenlenen eser sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanmalıdır kanaatindeyiz.

ii. Eserdeki Ayıbın İş Sahibine Yükletilememesi

Yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilebilmesi için ikinci şart, eserdeki mevcut ayıbın iş sahibine yükletilememesidir. Eserin ayıplı olması, herhangi bir şekilde iş sahibinin kusuruna dayanıyorsa (TBK m. 476), yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemez.^[22]

Bu bağlamda eserin ayıplı olması, yüklenicinin bu yöndeki uyarılarına rağmen iş sahibinin talimatından kaynaklanmışsa veya eser iş sahibinin kusuru sonucu ayıplı hale gelmişse, yüklenici artık ayıptan sorumlu olmaz.^[23]

iii. Eserin Kabul Edilmemiş Olması

Kabul, iş sahibinin eseri mevcut hâliyle benimsediğine ilişkin, açık veya örtülü olarak yapılan irade beyanı olup teslimden farklıdır.^[24] Yüklenicinin

[22] Eren, Özel, 647; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 523; Özdemir, *Eser*, 549; Gümüş, Özel, 61 vd.; Canbolat, *İstisna*, 160.

[23] Bu konuda detaylı bilgi için bkz. Remzi Demir, “Yüklenicinin Eserde Meydana Gelen Ayıplardan Sorumlu Olmadığı Haller,” *MHFD* 2, (2022), 131-152; Güler Gümüşsoy Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, 1. Baskı, (İstanbul: Onikilevha, 2017).

[24] Özdemir, *Eser*, 549; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 524. Eserin teslimi ile kabulü aynı anlama gelmeyip teslim, eserin kabulünün ön şartıdır. Yani eserin kabulünden bahsedebilmek için her şeyden önce eserin tamamlanarak teslim edilmesi ya da tamamlanmadan teslim edilse bile iş sahibinin haklarını saklı tutmadan, hiçbir çekince koymadan eseri kabul etmesi gerekir. Bir eserin teslim alınması, açıkça veya zımnen gerçekleşir. Bu yönüyle teslimin gerçekleşmesi için gerek iş sahibinin gerekse temsilcisinin özel bir teslim alma iradesine sahip olması gerekli değildir. Ayrıca

ayıptan doğan sorumluluğuna başvurabilmek için iş sahibinin ayıplı eseri kabul etmemiş olması lazımdır. Nitekim bu husus, TBK m. 477/I hükmünde de ifade edilmiş olup eserin açıkça veya örtülü olarak kabulünden sonra, yüklenicinin her türlü sorumluluktan kurtulacağı düzenlenmiştir. Ancak bu hüküm, eserdeki ayıpların açık ayıp niteliğinde olması haline münhasırdır.^[25] Zira aynı maddenin devamında “...ancak, onun tarafından kasten gizlenen ve usulüne göre gözden geçirme sırasında fark edilemeyecek olan ayıplar için sorumluluğu devam eder” denilmek suretiyle gizli ve gizlenmiş ayıplar bakımından yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğunun devam edeceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla eserin kabul edilmiş olması, yüklenicinin eserdeki gizli veya gizlenmiş ayıplardan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmayıp iş sahibinin ayıptan doğan haklarını kullanmasına engel teşkil etmez.^[26]

b) Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğunun Şekli Şartları

İş sahibinin seçimlik haklarını kullanabilmesi için birtakım şekli şartlar da öngörülmüştür. Bunlar, eseri gözden geçirme ve bildirim külfetleri ile zamanasını sürelerine uymaktır.^[27]

İş sahibi ilk olarak, eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır (TBK m. 474/I, m. 477).

temsil hukuki niteliği itibariyle maddi bir fiildir ve fiili bir sonucun elde edilmesi yani zilyetliğin devri gayesi ile yapılır. Oysa kabul, teknik anlamda özel, somutlaşmış bir iradenin varlığını gerektirir ve bir hukuki işlemidir. Bu nedenle bir teslimin aynı zamanda kabul anlamına gelmesi, ancak teslimin kayıtsız şartsız gerçekleşmesi halinde mümkündür. (Bkz. Süre/Demir, *Sorumluluk*, 236; Canbolat, *İstisna*, 80; Eren, *Özel*, 652; Gümüş, *Özel*, 61). Yargıtay da teslim ile kabulün farklı anlamlara geldiğini şu ifadelerle belirtmiştir: “...BK 362. Maddesinde belirtilen “kabul” aynı yasanın 359. Maddesinde yer alan “teslim” ile eş anlamlı değildir. Malın teslim alınması onun kabulü anlamını taşımaz. Yeter ki işin mutad cereyanlığına göre imkân bulur bulmaz muayene edilmemiş veya edilip karşı tarafa durumu iletilmemiş olsun...” (15. HD, E. 1998/1217, K. 1998/1716, 29.04.1998) (*Naklen*: Canbolat, *İstisna*, dpn. 262). Aynı zamanda bkz. Sabure Paket, *Eser Sözleşmesinin İfasında Kabul*, 1. Baskı, (Ankara: Yetkin, 2020).

[25] Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 524; Özdemir, *Eser*, 548.

[26] Özdemir, *Eser*, 548; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 524.

[27] Gümüş, *Özel*, 56 vd.; Özdemir, *Eser*, 555 vd.; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 524 vd.

Eseri gözden geçirme ve bildirim, hukuki niteliği itibariyle birer külfettir.^[28] Bu nedenle, söz konusu külfetleri yerine getirmeyen iş sahibi, aynen ifa veya tazminata mahkûm edilmez ancak eseri örtülü olarak kabul etmiş sayılarak ayıptan doğan haklarını kaybeder.^[29]

Ayrıca iş sahibi, ayıptan doğan haklarını TBK m. 478'de düzenlenen zamanaşımı süreleri içerisinde kullanmak zorunda olup bu haklarını kanunda düzenlenen bu sürelere uygun olarak kullanmazsa, ayıptan doğan hakları zamanaşımına uğrar.^[30]

2- İş Sahibinin Ayıptan Doğan Seçimlik Hakları

Yüklenicinin eseri ayıplı olarak inşa ve teslim etmesi halinde, iş sahibine bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Eserin ayıplı olması halinde iş sahibi, TBK m. 475'e göre sözleşmeden dönme, eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme ve eserin ücretsiz onarılmasını talep etme haklarını haizdir. Bu seçimlik haklar, nitelikleri itibariyle yenilik doğuran birer hak olup tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanıyla kullanılır ve yenilik doğuran diğer haklar gibi iş sahibinin kendisine tanınmış olan seçimlik haklardan birini seçip kullanması, karşı tarafla anlaşmasını gerektirmediği gibi dava açmasını da gerektirmez.^[31]

[28] Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 524 vd.; Eren, Özel, 653; Özdemir, *Eser*, 555; Gümüş, Özel, 56. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. İpek Yücer Aktürk, *Satım ve Eser Sözleşmesinde Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetleri*, 1. Baskı (Ankara: Yetkin, 2012).

[29] Gümüş, Özel, 60; Özdemir, *Eser*, 555. Burada aksi ispat edilemeyen kesin bir karine olduğu hakkında bkz. Eren, Özel, 653.

[30] Eren, Özel, 666; Özdemir, *Eser*, 603; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 533. *Gümüş'e* göre, iş sahibine tanınan yenilik doğuran haklarının kullanılması ile birlikte ortaya çıkan alacak hakları, TBK m. 478'ye tabidir. Yazara göre TBK m. 475/II'ye göre TBK m. 112 doğrultusunda talep edilebilecek tazminat alacakları da TBK m. 478'in mutlak lafzı gereği TBK m. 478'e tabidir. (Bkz. Gümüş, Özel, 56).

[31] Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 763; Gümüş, Özel, 63; Özdemir, *Eser*, 563; Eren, Özel, 658; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 528; Büyükay, *Eser*, 132.

a) Sözleşmeden Dönme

İş sahibinin eserin ayıplı olması halinde sahip olduğu ilk seçimlik hak, sözleşmeden dönme hakkıdır. İş sahibi, TBK m. 475/I-1'de yer alan şartların gerçekleşmesi halinde sözleşmeden dönebilir. İş sahibi tarafından sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için, eserin iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet kurallarına göre eseri kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı veya sözleşmeye o ölçüde aykırı olması gerekir.^[32] Yani iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için eserdeki ayıp, ağır bir ayıp olmalıdır. Bu hususun takdiri hâkime aittir. Eserde ağır bir ayıp veya sözleşmeye ağır bir aykırılık mevcut değilse, iş sahibi sözleşmeden dönebilir.^[33]

Ayrıca TBK m. 475/III hükmünde de sözleşmeden dönme hakkına bir kısıtlama getirilmiştir.^[34] Buna göre, ağır ayıplı veya sözleşmeye ağır aykırılık içeren eser, iş sahibinin arsası üzerinde yapılmışsa ve bu eserin sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa, iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.

b) Ayıp Oranında Bedelden İndirim İsteme ve Eserin Ücretsiz Onarılmasını Talep Etme

İş sahibi, TBK m. 475'e göre sözleşmeden dönme hakkı yerine eseri alı-koyarak eser sözleşmesinde kararlaştırılan bedelden ayıp oranında indirim talep edebileceği gibi eserin ücretsiz olarak onarılmasını, böylelikle eserdeki ayıbın giderilmesini de isteyebilir.

[32] Eren, Özel, 660; Büyükay, *Eser*, 136; Gümüş, *Özel*, 64; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 528; Özdemir, *Eser*, 569; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 763; Seliçi, *Müteahhit*, 163; Yener, *Eser*, 163; Şahin, *Tekeffül*, 143. Yargıtay'ın dönme hakkının kullanılabilmesi için eserdeki ayıbın eseri kabul edilemeyecek hale getirip getirmediğinin araştırılması gerektiğine yönelik bkz. 15. HD, E. 2019/3081, K. 2020/2, 07.01.2020; 15. HD, E. 2019/2856, K. 2019/3943, 15.10.2019; 15. HD, E. 2017/1948, K. 2018/2291, 30.05.2018; 15. HD, E.2016/6089, 2018/1188, 27.03.2018; 15. HD, E. 2016/5082, K. 2017/3762, 01.11.2017; 15. HD, E. 2017/907, K. 2017/2889, 13.07.2017 (*Kazancı*, E.T: 23.03.2023).

[33] Gümüş, *Özel*, 64; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 764; Eren, Özel, 660; Büyükay, *Eser*, 136.

[34] Eren, Özel, 660; Gümüş, *Özel*, 65; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 764; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 529; Şahin, *Tekeffül*, 143.

Bedelden indirim talep edilebilmesi için eserdeki ayıbın hafif bir ayıp olması gerekir. Öğretide hâkim olan görüşe göre, iş sahibinin eseri alıkoyup bedelden indirim isteme hakkı, eserin ağır ayıplı veya sözleşmeye ağır ölçüde aykırı olmaması şartına bağlıdır.^[35]

İş sahibinin eserin ücretsiz onarılmasını istemesi ayrıca, ancak eserin onarılmasının mümkün olması ve aynı zamanda onarma işleminin yüklenici aleyhine aşırı gidere sebep olmaması halinde söz konusu olabilir.^[36]

c) İş Sahibinin Seçimlik Haklarının Kullanılmasının Değerlendirilmesi

Kanaatimize göre, eserdeki ayıp sebebiyle iş sahibinin başvurabileceği seçimlik hakların uygulama alanı, deprem başta olmak üzere doğal afetler sebebiyle yıkılan veya ağır hasara uğrayan ayıplı eserler bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

İş sahibi tarafından sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasyla birlikte, öğretide hâkim olan yeni dönme teorisi uyarınca taraflar arasında sözleşmesel bir tasfiye ilişkisi kurularak dönme hakkının kullanılmasından önce yerine getirilmiş olan edimler bakımından iade borcu meydana gelir.^[37]

[35] Özdemir, *Eser*, 579; Şahin, *Tekeffül*, 147; Büyükay, *Eser*, 140; Şenocak, *Ayıp*, 56; Eren, Özel, 662; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 764; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 530. *Gümüş'e* göre, BK m. 360/II lafzına göre eserdeki ayıp “daha az önemli ise” iş sahibi sadece bedel indirimi ve ayıbın giderilmesi seçimlik haklarını kullanabilir. Yazara göre bu ifade 6098 sayılı yeni kanunda yer almadığından iş sahibine ağır ayıplarda dahi eseri alıkoyup bedelden indirim isteme hakkı tanınmıştır. (Bkz. Gümüş, Özel, 66).

[36] Gümüş, Özel, 67; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 531; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 765; Özdemir, *Eser*, 589; Eren, Özel, 662; Şenocak, *Ayıp*, 149; Canbolat, İstisna, 138; Şahin, *Tekeffül*, 147.

[37] Yeni dönme teorisi hakkında detaylı bilgi için bkz. Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, 2. Baskı, (İstanbul: Beta, 2010); Turgut Öz, *Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Aynı Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi*, 1. Baskı, (İstanbul: Aristo, 2020). Öte yandan Yargıtay’ın bir kararına göre (23. HD, E. 2015/9708, K. 2018/3902), 03.07.2018): “Dönme halinde, sözleşme, geçmişe etkili olarak son bulur. Başka bir anlatımla, sözleşmenin yapıldığı andaki duruma dönülür. Dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 Sayılı BK’nın 108/1. maddesine göre; sözleşmeden dönme halinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar

Bu bağlamda, iş sahibi, eseri yükleniciye devretmek; yüklenici de iş sahibi tarafından ödenen bedeli yükleniciye geri ödemek borcu altına girer. Özellikle deprem sebebiyle yıkılan veya ağır hasar gören yapıların yükleniciye devredilmesi genellikle imkansızdır. Dolayısıyla, iş sahibinin eseri devir borcunun, şartları varsa, kusursuz sonraki ifa imkânsızlığı sebebiyle sona erdiği ve yalnızca yüklenicinin ödenen bedeli geri ödeme borcu altında olduğu kabul edilmelidir.^[38] Bu bakımdan iş sahibi, eserin yükleniciye devri mümkün olmasa dahi sözleşmeden dönme hakkını tercih edebilir.

İş sahibi tarafından eserin alıkonularak bedelden indirim talep edilebilmesi için ise eserin ağır ayıplı olmaması gerekir. Yani bedelden indirim talep edilebilmesine yönelik hak, eserin hafif ayıplı olması haline özgülenmiştir. Deprem sebebiyle genellikle ağır ayıplı olduğu için yıkılan veya ağır hasar gören eserler bakımından bu hakkın kullanım alanı oldukça dardır.

Öte yandan iş sahibi, eserin ücretsiz onarılmasını da ancak yükleniciye aşırı bir masraf yüklenmemesi koşuluyla isteyebilir. Eserin onarılması mümkün değilse veya onarım yüklenici bakımından aşırı masraflı olacaksa iş sahibi eserin onarılmasını da talep edemez.

ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler.” ÖZ’e göre, Yargıtay’ın iş sahibinin arsasındaki inşaatlarda temerrüt nedeniyle sözleşmeden dönmenin işin büyük kısmı bitmişse geriye etkili dönme yerine ileriye etkili fesih sayılacağı yönündeki içtihadı burada uygulama alanı bulmaz. Zira TBK m. 475/III uyarınca zaten, eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamayacak ve ileri etkili fesih ihtiyacı hiç olmayacaktır. Bkz. Öz, İnşaat, 219; Ceylan Bilici Kal, “Eser Sözleşmelerinde Ayıplı İfa Nedeniyle Sözleşmeden Dönme,” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, (İstanbul: 2019). Ayrıca Eren’e göre buradaki dönme hakkı, geçmişe etkili bozucu sonuçlar doğuran bir hak değil, geleceğe etkili değiştirici yenilik doğuran bir haktır. Bkz. Eren, Özel, 661.

[38] İfa edilen edimin iadesinin imkânsızlaşması durumunda borçlu, somut olayın özelliğine göre kusurlu ya da kusursuz ifa imkânsızlığı hükümleri kapsamında sorumlu olur ve borçlu sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca edim değerine karşılık olarak belirlenen tazminat borcunu ödeyeceği hakkında bkz. Haluk Tandoğan, *Türk Mes’uliyet Hukuku Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet*, Ankara 1961; Güray Türker, “İvazlı Alacağın Devrinde Sözleşmeden Dönme ve Buna Bağlı Sonuçların Türk Hukuku ve İsviçre Borçlar Kanunu Genel Tasarısı Çerçevesinde Değerlendirilmesi,” İnÜHFD 13, no.2, (2022), 317 vd.

Deprem sebebiyle eserde ortaya çıkan ayıplar, daha önce de ifade ettiğimiz üzere genellikle gizli veya gizlenmiş ayıplar olup aynı zamanda ağır ayıplardır. Bu sebeple iş sahibi, ödediği bedelden ayıp oranında indirim yapılmasını talep etme hakkını kullanamaz. Zira bedelden indirim talep edilebilmesi, eserin hafif ayıplı olması haline özgüdür. Ayrıca uzun zaman önce teslim edilen esere ödenen bedellerin indirimi meselesi, başta indirilecek meblağın hesaplanması olmak üzere birçok başka sorunu da beraberinde getirir.^[39] İş sahibinin eserin onarılmasını talep etmeye ilişkin hakkı da deprem sebebiyle yıkılan veya ağır hasara uğrayan yapılar bakımından kullanılabilir nitelikte değildir. Keza bu yapılar ya tamamıyla yıkılmış ya da ağır hasara uğradığından tamir edilemez bir duruma gelmiştir. Yüklenicinin bu yapıları onarma imkânının olmadığı barizdir.

Bu sebeplerle, iş sahibine tanınan seçimlik hakların yanında, TBK m. 475/II düzenlemesi ile genel hükümlere göre tazminat talebinde bulunabilme imkânı tanınmıştır. Tazminat isteme hakkı, her üç seçimlik hakla birlikte istenebileceği gibi öğretide savunulduğu gibi kanaatimize göre de bağımsız olarak talep edilebilir.^[40] Dolayısıyla gizli veya gizlenmiş ayıplar nedeniyle zarara uğrayan ve yüklenici ile aralarında eser sözleşmesinden kaynaklanan sözleşmesel bir ilişki bulunan depremzede iş sahipleri, TBK m. 475'te kendilerine tanınan seçimlik hakları somut uyuşmazlıklarda kullanamamaları dahi, uğramış oldukları zararların tazmini amacıyla genel hükümlere göre yükleniciye başvurabilirler.

3- İş Sahibinin Yükleniciden Genel Hükümlere Göre Tazminat İsteme Hakkı

İş sahibi, eserin ayıplı olması sebebiyle sahip olduğu seçimlik hakların yanında, ayıp neticesinde uğramış olduğu zararın tazmini için genel hükümlere göre yükleniciye başvurabilir. Tazminat isteme hakkı, seçimlik haklarla

[39] Bu konudaki hesaplamalarda uygulanacak nispi yöntem hakkında bkz. Gümüş, *Özel*, 45; Özdemir, *Eser*, 585; Eren, *Özel*, 663; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 530; 15. HD, E. 2016/6089, K. 2018/1188, 27.03.2018; 15. HD, E. 2010/1703, K. 2010/2891, 24.05.2010; YHGK, E. 1991/15-373, K. 1991/533, 30.10.1991; 3. HD, E. 2016/822, K. 2017/11251, 06.07.2017; 15. HD, E. 2016/1142, K. 2017/241, 23.01.2017. Erişim 23 Mart 2023. (*Kazanıcı*).

[40] Eren, *Özel*, 658; Gümüş, *Özel*, 45; Özdemir, *Eser*, 563; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 528; Şahin, *Tekeffül*, 149.

birlikte istenebilen bir haktır.^[41] Keza TBK m. 475/II uyarınca iş sahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklı tutulmuştur. Dolayısıyla iş sahibi, seçimlik haklarını kullanmasa dahi tazminat isteme hakkını tek başına kullanabilir.^[42]

Madde metninde genel hükümlere yapılan atıftan, TBK m. 112 vd. hükümlerinde düzenlenen borçların ifa edilmemesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümler anlaşılmalıdır.^[43] Böylelikle kanun koyucu, yüklenicinin ayıptan doğan ve genel hükümlere tabi olan tazminat sorumluluğunu bir kusur sorumluluğu hali olarak düzenlemiştir. Dolayısıyla TBK m. 475/II uyarınca açılacak tazminat davalarında, yüklenicinin kusurlu sorumluluğu söz konusudur.^[44]

İş sahibinin uğramış olduğu maddi zararların tazmini amacıyla TBK m. 475/II uyarınca yükleniciye başvurabilmesi için yüklenicinin kusurlu olması, iş sahibinin ayıplı eser sebebiyle bir zarara uğramış olması ve eserdeki ayıpla zarar arasında uygun bir illiyet bağı bulunması gerekir.^[45]

Ayrıca, TBK m. 475/II hükmünün genel hükümlere göre tazminat talebinde bulunma hakkı vermesi karşısında, yüklenicinin ayıplı ifadan doğan tazminat sorumluluğu bakımından iş sahibinin yasal muayene ve ihbar külfetlerini yerine getirmesi de gerekli değildir.^[46]

[41] Gümüş, *Özel*, 69; Özdemir, *Eser*, 596; Eren, *Özel*, 664; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 532.

[42] Şenocak, *Ayıp*, 64; Gümüş, *Özel*, 69. Aksi görüşte bkz. Canbolat, *İstisna*, 148; Şahin, *Tekeffül*, 149.

[43] Özdemir, *Eser*, 563; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 765; Gümüş, *Özel*, 69; Büyükay, *Eser*, 144.

[44] Eren, *Özel*, 665; Gümüş, *Özel*, 69; Özdemir, *Eser*, 596.

[45] Özdemir, *Eser*, 596; Büyükay, *Eser*, 144; Eren, *Özel*, 665; Şahin, *Tekeffül*, 150.

[46] Gümüş, *Özel*, 69-70. Aksi görüşte bkz. Eren, *Özel*, 664.

a) Yüklenicinin Kusurlu Olması

Yüklenicinin TBK m. 475/II hükmü uyarınca genel hükümlere göre tazminattan sorumlu tutulabilmesi için gerekli ilk şart, yüklenicinin kusurlu olmasıdır. Zira TBK m. 475/II hükmü, TBK m. 112 vd. genel hükümlere yollama yapmıştır.^[47] Bu sebeple, iş sahibinin zararlarının tazminini talep edebilmesi için yüklenicinin kusurlu olması şartı aranır. Zira TBK m. 112'ye göre: “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*”

Madde hükmünden açıkça anlaşılmaktadır ki yüklenici, diğer şartların da varlığı halinde, kusursuz olduğunu ispat etmedikçe iş sahibinin ayıp sebebiyle uğramış olduğu tüm zararlardan sorumlu olur.^[48] Bu hüküm, aynı zamanda ispat yükünü de tersine çevirmiştir. Bu davalarda yüklenici, kusursuz olduğunu ispat etmekle yükümlüdür.

Eserdeki ayıp sebebiyle ortaya çıkan zarara yüklenicinin işçisi veya alt yüklenici sebep olmuşsa, yüklenici bu zarardan ifa yardımcısının sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 116 hükmüne göre kusursuz olarak sorumlu da olabilir.^[49]

b) Ayıplı Eser Sebebiyle İş Sahibinin Zarara Uğramış Olması ve Zararın Kapsamı

Yüklenicinin kusurlu sorumluluğuna dayanarak TBK m. 475/II uyarınca açılan davalarda, maddi tazminat taleplerinin kabul edilebilmesi için gereken ikinci şart, davacı iş sahibinin zarara uğramış olmasıdır. Bu maddi tazminat taleplerinin kapsamına hangi tür zararların dâhil olduğu ise tartışmalıdır.

İlk olarak, ayıp zararı ile ayıbbı takip eden zarar kavramlarına değinmek gerekir. Ayıp zararı, ayıbın doğrudan eserin kendisinde yol açtığı zarardır. Yani eser ayıplı olmasaydı sahip olacağı değer ile ayıplı olması sebebiyle eksilen değeri arasındaki fark, ayıp zararıdır.^[50] Ayıp sonucu ortaya çıkan veya

[47] *Zevkliler ve Gökyayla'ya* göre genel hükümlere yapılan atıf, haksız fiil sorumluluğu ve irade sakatlığı hallerini de kapsar. (Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 533).

[48] Eren, Özel, 666; Gümüş, Özel, 70-71; Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 764.

[49] Gümüş, Özel, 69.

[50] Gümüş, Özel, 69; Özdemir, Eser, 596.

ayıbı takip eden zarar olarak adlandırılan zarar ise, ayıbın sonraki sonucu olan ve iş sahibinin ayıpsız edime ilişkin doğrudan doğruya menfaatinin dışında kalan zarardır.^[51] Bir başka deyişle ayıbı takip eden zarar, ayıbın ilişkin olduğu eserde doğurduğu kıymet noksanı dışında kalan ve zararın uygun sebebinin oluşturduğu her türlü zarardır. Ayıbı takip eden zarar, yüklenicinin kusuru sonucunda iş sahibinin eser dışındaki diğer mal veya şahıs varlığı değerlerinde meydana gelir.^[52] Örneğin konut olarak kullanılan bir eserin ayıplı olması sebebiyle değerinin azalmış olması sonucunda ortaya çıkan zarar, ayıp zararını ifade ederken eserin ayıplı inşa edilmesi sebebiyle konut içindeki kişilerin mal veya şahıs varlığı değerlerinin zarar görmesi, ayıbı takip eden zarardır.

Öğretide, iş sahibinin TBK m. 475/II'ten doğan tazminat hakkının kapsamına hangi tür zararın gireceği tartışmalıdır. Bir görüşe göre, TBK m. 475/II'te tanınan hak, yalnızca ayıbı takip eden zararların tazminini talep yetkisi verir.^[53] Bu görüşü savunan yazarlara göre ayıp zararı, iş sahibinin TBK m. 475/I'deki seçimlik hakları ile zaten karşılanmaktadır. Dolayısıyla iş sahibi, ancak ayıbı takip eden zararının tazmini amacıyla TBK m. 475/II'ye dayanabilir. Bir başka görüşe göre ise TBK m. 475/II hükmü, hem ayıp zararı hem de ayıbı takip eden zarar bakımından yüklenicinin sorumluluğunu doğurur.^[54]

Sorun, TBK m. 475/II hükmünün aynı maddede yer alan seçimlik haklardan bağımsız olarak kullanılıp kullanılmayacağı meselesiyle ilgilidir. Ayıp zararının TBK m. 475/II hükmü kapsamına girmediğini savunan bazı yazarlar, seçimlik hakların kullanılmasının her zaman mümkün olacağı

[51] Özdemir, *Eser*, 597; Şenocak, *Ayıp*, 67; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 765; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 532; Şahin, *Tekeffül*, 149; Seliçi, *Müteahhit*, 182; Canbolat, *İstisna*, 152. İş sahibinin ayıp sonucu ortaya çıkan zararını talep edebileceğine yönelik bkz. 15. HD, E. 2020/2940, K. 2021/526, 25.02.2021; 15. HD, E. 2019/3676, K. 2020/2381, 10.09.2020. Erişim 23 Mart 2023. (*Kazancı*).

[52] Şenocak, *Ayıp*, 74; Özdemir, *Eser*, 597; Şahin, *Tekeffül*, 149; Seliçi, *Müteahhit*, 182; Canbolat, *İstisna*, 152.

[53] Özdemir, *Eser*, 596; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 765; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 532.

[54] Bkz. Gümüüş, *Özel*, 69.

kabulünden hareket etmektedir.^[55] Ancak bu kabul, iş sahibi aleyhine hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaya müsaittir. Keza daha önce de belirtildiği üzere, bu hakların kullanılması bazı şartlara bağlanmıştır. Somut uyuşmazlıklarda bu hakların belirtilen şartlar sebebiyle kullanılması her zaman mümkün olmayabilir. Bu da ayıp zararının tazmin edilememesi gibi bir sonuç doğurur. Bu sonucun sözleşmedeki menfaat dengesini iş sahibi aleyhine fazlasıyla bozduğu açıktır. Öte yandan TBK m. 475/II lafzında, iş sahibinin genel hükümlere ilişkin tazminat isteme hakkı açıkça saklı tutularak TBK m. 112 hükmüne bağlanmıştır. Bu sebeplerle, gerek maddenin lafzı gerekse amacı göz önüne alındığında, kanaatimize göre ikinci görüşe üstünlük tanınmalıdır. Sonuç olarak, iş sahibinin hem ayıba ilişkin zararları hem de ayıplı takip eden zararlarının tazmini TBK m. 475/II yollamasıyla TBK m. 112 vd. hükümlerine göre sağlanması mümkündür.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, iş sahibi tarafından talep edilebilecek maddi tazminatın kapsamına ayıptan doğan doğrudan zararlar girdiği gibi dolaylı zararlar da girer.^[56] Nitekim öğretideki hâkim görüşe göre, satış sözleşmesinde (TBK m. 229 hükmünde) yer alan doğrudan-dolaylı zarar ayrımı eser sözleşmelerinde uygulanmaz.^[57] Dolayısıyla uygun illiyet bağı içinde olmak koşuluyla, eserdeki mevcut ayıplardan kaynaklanan tüm zararlardan yüklenici sorumludur.^[58]

[55] Özdemir, *Eser*, 596; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel*, 765.

[56] Detaylı bilgi için bkz. Mustafa Fadıl Yıldırım/Veynel Başpınar: “*Doktrin ve Uygulama Açısından Türk-İsviçre Hukukunda Doğrudan Doğruya ve Dolaylı Zarar Ayrımı*,” içinde Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan, (Ankara: Turhan, 2008).

[57] Satış sözleşmesinde olduğu gibi TBK m. 475’te yer alan seçimlik haklardan sadece sözleşmeden dönme hakkı için bu ayrımı kabul etmenin de herhangi haklı bir gerekçesi yoktur. Satış sözleşmesinde bu ayrımı benimseyen kanun koyucunun eser sözleşmesinde bu hususa değinmemesi ve TBK m. 229’daki bu ayrıma atıf yapmaması sebebiyle bu ayrım eser sözleşmeleri bakımından geçerli değildir. Nitekim kanun koyucunun bu hususta susmuş olması da bilinçli bir iradenin ürünü olduğundan eser sözleşmesi bakımından bu ayrımın kabul edilmediği sonucuna varılmalıdır. (Bkz. Seliçi, *Müteahhit*, 187-188; Şenocak, *Ayıp*, 68-69; Özdemir, 598; Eren, *Özel*, 666; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel*, 532).

[58] Yıldırım/Başpınar, *Ayrım*, 1103; Eren, *Özel*, 666.

c) Eserdeki Ayıp ile Zarar Arasında Uygun İlliyet Bağı Bulunması

Somut olayda gerçekleşen türden bir sonucu, olayların normal akışına ve hayat tecrübelerine göre, mahiyeti itibariyle meydana getirmeye genel olarak elverişli olan veya bu türden bir sonucun gerçekleşme ihtimalini objektif olarak artırmış bulunan zorunlu şartla söz konusu sonuç arasındaki bağa uygun illiyet bağı denir.^[59]

Eser sözleşmesindeki ayıp bağlamında ele alındığında eserdeki ayıp, olayların olağan akışına ve genel hayat tecrübelerine göre ve niteliği itibariyle somut olayda gerçekleşen türden bir zararı meydana getirmeye elverişli olup bu zararın gerçekleşme ihtimalini objektif olarak artırdıysa, ayıp ile zarar arasında uygun bir illiyet bağı vardır.^[60]

Uygun illiyet bağının tespiti, hukuken hâkime ait olup hâkim bu tespiti yaparken bilirkişi ve uzman görüşlerinden yararlanır. Zira eserde yer alan ayıbın derecesi, eser üzerindeki etkisi ve zarara sebep olma bakımından rolü gibi hususlar, ancak bilimsel teknikler ve özellikle inşaat mühendisliği ve mimarlık bilgisi ile anlaşılabilir. Yani deprem sebebiyle meydana gelen zararlar ile yapılardaki ayıplar arasındaki illiyet, bu şekilde ortaya çıkarılabilir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda eserdeki ayıp, depremin yapı üzerinde bıraktığı zararın tek sebebiyse veya bu ayıp sebebiyle eserdeki zararın gerçekleşme ihtimali objektif olarak arttıysa, ayıp ile zarar arasında uygun bir illiyet bağı vardır.

Eserdeki ayıp ile zarar arasındaki uygun illiyet bağının varlığı tespit edildikten sonra, bu illiyet bağının somut uyuşmazlıkta kesilip kesilmediğinin değerlendirilmesi gerekir. İlliyet bağı, mücbir sebep, zarar görenin kusuru veya üçüncü kişinin kusuru halinde kesilir.^[61]

İlliyet bağını kesen ilk sebep, mücbir sebeptir.^[62] Mücbir sebep, borçlunun faaliyeti dışında meydana gelen, borcun ihlaline mutlak ve kaçınılmaz şekilde

[59] Fikret Eren, *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*, (Ankara: Fakülte Matbaası, 1975), 52.

[60] Eren, Özel, 665.

[61] Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, (Ankara: Yetkin, 2021), 428; Eren, *İlliyet*, 171.

[62] Eren, *İlliyet*, 175; Gümüş, *Genel*, 428.

yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır.^[63] Deprem, heyelan, sel gibi doğal afetler, genellikle mücbir sebep kapsamında değerlendirilir. Ancak her doğal afet mutlaka mücbir sebep değildir.

Ülkemizde yaşanan son depremlerde, aynı bölgede bulunan, depremin şiddetini aynı ölçüde hisseden ve aynı yapısal özellikleri taşıması gereken binalardan bazıları yıkılırken bazıları sağlam kalmıştır. Bu durum da yaşanan depremin bir mücbir sebep olarak kabul edilip edilemeyeceği sorunu doğurmuştur.

Belirtmek gerekir ki, bir olayın mücbir sebep olarak kabul edilip edilemeyeceği, mevcut şartlara, hukuki ilişkiye, sorumlu kişinin faaliyet ve işletme çeşidine göre değişiklik gösterebilir.^[64] Bu hususta depremin illiyet bağı keser nitelikte bir mücbir sebep teşkil edip etmediği tespit edilirken esas alınması gereken kıstas, mücbir sebebin kaçınılmazlık unsurudur. Kaçınılmazlık, alınan bütün önlemlere, sahip olunan tüm imkân ve araçlara rağmen mücbir sebebin doğurduğu sonuçların önlenememesidir.^[65] Eserin özen yükümlülüğüne ve hatta kimi zaman yapı mevzuatına aykırı bir şekilde ayıplı olarak inşa edilmesi, alınan tüm önlemlerin alınmadığı, sahip olunan tüm imkân ve araçlardan faydalanılmadığı anlamına gelir. Yaşanılan son depremlerde aynı sokakta olup benzer özellikleri taşıması beklenen binalardan bazıları harabeye dönerken bazıları sapsağlam kalmıştır. Bu husus da göstermektedir ki, yapı mevzuatına uygun, ayıpsız ve özenli olarak yapılan binalar, yıkılan binalarla aynı bölgede olup depremden aynı derecede etkilenmiş olsa dahi yıkılmamıştır. Yıkılan binaların yıkılma sebebi, bu binaların ayıplı olarak inşa edilmiş olması veya sonradan kusurlu bir şekilde yapısının değiştirilmiş olmasından ileri gelmektedir.

Sonuç olarak, yaşanan depremlerde ayıplı inşa edilmesi sebebiyle yıkılan binaların yüklenicileri, salt mücbir sebebe dayanarak illiyet bağının deprem sebebiyle kesildiği ve bu sebeple sorumlu olmadıkları itirazında bulunamazlar.

[63] Gümüş, *Genel*, 428; Eren, *İlliyet*, 177 vd.

[64] Buna, mücbir sebebin nispiyeti adı verilmektedir. Bkz. Gümüş, *Genel*, 428.

[65] Eren, *İlliyet*, 181; Gümüş, *Genel*, 429.

İllyet bağı, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuru sebebiyle de kesilebilir.^[66] Burada dikkat edilmesi gereken husus, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusurunun, yüklenicinin kusurunu ikinci plana atmış ve zararlı sonucu tek başına doğurmuş olmasıdır.^[67] Bir başka deyişle, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusurlu davranışı, yoğunluğu itibariyle zararlı sonucun uygun sebebi haline gelmiş ve yüklenicinin sorumlu olduğu olayı geri plana itmiş olmalıdır.^[68] Bu durumlar, eserdeki ayıp hafif bir ayıpsa ya da ağır olmakla beraber zarar görenin veya üçüncü kişinin bir davranışı zararlı sonucun doğmasındaki temel sebep haline gelmişse gündeme gelebilir. Örneğin yer kazanmak amacıyla kolonların kesilmesi, yapıya hukuka aykırı bir şekilde kat ilavesi yapılmış olması veya iç mekânlarda taşıyıcı duvarların kaçak olarak kaldırılması hallerinde durum böyledir. Bu durumlarda zararın temel sebebi, bu binalarda bu faaliyetleri gerçekleştiren kişilerin davranışlarıdır. Dolayısıyla bu bağlamda zararlı sonuç ile eserdeki ayıp arasında illiyet bağı kesildiğinden yüklenicinin sorumluluğundan söz edilebilmesi de mümkün değildir.

II. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUKTA ZAMANAŞIMI ve İŞ SAHİBİNİN TAZMİNAT HAKLARININ YARIŞMASI

A) YÜKLENİCİNİN ESERİN AYIPLI OLMASINDAN DOĞAN SORUMLULUĞUNDA ZAMANAŞIMI

1- Genel Olarak

Yüklenici aleyhine eserin ayıplı olması sebebiyle açılan davalara ilişkin zamanaşımı, TBK m. 478'de düzenlenmiştir. Hükme göre: “*Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.*”

Maddede, TBK m. 475 uyarınca iş sahibine tanınan yenilik doğuran hakların kullanılması ile birlikte ortaya çıkan alacak haklarına ilişkin zamanaşımı

[66] Eren, *İllyet*, 187 vd.; Gümüş, *Genel*, 431-432.

[67] Gümüş, *Genel*, 431-432; Eren, *İllyet*, 187 vd.

[68] Eren, *İllyet*, 187; Gümüş, *Genel*, 431-432.

süreleri düzenlenmiştir.^[69] Kanaatimize göre, TBK m. 475/II yollamasıyla TBK m. 112'ye göre talep edilebilecek tazminat alacakları da TBK m. 478'de düzenlenen sürelerle tabidir.^[70] Zira TBK m. 478, ayıplı bir eserin meydana gelmesi halinde bu sebeple açılacak tüm davaları kapsar şekilde kaleme alınmıştır.

2- Taşınmaz Yapılardaki Ayıplar Bakımından Zamanaşımı

Taşınmaz yapılar bakımından TBK m. 478 hükmünde beş ve yirmi yıl olmak üzere iki farklı süre öngörülmüştür.^[71] Kanunda, teslim tarihinden itibaren başlayan yirmi yıllık süre, yüklenicinin ağır kusurlu olması halinde uygulanacak süre olarak açıkça belirtilmiştir. Ancak beş yıllık sürenin hangi durumlara özgü olduğu zikredilmemiştir. Dikkat edilirse, kanunda ayıbın açık, gizli veya gizlenmiş olması bakımından farklı süreler öngörülmemiş; yüklenicinin kusuru esas alınarak bir ayırıma gidilmiştir. Yani kanun koyucunun amacı, yüklenicinin kusuruna göre iki farklı süre tayin etmektir.

Bu sebeple kanaatimize göre beş yıllık süre, yalnızca yüklenicinin hafif kusurlu olması haline özgüdür. Dolayısıyla öğretilerde yirmi yıllık sürenin madde hükmünde yüklenicinin ağır kusurunun zikredilmesinden hareketle yalnızca gizlenmiş ayıplar bakımından uygulanması gerektiğine yönelik görüşe katılamıyoruz.^[72] Zira belirttiğimiz üzere, zamanaşımı süresinin

[69] *Gümüş'e göre* bu süreler aynı zamanda kullanılmasıyla söz konusu alacakların doğumuna yol açan seçimlik hakların düşmesi sonucunu doğuran ve bu nedenle bir anlamda hak düşürücü süre niteliğine de sahip mutlak ihbar süreleridir. Bkz. Gümüş, Özel, 76.

[70] Gümüş, Özel, 73.

[71] Taşınmaz yapılarda taşınır eserlere nazaran daha uzun bir zamanaşımı süresi getirilmiş olmasının sebebi, taşınmaz inşaat eserlerinin sağlamlık ve jeolojik şartlarla hava koşullarına dayanıklılık bakımından ayıpların ortaya çıkmasının uzun zaman almasıdır. Şenocak, *Ayıp*, 233; Şahin, *Tekeffül*, 152.

[72] *Eren* de yüklenicinin ağır kusurlu olmasına haline örnek olarak gizlenmiş ayıpları örnek vermektedir. Yazar, yüklenicinin kastını ağır kusur halinin bir görünümü olarak ifade ettiğinden, ağır kusur kavramının ağır ihmali de içerdiğine ilişkin görüşümüzü destekler görünmektedir. Madde hükmünden yalnızca yüklenicinin kastı sebebiyle gizlenmiş ayıpların anlaşılması gerektiğine yönelik bkz. Aydoğdu ve Kahveci, Özel, 767.

tain edilmesi noktasında kanun koyucunun hareket noktası, ayıbın niteliği değil; yüklenicinin kusurunun derecesidir. Aksi takdirde, yirmi yıllık sürenin başlangıcı olarak “*yüklenicinin ağır kusuru varsa*” ifadesi yerine “*gizlenmiş bir ayıp varsa*” veya “*yüklenicinin kasten gizlediği ayıplarda*” vb. ifadeler tercih edilirdi. Oysaki bu ifadeler kullanılmamıştır.

Yüklenicinin ağır kusuru, yalnızca kasten gizlenmiş ayıplar bakımından söz konusu olmak zorunda da değildir. Bir ayıp kasten gizlenmiş değil fakat gizli bir ayıp olsa dahi, yüklenicinin ağır kusurundan kaynaklanıyor olabilir. Nitekim ağır kusur, sorumluluk hukuku bakımından yalnızca kastı değil, ağır ihmali de içeren bir kavramdır.^[73] Dolayısıyla eserdeki ayıp yüklenici tarafından kasten gizlenmemiş fakat yüklenicinin ağır ihmali sonucunda ortaya çıkmış olsa da yüklenicinin ağır kusuru söz konusudur. Bu sebeple, yüklenicinin ağır ihmali sonucu oluşan ayıplarda da yirmi yıllık süre uygulanır.

Sonuç olarak, kanunda taşınmaz yapılardaki ayıba ilişkin düzenlenen beş yıllık süre, yüklenicinin hafif kusurlu olması halinde; yirmi yıllık süre ise yüklenicinin ayıbın gizli veya gizlenmiş olmasına bakılmaksızın ağır kusurlu (kast veya ağır ihmali) olması halinde uygulanmalıdır.^[74]

B) İŞ SAHİBİNİN TAZMİNAT HAKLARININ YARIŞMASI

1- Genel Olarak

İş sahibi, ayıplı eser sebebiyle ortaya çıkan zararının tazmini için TBK m. 475/II yollamasıyla TBK m. 112 vd. hükümlerine başvurabileceği gibi TBK m. 49 vd. haksız fiil hükümlerine de başvurabilir.^[75] Zira borçlunun zarar görenle arasındaki sözleşmeye aykırı bir davranışı aynı zamanda genel bir

[73] Ağır ihmali kavramı için bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, (Ankara: Yetkin, 2019), 653; Kemal Oğuzman / Turgut Öz: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 2*, (İstanbul: Vedat, 2018), 58; Gümüş, *Genel*, 449-451. Ağır kusur kavramının ağır ihmali de içerdiğine ve bir özel hukuk kavramı olan ağır kusur ile kasıt olmamakla birlikte kasta yakın bir kusurun varlığının anlaşılmasının gerekli olduğuna yönelik bkz. YHGK, E. 1982/11-338, K. 1984/723, 20.06.1984; 11. HD, E. 2003/3368, K. 2003/9944, 27.10.2003 Erişim 23 Mart 2023. (*Kazancı*).

[74] Aynı görüşte bkz. Gümüş, Özel, 76.

[75] Zevkliler ve Gökyayla, Özel, 533.

davranış kuralının ihlalini teşkil etmekteyse, aynı olayda hem sözleşmeden doğan sorumluluk hem de haksız fiil sorumluluğu söz konusu olur.^[76] Bu sebeple, ayıplı ifadan sorumluluğa ilişkin talepler, haksız fiil sorumluluğundan doğan tazminat talebi ile tam bir yarışma içindedir.^[77] Keza yüklenicinin ayıplı bir eser meydana getirmesi, hem sözleşmesel sorumluluğunun ihlali anlamına gelir hem de bir haksız fiil teşkil eder.

Yüklenicinin sorumluluğunun sözleşmeye veya haksız fiile dayandırılması, uygulama bakımından farklılıklar arz eder. Zira bu iki kurum arasında özellikle kusur, ispat yükü ve zamanaşımı bakımından farklılıklar mevcuttur. Bu sebeple, iş sahibinin zarara uğraması halinde hangi kuruma başvurmasının daha lehine olacağına değerlendirilmesi gerekir.

2- Kusur ve İspat Yükü Bakımından Yarışan Hakların Değerlendirilmesi

Haksız fiilden doğan sorumlulukta kural, failin kusurunun zarar gören tarafından ispat edilmesidir (TBK m. 50/I).^[78] Dolayısıyla iş sahibi, tazminat talebini yüklenicinin haksız fiil sorumluluğuna dayandırırorsa, yüklenicinin kusurlu olduğunu ispat etmek zorundadır.

Haksız fiilden doğan sorumluluktaki genel kuralın aksine sözleşme sorumluluğunda ise TBK m. 112'de yer alan kusur karinesi uyarınca iş sahibinin yüklenicinin kusurlu olduğunu ispat etmek zorunda değildir.^[79] Yani sözleşme sorumluluğunda ispat yükü ters çevrilmiştir. Sözleşme sorumluluğunda yüklenici, kusursuz olduğunu ispat etmedikçe borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde doğrudan sorumlu olur.

Bu sebeple, iş sahiplerinin yüklenicinin haksız fiil sorumluluğuna başvurmak yerine eser sözleşmesinden kaynaklanan sözleşme sorumluluğuna

[76] Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Yeliz Karan, "Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması," içinde *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, (İstanbul: Filiz, 2013), 723-748; Çağdaş Tosun, *Haksız Fiilden ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluk Çerçevesinde Sebeplerin Yarışması*, (Ankara: Yetkin, 2021).

[77] Gümüş, Özel, 71; Eren, Özel, 666.

[78] Eren, Genel, 654.

[79] Gümüş, Genel, 908; Eren, Genel, 1232.

başvurmaları halinde somut uyuşmazlıklarda ispat yükünün lehlerine olacağı kuşkusuzdur.

3- Zamanaşımı Bakımından Yarışan Hakların Değerlendirilmesi

Haksız fiillerde zanaşımını düzenleyen TBK m. 72’de haksız fiilden doğan alacaklarda üç tür zanaşımı süresi öngörmüştür.

İlk zanaşımı süresi, kısa zanaşımı süresi olup iki yıldır. İki yıllık süre, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren başlar.^[80] On yıllık süre ise uzun zanaşımı süresidir. Buna göre, haksız fiile dayanarak tazminat isteminde bulunacak olan zarar görenin bu hakkı, fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zanaşımına uğrar.^[81] Son olarak, haksız fiil failinin fiili aynı zamanda bir suç teşkil ediyorsa ve tazminat da ceza kanunlarının daha uzun bir zanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bu fiilden doğmuşsa, ceza kanunlarında yer alan zanaşımı süreleri uygulanır.^[82]

Öğretide, özellikle 1999 Yalova depreminden sonra yükleniciler tarafından işlenen haksız fiillere ilişkin zanaşımı süreleri tartışma konusu olmuştur.^[83] Tartışma, Yargıtay’ın bu depremten sonra verdiği kararlarla, on yıllık zanaşımı süresini zararın gerçekleştiği tarihten itibaren başlatmasından kaynaklanmıştır.^[84] Haksız fiillerdeki zanaşımını düzenleyen madde lafzında (eBK m. 60, TBK m. 72) açıkça “*fiilin işlendiği tarihten itibaren*

[80] Eren, *Genel*, 937; Gümüş, *Genel*, 590; Oğuzman ve Öz, *Genel*, 73.

[81] Gümüş, *Genel*, 591; Oğuzman ve Öz, *Genel*, 76; Eren, *Genel*, 940.

[82] Oğuzman ve Öz, *Genel*, 77; Gümüş, *Genel*, 594; Eren, *Genel*, 942.

[83] Detaylı bilgi için bkz. Veysel Başpınar/Mehmet Altunkaya, “Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zanaşımının Başlaması ve Süresi,” *AÜHFD* 57, no. 1 (2008): 95-131.

[84] Yargıtay’a göre hukuka aykırı fiil işlenmiş olmakla birlikte zarar gerçekleşmemişse, sorumluluk için zanaşımı süresi başlamaz. Bkz. 4. HD, E. 2001/8406, K. 2001/12825, 11.12.2001; 4. HD, E. 2002/12847, K. 2003/5544, 29.04.2003; 4.HD, E. 2002/4491, K. 2002/5701, 13.05.2002; 4. HD, E. 4407, K. 5411, 28.04.2003; 4.HD, E. 2004/7039, K. 2005/746, 03.02.2005. (*Naklen*: Başpınar ve Altunkaya, 115-116).

başlayarak on yıl” ifadesi bulunmasına rağmen Yargıtay’ın on yıllık süreyi zararın gerçekleştiği tarihten itibaren başlatması öğretide eleştirilmiştir.^[85]

İlgili tartışmalar ve görüşler, çalışmamız kapsamında olmadığından etraflıca incelenmeyecektir. Ancak kısaca belirtmek gerekirse, kanaatimize göre Yargıtay’ın bu yöndeki kararları TBK m. 72 lafzına ters düştüğünden somut hukuk kuralları ile örtüşmemekte; fakat zarar görenler bakımından hakkaniyetli sonuçlar doğurabilmektedir. Özellikle eser teslim tarihleri yirmi yılı geçmiş olan iş sahiplerinin, yüklenicinin haksız fiil sorumluluğuna başvurması daha lehlerine olur. Zira iş sahiplerinin haksız fiile dayanan tazminat talebinde bulunması halinde, Yargıtay içtihatları uyarınca yüklenici tarafından zamanaşımı def’inin ileri sürülmesi kabul edilmeyeceğinden iş sahiplerinin olası hak kayıplarının da önüne geçilmiş olur.

[85] Başpınar ve Altunkaya, 118 vd.

SONUÇ

Eser sözleşmesinde yüklenici, eseri ayıpsız bir şekilde inşa ve teslim etme borcu altındadır. Ayıp, dürüstlük kuralına göre eserde olması gereken niteliklerde veya yüklenicinin iş sahibine eserde var olduğunu bildirdiği özelliklerdeki eksikliklerdir. Taşınmaz yapılarıdaki ayıplar genellikle gizli veya gizlenmiş ayıplardır. Zira bunların ortaya çıkması uzun bir zamanın geçmesi veya önemli olayların gerçekleşmesini gerektirir. Bu önemli olayların başında da doğal afetler yer alır. Deprem başta olmak üzere yapıların doğal afetler sonucunda yıkılması veya hasara uğraması, ayıplı inşa edilen yapılar sebebiyle yüklenicilerin sorumluluğunu gerektirir.

Eserdeki ayıp sebebiyle zarara uğraması halinde iş sahibi, kanundan doğan seçimlik haklarını kullanabilir. Buna göre iş sahibi, sözleşmeden dönme, eseri alıkoymuş ayıp oranında bedelden indirim isteme ve eserin ücretsiz onarılmasını isteme haklarına sahiptir. Ancak somut uyuşmazlıklarda bu seçimlik hakların kullanılması her zaman mümkün olmayabilir. Zira bu hakların her biri, kullanılması bazı şartlara bağlı tutulmuş seçimlik haklardır. İş sahibinin ayrıca genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.

İş sahibi, yükleniciye karşı sahip olduğu bu seçimlik hakları ile tazminat isteme hakkını bir arada kullanabileceği gibi birbirinden bağımsız olarak da kullanabilir. Hatta somut uyuşmazlıklarda seçimlik hakların kullanılmasının şartları oluşmasa dahi iş sahibinin genel hükümlere dayanan tazminat isteme hakkını tek başına kullanması mümkündür. Tazminat hakkının kapsamına ayıp zararı girdiği gibi ayıptan doğan zararlar da girer. Dolayısıyla iş sahibi, eserde ayıp sebebiyle meydana gelen kıymet noksanını talep edebileceği gibi ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararların tazminini de talep edebilir.

İş sahibi tarafından uğranılan zararların tazmininin talep edilebilmesi için yüklenicinin kusurlu olması, iş sahibinin ayıp sebebiyle bir zarara uğramış olması ve zarar ile ayıp arasında uygun bir illiyet bağı gerekir. Yüklenici, deprem sebebiyle meydana gelen zararlardan dolayı salt mücbir sebep sebebiyle illiyet bağının kesildiği savunmasına dayanarak sorumlu olmadığını iddia edemez. Bu hususta hâkim, mücbir sebebin kaçınılmazlık unsurunu göz önünde tutarak bir inceleme yapmalıdır.

Ayıptan doğan zararlar sebebiyle talep edilebilecek tazminatlar, yüklenicinin hafif kusurlu olması halinde beş yılın, ağır kusurlu olması halinde ise yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

KAYNAKÇA

- Aydoğdu, Murat ve Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 4. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Başpınar, Veysel ve Altunkaya, Mehmet. “Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması ve Süresi.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57, no. 1 (2008): 95-131.
- Bilici Kal, Ceylan. “Eser Sözleşmelerinde Ayıplı İfa Nedeniyle Sözleşmeden Dönme.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: 2019.
- Büyükkay, Yusuf. *Eser Sözleşmesi*. 3. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Canbolat, Ferhat. *İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları*. 1. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2009.
- Demir, Remzi. “Yüklenicinin Eserde Meydana Gelen Ayıplardan Sorumlu Olmadığı Haller.” *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 2, (2022): 131-152.
- Erdoğan, İhsan. “İstisna Sözleşmesi ve Bazı İşgörme Sözleşmeleri ile Karşılaştırılması.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3, no. 3 (Ocak-Haziran 1990): s. 135-172.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 9. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Eren, Fikret. *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*. 1. Baskı. Ankara: Fakülte Matbaası, 1975.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*. 3. Baskı. İstanbul: Vedat Yayınevi, 2014.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*. 1. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Gümüüşsoy Karakurt, Güler. *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, 1. Baskı, İstanbul: Onikilevha, 2017.

- Karan, Yeliz. “Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması.” içinde *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*, (İstanbul: Filiz, 2013): 685-723
- Oğuzman, Kemal ve Öz, Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 2*. 14. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.
- Öktem, Seda. “Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları.” *İstanbul Barosu Dergisi* 80, no. 5 (2006): 1947-1965.
- Öz, Turgut. *Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Ayni Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi*. 1. Baskı, İstanbul: Aristo, 2020.
- Öz, Turgut. *İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Özdemir, Hayrunnisa. “Eser Sözleşmesi.” içinde *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. editör Turgut Öz, Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Paket, Sabure. *Eser Sözleşmesinin İfasında Kabul*. 1. Baskı, Ankara: Yetkin, 2020.
- Pek, Mercan. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığı.” Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara: 2020.
- Seliçi, Özer. *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*. 1. Baskı. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1978.
- Serozan, Rona. *Sözleşmeden Dönme*, 2. Baskı, İstanbul: Beta, 2010.
- Sürer, Metin ve Demir, Bahadır. “Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Eser Sözleşmesinde Ayıp Sebebiyle Sorumluluk.” İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 14, no. 1, 2023: 232-243.
- Şahankaya, Arda. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu.” Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2021.

- Şahin, Turan. “Borçlar Kanunu ve 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, no. 2 (2011): 135-157.
- Şenocak, Zarife. *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*. 1. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2002.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri II*. Tıpkıbasım. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Tandoğan, Haluk. *Türk Mes’uliyet Hukuku Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet*, Ankara, 1961.
- Tosun, Çağdaş. *Haksız Fiilden ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluk Çerçevesinde Sebeplerin Yarışması*. 1. Baskı. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2021.
- Turanboy, Asuman. “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaattaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 41, no. 1-4, (1989-1990): 151-189.
- Türker, Güray. “İvazlı Alacağın Devrinde Sözleşmeden Dönme ve Buna Bağlı Sonuçların Türk Hukuku ve İsviçre Borçlar Kanunu Genel Tasarısı Çerçevesinde Değerlendirilmesi.” *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13, no.2, (2022): 306-322.
- Uçar, Ayhan. *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*. 1. Baskı. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2003.
- Yener, Mehmet Deniz. “Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu ve İş Sahibinin Hakları.” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 4, no. 1 (2009): 135-157.
- Yıldırım, Mustafa Fadıl ve Başpınar, Veysel. “*Doktrin ve Uygulama Açısından Türk-İsviçre Hukukunda Doğrudan Doğruya ve Dolaylı Zarar Ayrımı*.” içinde *Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2008.
- Yücer Aktürk, İpek. *Satım ve Eser Sözleşmesinde Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetleri*. 1. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

Yavuz, Cevdet. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 7. Baskı, İstanbul: Beta, 2007.

Zevkliler, Aydın ve Gökyayla, Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 19. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2019.