

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE YÜKLENİCİNİN AYIPLI VE EKSİK İFASI¹

(Contractor's Defective and Incomplete Fulfilment in Constraction Contracts)

Arş. Gör. Zeynep ÖZCAN²

ÖZ

Yüklenici ile yapı sahibi arasında akdedilen, yüklenicinin bir taşınmaz eser inşa etmeyi; yapı sahibinin de karşılığında bir bedel ödemeyi karşıladıkları sözleşme inşaat sözleşmesidir. İnşaat sözleşmesinde yüklenici eseri sözleşmede kararlaştırılan nitelikleri ile yerine getirmeyi taahhüt eder. Aksi durumda borcun gereği gibi yerine getirilmemesi hali söz konusu olur. Borcun gereği gibi yerine getirilmemesine ilişkin olarak Türk Hukuk Sistemi'nde ayıplı ifa ve eksik ifa ayrımı söz konusudur. Zira bu kavramlar tanım, uygulanacak hükümler, tabî oldukları düzenlemeler bakımından farklılık arz ederler. Ancak bu ayrım gerek sözleşmenin taraflarından birisinin kamu gücünü temsil eden devletin olduğu kamu inşaat sözleşmesinde gerekse sözleşmenin bir tarafının yabancı bir hükümet kuruluşu; diğer tarafının başka bir hukuk sistemine tabî bir şirket olması halinde söz konusu olan uluslararası inşaat sözleşmesinde yoktur. Bu durum kamu ihale mevzuatının yeterince düzenli şekilde hazırlanmamasından kaynaklanmaktadır. Uluslararası inşaat sözleşmesi bakımından ise, Anglo-Sakson Hukuk Sistemi'nde böyle bir ayrım bulunmaması sebebi ile ayıplı ifa da eksik ifa da aynı hükümlere tabîdir.

Anahtar Kelimeler: İnşaat Sözleşmesi, Taşınmaz Eser, Yüklenici, Ayıplı İfa, Eksik İfa.

ABSTRACT

Constraction contract is the contract which is signed between contractor and building owner, they agree that contractor builds an

- 1 Çalışma, 09.01.2018 tarihinde savunulan ve oybirliği ile başarılı bulunan, "Kamu İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıplı İfası ve Temerrüdü" başlıklı Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde yazılan doktora tezinden türetilmiştir.
- 2 Ondokuz Mayıs Üniversitesi Ali Fuad Başgil Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Bilim Dalı Araştırma Görevlisi Doktor, zeynep.ozcan@omu.edu.tr

immovable property and building owner pays the price. The contractor undertakes to built the construction contract with the qualities agreed upon in the contract. Otherwise, it will be the case that the debt is not build as required. There is a distinction between defective fulfilment and incomplete fulfilment in the Turkish Legal System regarding not fulfilling it as required. Because these concepts differ in terms of definitions, provisions to be applied, and the arrangements they are in. But this distinction is not that in the public construction contract one of the parties of the contract is the state representing the public power and international construction contract the party is a foreign government agency and the other party is a company that is subject to another legal system. This situation arises public procurement legislation is not legislated on a regular basis. In terms of the international construction contract, the Anglo-Saxon Law System does not have such a distinction, so the same provisions are applied to the defective and incomplete fulfilment.

Keywords: Constraction Contract, Immovable Property, Contractor, Defective Fulfilment, Incomplete Fulfilment.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkileri bölümünde ayrı bir düzenlemeye sahip olmayan inşaat sözleşmesine, eser sözleşmesine ilişkin bazı maddelerde dolaylı olarak değinilmektedir. Bu sebeple, TBK. m. 470 gereği inşaat sözleşmeleri niteliği bakımından Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen eser sözleşmesinin özel bir türü olarak kabul edilmektedir³.

- 3 EREN Fikret "Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri", **İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 2. Tıpkı Basım, BTHAE., Ankara, 2001, ("İnşaat"), s.49; YAVUZ Cevdet, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016, s.537; KOCAAĞA Köksal, **İnşaat Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 25; SELİMOĞLU Yaşar Engin, **İstisnâ (Eser) Sözleşmesi**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s.1-2; BİLİR Dilek, **Kamu İhale Mevzuatına Tabi İnşaat Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2010, s.8; SELİMOĞLU, Yaşar Engin, "Eser Sözleşmesi ve Kavramlar", **TBB Faruk Erem'e Armağan**, Ankara,1999, s.685 ("Kavramlar"); KURT Leyla Müjde, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s.68; GÜMÜŞ Mustafa Alper, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.II, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul,2014, s.1; KAPLAN İbrahim, "İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu ve Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", **İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 2. Tıpkı Basım, BTHAE., Ankara, 2001, s.119; KAPLAN İbrahim, **İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s.43, ("İnşaat Sözleşmeleri"); AYAN Serkan, **İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2008, s.27; GÖNEN Doruk, **İnşaat Sözleşmesinde Bedel**, On İki Levha Yayınları, İstanbul,

Yüklenicinin yapmayı üstlendiği edimin konusunun bir taşınmaz yapı olması halinde inşaat sözleşmesinin varlığı söz konusudur⁴. O halde yüklenicinin rizikosu kendisine ait olmak üzere, ücret karşılığında inşaatın tamamını veya bir kısmını tamamlayarak iş sahibine teslim ettiği sözleşme inşaat sözleşmesidir⁵. Yüklenicinin kararlaştırılan eseri meydana getirmesi, sözleşmenin karakteristik edim borcu olup inşa

- 2016, s.5; TANGÖR Mehmet Ali, **Kamu İhale İnşaat Sözleşmeleri ve FIDIC Bakımından Müteahhidin Borçları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2009, s.15; ÇELİK EKŞİ Elif, **Milletlerarası Hukukta Fıdıc Kuralları Çerçevesinde Müteahhidin Akdi Sorumluluğu**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2012, s.26; KÖKSAL Tunay, “Uluslararası İnşaat Sözleşmelerinin Hazırlanması ve Uygulanması Süreci”, **TBB Dergisi**, C. 109, 2013, s.411; KARAYALÇIN Yaşar, “FIDIC Sözleşmesi Genel Şartlarında Mühendisin Hukuki Durumu”, **Yönetici - İşletmeci ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, 18-29 Mart 1996, 2. Baskı, BTHAE., Ankara, 2001, s.292; GÖKYAYLA Emre, **Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s.4; GAUCH Peter, **Der Werkvertrag**, 5. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 2011, N.205; HUGUENIN Claire / MULLER-CHEN Markus (Hrsg.), **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht**, Art. 319-529 OR: Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft, 3. Auflage, Schulthess, 2016, s.345.
- 4 KÖKSAL Tunay, **Model Sözleşme Örnekleri ile Uluslararası İnşaat Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s.62, (“İnşaat Hukuku”); KAPLAN, s.120; ÖZ Turgut, **İnşaat Sözleşmeleri ve İlgili Mevzuat**, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.15, (“İnşaat Sözleşmeleri”); SELİÇİ Özer, **İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978, s.4; AVCI Ali, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuksal Durumları**, Adalet Yayınevi, Ankara, Eylül 2015, s.3; GAUCH, N.32; EREN, *İnşaat*, s.49; YAVUZ, s.537; BİLİR, s.9; ŞEKERCİ Sena, **Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi**, (Yayımlanmamış YL Tezi), Ankara, 2010, s.3; KOCAAĞA, s.25; GÖNEN, s.5; BASTY Gregor, **Der Bauträgervertrag**, Carl Heymanns Verlag, 8. Auflage, 2014, s.77; BRINKER Ingo, **Vorabinformation der Bieter über den Zuschlag oder Zwei-Stufen-Theorie im Vergaberecht?**, NZBau, 2000, s.175 vd.; MESSERSCHMIDT Burkhard / VOIT Wolfgang, **Privates Baurecht, Kommentar zur §§ 631 ff. BGB**, 2. Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2012, s.1; WILLENBRUCH Klaus / WIEDDEKIND Kristina, **Kompaktkommentar Vergaberecht**, 2. Auflage, Werner Verlag, 2011, s.169; HERBERGER Maximilian / MARTINEX Michael / RÜßMANN Helmut / WETH Stephan, **BGB Allgemeiner Teil, Juris Praxis Kommentar**, Band 2.1 Schuldrecht, 5. Auflage, Jüris GmbH Saarbrücken, 2010, s.10; HENSSLER Martin, **Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**, Band 4, Schuldrecht Besonderer Teil II, §§ 611-704, 6. Auflage, C. H. Beck, München 2012, s.1545; EMMERICH Volker, **BGB - Schuldrecht Besonderer Teil**, 14. Auflage, C. F. Müller, Heidelberg, 2015, s.157; ALTHAUS Stefan / HEINDL Christian, **Der Öffentliche Bauauftrag**, 2. Auflage, Verlag C. H. Beck München, 2013, s.1; SWEET Justin, **Sweet on Construction Law**, American Bar Association 1997, s.1.
- 5 BAYGIN Cem, **Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tâbi Olduğu Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 1999, s.5; GÜLEÇ Şafak, **Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Sebebi ile Feshi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s.23; AKYAZAN Sıtkı, “İstisna Akitleri”, **Adalet Dergisi**, S. 12, Y. 58, Aralık 1967, s.877; ÖZYÖRÜK Sezer, **İnşaat Sözleşmesi (Yapısı, Feshi) Borçlar Kanunu’nun 371. maddesine Göre Feshin Sonuçları**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1988, s.1; CELAL Nasır, “Türk ve Irak Hukukunda Mukayeseli olarak İnşaat sözleşmelerinde Müteahhidin Teslimden Sonraki Ayıplardan Sorumluluğu”, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2005, s.24; BİLGE, Koray, “İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesinin Sebepleri ve Sonuçları”, (Yayımlanmamış YL Tezi), İstanbul, 2009, s.1; GÖNEN, s. 5-6; SELİÇİ, s.4.

eserini meydana getirip⁶ iş sahibine teslim etmesi asli yükümlülüğüdür⁷. Yüklenicinin bu yükümlülüğünü bir kamu kurumuna, idari bir kuruluşa karşı yerine getirmesi halinde kamu inşaat sözleşmesi söz konusu olacaktır. Kamu inşaat sözleşmesi; idarelerin Kamu İhale Kanunu'na göre yapacakları yapım işleri ihaleleri sonucunda kamu ihale mevzuatı hükümleri kapsamında, idare ve yüklenici arasında akdedilen yazılı anlaşmadır⁸. Yapım işlerinde, idare ile yüklenici arasında yapılan ve yüklenicinin idareye karşı inşaat yapıp teslim etmeyi; idarenin de bedel ödemeyi üstlendiği eser sözleşmesi niteliğindeki sözleşmelerdir⁹. Sözleşmenin taraflarından birisinin kamu gücüne sahip devletin olduğu ihale sonucu akdedilen sözleşmeler ulusal çapta olabileceği gibi uluslararası boyutta da olabilir. Ülkelerin yapmak istedikleri büyük inşaat projelerine yetecek teknolojik ve maddi imkânlarının

- 6 “Müteahhidin sözleşmede amaçlanan sonucu gerçekleştirmek için belli bir sürece yayılmış yapma faaliyeti olarak adlandırılan “eseri meydana getirme” kavramı geniş yorumlanarak sadece yeni bir eser ortaya koyma değil; var olan bir eseri değiştirme, onarma, yok etme olarak da değerlendirilmelidir. Asıl önemli olan taraf iradeleri doğrultusunda eskisinden farklı bir şeyin ortaya çıkmasıdır”: bkz. EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s.594 vd.; ALTAŞ Hüseyin, **Eserin Tesliminden Önce Telef Olması (BK. m. 368)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2002, s.43; ARAL Fahrettin / AYRANCI Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s.319 vd.; YAVUZ, s.537; ZEVKLİLER Aydın / GÖKYAYLA Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 17. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017, s.476; AKYAZAN, s.877; KARAYALÇIN, s.292; GÜMÜŞ, s.4; BİLİR, s.10; ÖZ Turgut, **İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1989, s.8; GAUCH, N.26.
- 7 TANDOĞAN Haluk, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, C. II, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s.124 vd.; SELİÇİ, s.5; EREN, s.621; ŞENOC AK Zarife, **Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, s.5; OZANOĞLU Hasan Seçkin, “İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlılanan İfaya Eklenen Ceza Şart (Gecikme Cezası) Kayıtları”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.**, C.III, S. 1,2,Y. 1999, s.61; ÖZ, s.8; DAYINLARLI, Kemal, **İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş sahibinin Temerrüdü, Hüküm ve Sonuçları**, 4. Baskı, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara, 2008, s.48; AYAN, s.23; EREN, İnşaat, s. 49 - 51; ERMAN Hasan, **İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. m. 365/2)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları Matbaası, İstanbul, 1979, s.9.; SELİÇİ, s.4; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.477; YAVUZ, s.508; GÜMÜŞ, s.28; ARAL/ AYRANCI, s.346; BÜHLER Theodor, **Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch V. Band Obligationenrecht: Teilband V 2d.: Der Werkvertrag: Art. 363-379**, Schulthess Polygraphischer, Zürich, 1998, Art. 363, N.7; BECK Emil / MEIER-HAYOZ Arthur / GAUTSCHI Georg, **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht Band IV, Das Obligationenrecht: Schweizerisches Zivilgesetzbuch: Das Obligationenrecht 2. Abteilung: Die Einzelnen Vertragsverhältnisse 3. Teilband: Der Werkvertrag Art. 363-379**, Stämpfli, Bern 1967, Art.363, N.5; GAUCH, N.6-7; KOLLER Alfred, **Berner Kommentar, Der Werkvertrag Art. 363-366 OR**, Stämpfli Verlag AG Bern, 1998, s.21.
- 8 BİLİR, s.14; VYGEN Klaus / JOUSSEN Edgar, **Bauvertragsrecht nach VOB und BGB**, 5. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Werner Verlag 2013, s.3; BITTERRICH Klaus, **Vergabeverfahren und Bürgerliches Recht**, Neue Schriften zum Zivilrecht, Nomos, Baden, 2013, s.194; SCHMIDT Reiner / WOLLENSCHLÄGER Ferdinand, **Kompodium Öffentliches Wirtschaftsrecht**, 4. Auflage, Springer, Berlin 2016, s.297.
- 9 KAPLAN, **İnşaat Sözleşmeleri**, s.363.

olmaması sebebi ile farklı devletlere mensup gerçek veya tüzel kişilerle sözleşme akdedebilirler. Bu kişiler aynı sözleşmenin tarafları olarak bir araya gelirler ve birden fazla hukuk sistemi sözleşmeye dâhil olur¹⁰. Uluslararası inşaat sözleşmesi olarak adlandırılan bu sözleşmenin tarafları genellikle gelişmekte olan bir ülkenin kamu kuruluşu niteliğindeki bir yabancı hükümet kuruluşu ile merkezi başka bir ülkede bulunan sanayileşmiş bir ülkenin şirket firmalarıdır¹¹. Bu şekilde inşaat sözleşmeleri hem özel sektörde yüklenici ve yapı sahibi arasında akdedilebileceği gibi, bir tarafın kamu gücüne sahip kamu yararını temsil eden idarenin olduğu inşaat sözleşmesi de olabilir. Ayrıca bu şekilde ulusal çapta akdedilebileceği gibi uluslararası alanda da bu sözleşmelerin uygulanması mümkündür.

Sözleşme yüklenicinin özel yetenek ve bilgisine dayanılarak kendisi ile akdedilmişse, kural olarak asli edim yükümü olan inşa eseri meydana getirme borcu yüklenici tarafından şahsen ifa edilmelidir¹².

10 AKINCI Ziya, **Milletlerarası Özel Hukukta İnşaat Sözleşmeleri**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları No:73, İzmir, 1996, s.7.

11 KÖKSAL, s.441.

12 REİSOĞLU Safa, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 25. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2014, s.255; KOSTAKOĞLU Cengiz, **İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri**, Beta Yayınları, 10. Baskı, İstanbul, 2017, s.358; ALTUNKAYA Mehmet, **Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s.183; SELİMOĞLU, s.102; DAYINLARLI, s.43; ŞENOCAK, s.20; EMMERICH, s.146; von TUHR Andreas / ESCHER Arnold, **Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts**, 2. Band, 3. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1974, s.23; BAYGIN, s.22; YAVUZ, s.549; GÜLEÇ, s.32; SEÇER ÖZ, **Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s.368; UYGUR Turgut, **İnşaat Hukuku: Eser ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1993, s.119 ERİŞEN Muhammet, **Alt Müteahhitlik Sözleşmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s.8-9; KARADAŞ İzzet, **Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s.105; SELİÇİ, s.23; WEBER Rolf, **Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht Band IV. Das Obligationenrecht, I. Abteilung: Allgemeine Bestimmungen**, 4. Teilband, 2. Auflage, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR, Stämpfli Verlag AG Bern, 2005, s. 126; DUMAN İlker Hasan, **Açıklamalı - İçtihatlı İnşaat Hukuku**, 8. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016, s.237; GÜMÜŞ, s.11; ERGEZEN Muaz, **İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007, s.38; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.499; KAPLAN, **İnşaat Sözleşmeleri**, s.61; EREN, s.608; EREN Fikret, "İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", **İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 2. Tıpkı Basım, BTHAE., Ankara, 2001, s. 64 ("Müteahhidin Borçları"); AYDEMİR Efrail, **Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku**, Adalet Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2016, s.248; GÖKYAYLA, s.148; ERDOĞAN İhsan, "İstisna Sözleşmesi ve Bazı İşgörmeye Sözleşmeleri İle Karşılaştırılması", **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**., C. 3, S. 1, Konya, 1990, s.138; FURRER Andreas / MULLER-CHEN Markus, **Obligationenrecht, Allgemeiner Teil**, 2. Auflage, Schulthess, 2012, s.46; BÖGLİ Roman, **Der Übergang von der unternehmerischen Leistungspflicht zur Mängelhaftung beim Werkvertrag: Zeitpunkt und Voraussetzungen**, Difo - Druck GmbH, Bamberg, 1996, s. 15; DAUNER-LIEB Barbara / HEIDEL Thomas / RING Gerhard, **Anwaltkommentar, BGB, Band 2: Schuldrecht, Teilband 2:§§ 611 bis 853**, Deutscher Anwalt Verlag, 2005, s.2519; HERBERGER/MARTINEX/RUßMANN/WETH, s.20;

Ancak inşaat işleri genellikle uzmanlık gerektirip, farklı birçok iş bünyesinde barındırmaktadır. Bu da iş bölümü yapılması ihtiyacını doğurur. Bu sebeple yüklenicinin tüm iş bölümlerini kendisinin tek başına yapması günümüzde pek mümkün olmayıp; yüklenici kendi yönetimi altında çalışan kişilere de inşa eserini yaptırabilir¹³. Kamu inşaat sözleşmelerinde eserin inşası genellikle iş sahibi idarenin işletme alanında gerçekleşir ve idarenin iznine bağlı olarak yüklenici alt yüklenici çalıştırabilir.

I. YÜKLENİCİNİN AYIPLI VE EKSİK İFASI ARASINDAKİ FARKLAR

Yüklenici sözleşme ile yapımını üstlendiği eseri bitirip iş sahibine teslim etmiş; ancak, eserde ayıp ve eksiklikler ortaya çıkmışsa yüklenicinin bunlardan dolayı sorumluluğu söz konusudur. Uygulamada¹⁴ ve teoride¹⁵ ayıplı ifanın en çok karıştırıldığı, farklılığının

BUCHER Eugen, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil Ohne Deliktsrecht*, 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich, 1988, s.294; KOLLER, s.142; GAUCH, N.609; HUGUENIN, s.94.

13 BİLİR, s.41; TANGÖR, s.192 vd.

14 Y. 15. HD. T. 21.6.2004 E. 2003/6321 K. 2004/3464 "Gerçekten eser, sözleşmeye fen ve sanat kurallarına aykırı daha açığı ayıplı meydana getirilmişse bunların giderilmesine karşılık yükleniciden giderilme bedeli istenebilir. Uygulamada, ayıp, gizli-açık ayıp ayırımına da tabi tutulmaktadır. Eksik işler ise, hiç yapılmamış iş olduğundan bunların teslimi ve muayenesi söz konusu edilemeyeceğinden eksik işler bedeli zamanaşımı süresince istenebilir. Somut olayda Bilirkişilerce düzenlenen raporda eserdeki ayıplar açık-gizli ayıp ayırımına tabi tutulmamış, tüm işler gizli ayıplı veya eksik nitelendirilmesi ile değerlendirilmiştir." Benzer içerikteki kararlar: Y. 13. HD. T. 19.06.2013 E. 2012/25184 K. 2013/16764, Y. 15. HD. T. 21.6.2004 E. 2003/6321 K. 2004/3464 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

15 ŞAHİNİZ Cevdet Salih, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s.39; ÖZ, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.165; EREN Fikret, *6098 Sayılı TBK.'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 22. Baskı, Ankara, 2017 ("*Genel Hükümler*"), s.1070; SEROZAN Rona, *Borçlar Hukuk Genel Hükümler, İfa, İfa Engelleri, Haksız Fiil*, Filiz Yayınevi, 7. Baskı, İstanbul, 2016, s.182; ARAL Fahrettin, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s.91; ÖZ, s.104; OĞUZMAN Kemal / ÖZ Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C-II*, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s.306; KARACA Mehmet, *Kamu İhalelerinde İnşaat Sözleşmeleri ve Sözleşmenin Müteahhitten Kaynaklanan Sebeple Sona Ermesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009, s.70, dn.117; SCHWENZER Ingeborg, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, Stämpfli Verlag, 7. Auflage, 2016, s.381. Eser tamamlanmadan fiili anlamda teslim edilse bile hukuki anlamda teslim edilmiş sayılmaz. Ayıplı ifaya ilişkin TBK. m. 474 hükmü uygulanmaz. Eksik işte yüklenicinin eseri tamamlaması talep edilir. Eser tamamlanmadan hukuki anlamda teslim gerçekleşmeyeceği için, fiilen teslim alınan eserde eksik iş dışındaki ayıplar için de TBK. m. 474 hükmü uygulanmaz.: BUHLER, Art.367, N.9. Eksik işin ayıp sayılması eserin teslimi için tamamlanmış olmasının gerekip gerekmediğine göre ifade edilir. Zira eksik iş borçlanılan tüm işlerin tamamlanması halinde söz konusudur. Doktrindeki baskın görüşe göre ayıplı ifa ise eserin tamamlanıp teslim edilmesi durumunda söz konusudur. Ancak yazar eserin tamamlanmamış olmasının TBK. m. 474 anlamında teslim alınmasına engel sayılmayacağını ve ayıplı ifadan sorumluluğa ilişkin bu hükmün eksik işe de



tespitinde zorlanıldığı kavram eksik ifadır. Bu sebeple öncelikle kavramların açıklaması ve kıyaslama yapılarak aralarındaki farklar tespit edilecektir. Ardından ayıbın kamu ihale mevzuatı kapsamındaki hali olan ayıplı inşaat kavramı açıklanacaktır.

A. Ayıplı İfa Kavramı

Ayıplı ifa, yüklenici tarafından meydana getirilip iş sahibine teslim edilmiş olan eserde dürüstlük kuralları gereği olması gereken veya sözleşmede taahhüt edilerek bulunması gereken vasıfların, niteliklerin bulunmaması¹⁶; eserin kanun veya sözleşme ile öngörülen nitelikleri taşınamamasıdır¹⁷. Türk Borçlar Kanunu'nda eser, satış ve kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerde, ayıplı ifaya özgü düzenlemeler yer almaktadır. Eser sözleşmesinde TBK. m. 474-478 arasında ayıplı ifa ayrı olarak düzenlenmiştir. Bu sebeple gereği gibi ifa etmemeye ilişkin

uygulanabileceğini savunmuştur: ŞENOCAK, s.106. Yapılmayan iş tamamlandığında daha önce yapılan iş bozuluyorsa ayıplı ifa; bozulmuyorsa eksik iş söz konusudur: GAUCH, N.104. Ayıplı ifa ile eksik ifa arasındaki ayrımın tespitinin zor olduğunu, yüklenicinin eser sözleşmesi ile edim sonucu gerçekleşinceye kadar iş görme borcu altında olduğunu belirten görüş: BÖGLİ, s.200.

- 16 KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip / HATEMİ Hüseyin / SEROZAN Rona / ARPACI Abdülkadir, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.III** (İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme), 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s.3vd.; TEKİNAY Selahattin Sulhi / AKMAN Sermet / BURCUOĞLU Halûk / ALTOP Atilla, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları., İstanbul, 1993, s.758; ALTAŞ Hüseyin, **Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998 (*"Şekle Aykırılık"*), s.198; TEKİNAY Selahattin Sulhi, **Borçların İfası, İhlâli, Sona Erme Sebepleri ve Nevileri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1967, s.1 vd.; ALTAŞ, s.207; TANDOĞAN, s.161; SELİÇİ, s.135; KOCAAGA Köksal, "Müteahhidin İşin Devamı Esnasında Özen Yükümünü İhlal Ederek Eseri Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Şekilde Yapacağıın Anlaşılması Halinde İş Sahibinin BK. m. 358/II Uyarınca Sahip Olduğu Haklar", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6, S. 1, Y. 2004, (*"Haklar"*), s.181.; UÇAR Ayhan, **İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003, s.124; YAVUZ, s. 558; ÖZ, s.92; KARACA, s.74; BİLİR, s.54; GAUTSCHI Georg, **Das Obligationenrecht**, 2. Abteilung, Die Einzelnen Vertragsverhältnisse, 3. Teilband, Der Werkvertrag, Artikel 363-379 OR, Verlag Stampfli&Cie, Bern, 1967, Art.367, N. 14c; GAUCH, N.1352; BUHLER, Art.367-371, N.2; HIRSCH Christoph, **Schuldrecht Allgemeiner Teil**, 10. Auflage, Nomos Studium, 2017, s.118; WAGNER Volkmar, **Das Obligationenrecht**, Band VI, 1. Abteilung Allgemeine Bestimmungen 5. Teilband, Die Folgen der Nichterfüllung, Art.97-109, Bern, 2000, s.56; MEDICUS Dieter / LORENZ Stephan, **Schuldrecht I, Allgemeiner Teil**, 21. neu bearbeitete Auflage, C. H. Beck, 2015, s.105; BUCHER, s. 292; GAUCH Peter / SCHLUEP Walter R. / SCHMID Jörg / EMMENEGER Susan, **Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil: Ohne Ausservertragliches Haftpflichtrecht Band II**, 9. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 2008, s.31; AMSTUTZ Marc / BREITSCHMID Peter (Hrsg.), **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht**, Schulthess, 2007, s.1386; VON TUHR/ESCHER, s.2; ARAL, s.91; ARAL / AYRANCI, s. 354; ŞENOCAK, s. 93; OĞUZMAN/ÖZ, s. 306; EREN, Genel Hükümler, s.1070; ÖZ, s.104; ÖZ, **İnşaat Sözleşmeleri**, s.165; SEROZAN, s.182; GÜMÜŞ, s.49; ŞAHİNİZ, s.39.

- 17 ARAL, s.112; EREN, **Genel Hükümler**, s.1071.

genel hüküm niteliğindeki TBK. m. 112'ye dayanılıp dayanılmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre¹⁸, iş sahibi eğer gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmişse, TBK. m. 112'ye dayanamaz. Benzer görüşü içeren bir Federal Mahkeme kararında da¹⁹ yüklenicinin eserin kötü yapımından dolayı ortaya çıkan zararların tazmininin ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin getirilen özel hükümler kapsamında talep edilebileceği belirtilmiştir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun görüşü de bu yöndedir²⁰. Aynı kaniya başka gerekçe ile yaklaşan diğer görüş ise²¹, hukukumuzda özel hükümlerin genel hükümlere göre önceliğinin olduğunu ve iş sahibinin eserdeki ayıp sebebi ile sahip olduğu seçimlik haklara ilişkin TBK. m. 475'in, TBK. m. 112'ye göre daha önce uygulanması gerektiği ifade etmiştir. Ancak bu gerekçe eksik bulunup sözleşmede taraf iradelerinin de dikkate alınarak hükümlerin uygulanmasının gerçekleştirileceği vurgulanmıştır. Nitekim iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne ilişkin TBK. m. 474' te yüklenicinin durumu iş sahibinin yararına olacak şekilde ağırlaştırıldığından iş sahibinin bu yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde yüklenici bu madde hükmüne göre değil, TBK. m. 112 gereği gibi ifa etmeme hükmüne dayanabilir. Zira hak TBK. m. 112'de daha uzun zamanaşımı süresine tabidir. Kısacası hükümlerin uygulanmasında tarafların iradeleri ve menfaatleri de dikkate alınmalıdır. Kanaatimizce eser sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk bakımından özel hükümler kanunumuzda düzenlenmiş ise; eserin yapımından, inşasından doğan ayıba ilişkin tüm talepler bu hükümlere göre talep edilmelidir. Eğer eserin ayıplı ifa edilmesinden doğan zararlar varsa ve haksız fiil hükümleri kapsamında ise; zararın bu kapsamda talebi mümkündür²².

18 TANDOĞAN, s.176 vd.; TURANBOY Asuman, "Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 41, S. 1-4, 1989-1990, s.152 vd.

19 BGE 100 II 32. Kararda eser sözleşmesi dışında ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin özel hükümler içeren kira ve satış sözleşmelerinde alacaklının talep haklarının yarıştığını ister özel nitelikteki hükümlere isterse genel nitelikteki TBK. m. 112'ye başvurabileceği ifade edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. EREN, *Genel Hükümler*, s.1071.

20 YHGK T. 9.12.1992 E. 1992/15-649 K. 1992/732 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

21 SELİÇİ, *İnşaat*, s.131 vd.

22 BGE 64 II 254, BGE 100 II 32 (<http://www.servat.unibe.ch/dfr/c2064254.html>) (e.t. 18.10.2017); TURANBOY, s. 153; SELİÇİ, s.132 dn.18.

B. Eksik İfa Kavramı

Eksik ifa kavramı doktrinde farklı şekillerde tanımlanmıştır²³. Ancak temelinde tüm tanımlar aynı özü içermektedir. Benimsediğimiz tanımı ile eksik ifa, yüklenicinin sözleşme ile kararlaştırılmış olan veya kararlaştırılmasa dahi TMK. m. 2 dürüstlük kuralı gereği eserde bulunması gereken kısımların hiç yapılmamış olması ve iş sahibinin eseri o hali ile kabul etmiş olmasıdır. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da eksik iş ile ilgili vermiş olduğu kararında²⁴ eksik iş veya eksik ifanın tanımının kanunlarımızda yer almadığını belirtmekle birlikte; sözleşme konusu işlerin yapılmaması yani hiç yapılmayan iş olarak eksik işi ifade etmiştir. Bununla birlikte 2016 tarihli Y. 13. HD. vermiş olduğu kararda²⁵ eksik ifanın kanunda tanımının olmadığı 4077 sayılı TKHK. m. 4'te düzenlenen ayıplı mal kavramı kapsamında mütalaa olunacağı ifade edilmiştir. 07.11.2013 tarihinde kabul edilen 6502 sayılı TKHK m. 8'de düzenlenen ayıplı mal kavramı kapsamında eksik iş veya eksik ifaya ilişkin düzenleme yoktur. Kanımızca, Yargıtay ilgili hükümdeki ayıplı mal tanımına kıyasen ve TKHK. m. 8/III'de ifade edilen sözleşmeye aykırı ifa hallerinden hareketle eksik iş, eksik ifa tanımının yapılabileceğini ifade etmek istemiştir. Ancak ayıplı mal, ayıplı iş, ayıplı ifa kavramları ile eksik iş, eksik ifa kavramları birbirlerinden farklıdır. İlgili maddede de eksik iş veya ifaya ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

C. Ayıplı İfa Ve Eksik İfa Kavramları Arasındaki Farklar

Borçlunun ayıplı ifası ve eksik ifası sözleşmenin ihlali hallerinden gereği gibi ifa etmeme yani kötü ifayı teşkil etmektedir. Kötü ifa edimin tam ve gereği gibi yerine getirilmemesi, borçlunun edim

23 Eser sözleşmesinde yüklenicinin borçlandığı tüm işleri tamamlamamış olması; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde de yüklenici sözleşmenin teknik şartnamesinde öngörülen işleri yapmamışsa eksik iş söz konusudur: KIRMIZI Mustafa, **Açıklamalı - İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, Ankara, 2014, s.729. Yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılmış olan ya da dürüstlük kuralı gereği yapması gereken işlerin bir kısmını hiç yapmamış olması ve eksik teslim edilen eserin iş sahibi tarafından teslim alınmış olması gerekir. Bu iş eksik iş olarak tanımlanır: ŞAHİNİZ, s.39. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde teknik şartnamede belirtilmiş veya belirtilmese dahi orta seviye bir inşaatta bulunması gereken imalatın yapılmamış olması eksik iştir: ERMAN, s.201. Yapının tamamlanmamış olması, yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği veya ilave işlerin bir kısmını hiç yapmamış olması eksik ifadır: AYAN, s.61. Yapılması gerektiği halde yapılmayan, eserin mevcut hali iş sahibi tarafından eksik kabul edildiği iş, eksik iştir: KARADAŞ, s.191.

24 YHGK. T. 25.2.2015 E. 2014/13-591 K. 2015/875 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t.: 17.10.2017).

25 Y. 13. HD. T. 9.6.2016 E. 2015/19821 K. 2016/14747 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t.: 17.10.2017).

konusuna ilişkin vaat ettiği niteliklerin mevcut olmaması halidir ve genel hükümler kapsamındaki TBK. m. 112'de düzenlenen gereği gibi ifa etmeme hükmüne tabidir. Mesela kamu ihale mevzuatında yer alan malzeme ocaklarında inşaat için elverişli malzeme bulunmaması hali kötü ifadır²⁶.

Kötü ifanın giderilmesindeki ölçüt ifanın ayıplı mı yoksa eksik mi olduğunu belirler²⁷. Kötü ifade edim yükümünün ihlali ayıplı ifadır. Mesela taşınmazın camlarının takılmaması eksik ifa iken; inşaat halindeyken yapılan kaynak kıvılcımlarının sıçramasıyla takılan camlarda deliklerin oluşması ayıplı ifadır. Ayıplı edimin alacaklı tarafından kabul edilmesi halinde kötü ifa söz konusu olur. Borçlunun ayıplı ifası ile yan yükümlülükleri veya koruma yükümlülüklerini ihlal etmesi kötü ifa olarak nitelendirilir.

Eksik ifade hukuken ve teknik anlamda teslim gerçekleşmediği için ayıptan doğan sorumluluk kapsamına girmez. Zira eserin teslimi için tamamlanmış olması gerekir²⁸. Ancak Yargıtay eserdeki eksikliğin çok az ve iş sahibi tarafından katlanabilir boyutta olması halinde eserin tesliminin gerçekleşmeyeceğini ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması kapsamında değerlendirileceği görüşündedir²⁹. Kanaatimizce de Yargıtay'ın bu tespiti yerinde olup; doktrinde de pek çok yazar bu görüştedir³⁰. Bu halde teslimin gerçekleştiği kabul edildiğinden iş sahibi eksik iş bedelinin tahsili için TBK. m. 112 gereği genel hükümlere başvurabilmektedir³¹. İlgili Hukuk Genel Kurul kararında³² ve diğer Yargıtay kararında da³³ ifade edildiği gibi eserin teslim tarihindeki rayiç bedeli dikkate alınır ve TBK. m. 147 gereği teslim tarihinden itibaren 5 yıllık zamanaşımı süresi geçerlidir.

Yargıtay kararında³⁴ eksik ve ayıplı ifa arasındaki temel farkın; eksik ifanın, eserde yapılması gerektiği halde yapılmayan işleri; ayıplı ifanın

26 KARACA, s.164.

27 ARAL, s.91; ÖZ, s. 104; ÖZ, *İnşaat Sözleşmeleri*, s. 165; OĞUZMAN/ÖZ, s.306; KARACA, s.70, dn.117; EREN, *Genel Hükümler*, s.1070; SEROZAN, s.182; SCHWENZER, s.381.

28 GÜMÜŞ, s.30; TANDOĞAN, s.73; SELİÇİ, s.35; ERMAN, s.30; UÇAR, s.103; GAUCH, N.101.

29 Y. 14. HD. T. 20.11.2003 E. 2003/5341 K. 2003/8244 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

30 SELİÇİ, s.40; GÜMÜŞ, s.31; Uçar, s.103; GAUCH, N.104.

31 GÜMÜŞ, s.31.

32 YHGK T. 9.12.1992 E. 1992/15-649 K. 1992/732 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

33 Y. 15. HD. T. 25.05.2017 E. 2016/2096 K. 2017/2093 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

34 Y. 13. HD. T. 19.06.2013 E. 2012/25184 K. 2013/16764 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

ise, eserde olması gereken vasıfla fiilen mevcut olan arasındaki fark olduğu ifade edilmiştir. Yine aynı kararda işin yapılmayan kısmının teslimi ve gözden geçirilmesi söz konusu olamayacağından iş sahibinin eksik ifa sebebi ile gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne, ihbarda bulunmasına ya da ihtirazi kayıt koymasına gerek olmadığı da belirtilmiştir. Nitekim TBK. m. 474/I gereği ayıplı ifade iş sahibinin eseri teslim alması ile birlikte gözden geçirme³⁵ ve bildirim yükümlülüğüne ilişkin süreler işlemeye başlar. Ancak eksik ifa bakımından yüklenicinin sorumluluğunun doğması için bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekmez³⁶. İş sahibinin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü sadece ayıplı ifa durumunda söz konusudur. TBK. m. 474 gereği, iş sahibi eseri teslim aldıktan sonra işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz gözden geçirme yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Muayenede tespit edilen açık ayıplar kural olarak muayenenin sona ermesinden itibaren uygun bir süre içerisinde, istisnaen de dürüstlük kuralı gereği muayene sırasında yükleniciye bildirilmelidir. TBK. m. 477/I uyarınca gizli ayıplar ortaya çıktıktan sonra, öğrenilmesinden itibaren gecikmeksizin yükleniciye bildirilmelidir. İş sahibi eksik veya ayıplı ifa edilen eseri teslim almak zorunda değildir; kaçınması halinde alacaklı temerrüdüne düşmez³⁷.

Eser sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk bakımından TBK. m. 474-478 arasında özel hükümler getirilmiştir. Ayıplı ifa halinde bu hükümler uygulama alanı bulur. İş sahibinin genel hükümlere göre tazminat talep etme hakkı da Yargıtay kararında da³⁸ ifade edildiği gibi bulunmaktadır. Eksik ifade ise, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri uygulanmaz. Zira eksik ifade TBK. m. 112'de düzenlenen gereği gibi ifa etmeme hükmü geçerlidir.

Eksik ifaya ilişkin Yargıtay'ın satış sözleşmesi bakımından vermiş olduğu kararlarında³⁹ genel hükümler kapsamında 10 yıllık zamanaşımı süresi söz konusu olmakla birlikte TBK. m. 147/VI gereği, yüklenicinin ağır kusuru ile yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi ifa etmemesi halleri dışında eser sözleşmesinden doğan alacaklar bakımından 5 yıllık

35 Tacir sıfatını haiz iş sahibinden tacir olmayan iş sahibine göre daha fazla özen beklenir. Her iki tarafında tacir sıfatını haiz olduğu ticari satışlara uygulanan TTK. m. 23/I/3 hükmü, ticari nitelikteki eser sözleşmelerine uygulanmaz: GÜMÜŞ, s. 57.

36 ŞAHİNİZ, s.8.

37 AYAN, s.85; ŞAHİNİZ, s.7.

38 Y. 15. HD. T. 7.2.2011 E. 2009/5652 K. 2011/606 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 20.10.2017).

39 YHGK. T. 23.11.2011 E. 2011/13-350 K. 2011/700; Y. 13. HD. T. 10.6.2010 E. 2010/5279 K. 2010/8356 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 20.10.2017).

zamanaşımı süresi geçerlidir. Ayıplı ifa halinde ise; eser sözleşmesinde TBK. m. 478 uyarınca taşınmaz yapılarda 5 yıl; taşınmaz dışındaki yapılarda 2 yıl; yüklenicinin ağır kusurlu olması halinde ise eserin niteliğine bakılmaksızın 20 yıl geçmekle davalar zamanaşımına uğrar.

Ayıplı veya eksik ifa durumlarının kamu inşaat sözleşmeleri bakımından gerçekleşmesi halinde, YİGŞ. m. 26/V gereği yüklenici işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar; kesin kabul onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle idareye karşı sorumlu olacaktır.

1. İskân Ruhsatının Alınmamasına İlişkin Yargıtay ve Doktrindeki Farklı Görüşler

İnşaat sözleşmeleri bakımından en çok karşılaşılan durumlardan birisi iskân ruhsatının (yapı kullanma izin belgesi, oturma izni belgesi) alınmamasının ayıplı ifa mı yoksa eksik ifa olarak mı değerlendirileceğidir⁴⁰. Zira iş sahibinin başvurabileceği kanun hükümleri, gözden geçirme ve bildirim yükümlülükleri, tabî olduğu zamanaşımı süreleri yapılan bu tespite göre farklılık göstermektedir. Nitekim bu konuda Yargıtay'ın da ayıplı ve eksik ifa ayırımında görüş değiştirdiği durumlar vardır. İskân ruhsatı yani yapı kullanma izni, oturma izni; ruhsatlı binalar için ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığını gösteren Belediyenin İmar Müdürlüğü Yapı Kullanma İzni birimince düzenlenen bir belgedir. İnşaat sözleşmesinde bu izni alma yükümlülüğü, çoğunlukla yüklenicinin yükümlülükleri arasında kabul edilir. İskân ruhsatının alınmaması Yargıtay'ın önceki kararlarında hukuki ayıp niteliğinde olup, ayıplı ifa olarak kabul edilmekteydi⁴¹. Dolayısıyla iskân ruhsatı olmadan da yapı fiilen teslim alınabilmekte ve böylece hukuki anlamda da teslim gerçekleşmiş sayılmaktaydı. İş sahibi süresi içerisinde gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirerek yükleniciyi ayıptan dolayı sorumlu kılardı. Ancak sonrasında vermiş olduğu kararlarda iskân ruhsatının alınmaması eksik ifa olarak nitelendirilmiştir⁴².

40 Y. 13. HD. T. 19.6.2013 E. 2012/25184 K. 2013/16764 "...Mahkemece, bu sosyal tesislerin yapılmamış olması "açık ayıp" olarak nitelendirilmiş ise de, dava konusu olayda 4077 sayılı yasada düzenlenen, "ayıplı ifa" değil "eksik ifa" söz konusudur. Benzer yöndeki kararlar: Y. 13. HD. T. 16.3.2009 E. 2008/10412 K. 2009/3343; Y. 15. HD. T. 28.6.2001 E. 2001/1424 K. 2001/3548 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 20.10.2017).

41 Y. 15. HD. T. 14.05.1987 E. 1986/ 4243 K. 1987/2172 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

42 Y. 15. HD. T. 28.2.2005 E. 2004/4417 K. 2005/1075 "Sözleşmede yer alan anahtar teslimi olgusu iskân izni alınması koşulunu da kapsamakta olup HUMK.nun 287. maddesi uyarınca delil sözleşmesi niteliğindedir. Somut olayda dava konusu inşaat henüz tamamlanmamıştır. Bir kısım eksiklikleri bulunmaktadır. Eksikliklerin tamamlanmadan iskân izninin alınması da mümkün değildir. Bu

Doktrinde de⁴³ iskân ruhsatının alınmaması eksik ifa olarak değerlendirilmektedir. Kanaatimizce de doğru olan bu tespite göre, iskân ruhsatı alınmadan yapının fiilen teslimi dâhi mümkün değildir. Yani iş sahibi yapıyı fiilen kullanmaya başlasa dahi hukuken teslim gerçekleşmemiş sayılır. Hukuken teslim gerçekleşmediği için de eksik ifaya ilişkin zamanaşımı süresi başlamaz ve yüklenicinin ücret alacağı da muaccel olmaz. İskân ruhsatının alınmaması ayıplı ifa olarak kabul edilirse, açık ayıp olarak nitelendirilmesi gerekir. İş sahibinin eseri gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünden sonra yüklenicinin ayıp sebebi ile sorumluluğu doğacaktır. İş sahibi süresinde bu yükümlülüğü yerine getirmese yüklenici iskân ruhsatı alma yükümlülüğünden kurtulmuş sayılır. Üstelik kendi ücret alacağını da talep edebilir. Bu durum dürüstlük kuralına aykırıdır. Zira iskân ruhsatı alınması bürokratik, masraflı ve uzun bir süreç gerektirmektedir. Yüklenicinin bu şekilde yükümlülüğünü yerine getirmekten kurtulması hakkaniyete aykırıdır⁴⁴. Bu sebeple iskân ruhsatının alınmaması yüklenicinin yükümlülüğünü gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne tabî kılmayan eksik ifa olarak kabul edilmesi daha doğrudur. Böylece yapı fiilen tamamlansa dahi iskân ruhsatı olmadan hukuken teslim gerçekleşmez. Ancak iş sahibi yapıyı fiilen kullanmaya başlamışsa bu durumda hukuken teslimin de gerçekleştiği kabul edilmelidir. İş sahibi yükleniciden iskân ruhsatının alınması için gereken masrafları talep eder. Yüklenicinin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesinde bir kusuru varsa TBK. m. 118 gereği gecikmeden dolayı doğan zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

İskân ruhsatının alınmasına ilişkin bu durum, anahtar teslim sözleşmelerde de geçerlidir. Yüklenicinin üstlendiği yükümlülüklerden olan iskân ruhsatının alınması yapının hukuken tesliminin gerçekleşmesini ifade eder⁴⁵. Dolayısıyla iskân ruhsatının alınmaması anahtar teslim sözleşmelerde de eksik ifa olarak kabul edilir. İş sahibi yapıyı iskân ruhsatı olmadan fiilen kullanmaya başlamışsa ve

husus Büyükşehir Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nün 9.6.2004 tarihli raporuyla da sabittir. Yüklenici eseri teslim ettiğini kanıtlayamadığı gibi zaten iskân ruhsatı alınmadığından teslim edilmiş sayılamaz..." Benzer görüşte karar: Y. 13. HD. T. 14.10.2010 E. 2010/572 K. 2010/13235 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

43 GÖKYAYLA, s.195; KURT, s.74; AYAN, s.71, dn.236; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.481, dn.136; KARAHASAN, s.1290 vd.; TURANBOY, s.155, dn.11-12.

44 ŞAHİNİZ, s.49; AYAN, s.69.

45 Anahtar teslim sözleşmelerde oturma izni alınması gereği, taraflar arasındaki sözleşmede yapı kullanım ruhsatının alınmasıyla teslimin gerçekleşeceği hükmü varsa bu şartların gerçekleşmesi halinde teslim söz konusu olur. Fiilen eserin teslimi dâhi geçerli olmaz: GÜMÜŞ, s.32; AYAN, s.69 vd.

kullanım esnasında yapıda bir maddi ayıp meydana gelmişse, mesela binanın elektrik tesisatının yanlış döşenmesi sebebi ile beyaz eşyaları kullanılamaz hale gelmişse, Yargıtay'ın iskân ruhsatı olmadan teslimin gerçekleşmeyeceği görüşüne göre⁴⁶ iş sahibi yükleniciye ayıptan doğan sorumluluk sebebi ile seçimlik haklara ve tazminat hükümlerine başvuramaz. Zira hukuken yapının teslimi gerçekleşmemiştir. Böyle bir durumda *Gümüş ve Şahin*'e göre⁴⁷, iş sahibinin yapıyı fiilen kullanmaya başlaması hukuken yapının tesliminin de gerçekleştiği ve bir ayıp doğması halinde iş sahibinin ayıptan doğan seçimlik haklara başvurabilme imkânı olduğu kabul edilmelidir. Nitekim Yargıtay kararlarında da yüklenici anahtar teslimi yani iskân alınmış olması halinde taşınmazın hukuken tesliminin gerçekleşeceğini, olaylarda ise, iskân ruhsatı alınmadığından taşınmazı fiilen kullanımın hukuken teslim olarak nitelendirilemeyeceği hükme alınmıştır.

2. Taşınmazın Yüzölçümünün Sözleşmede Kararlaştırıldandan Daha Az Olması Halinde Doktrin ve Yargıtay'ın Görüşleri

İnşaat sözleşmelerine ilişkin olarak doktrin ve Yargıtay arasında görüş farklılığı yaratan diğer bir durum yapının yüz ölçümünün kararlaştırıldandan daha az (100 metrekare vaat edilmesine rağmen 90 metrekare olması) şekilde inşa edilip iş sahibine teslim edilmesi halidir.

Yargıtay yüz ölçümü eksikliğini eksik iş olarak nitelendirmektedir. Doktrindeki yazarlara göre⁴⁸ yüzölçümünde az orandaki eksiklik ayıplı iş olarak nitelendirilmeli ve ayıptan doğan sorumluluk hükümleri kapsamında değerlendirilmelidir. Yargıtay ise kararında⁴⁹ satış sözleşmesinde ayıptan doğan hükümler kapsamında taşınmaz satışında yüzölçümü eksikliğine ilişkin hükmün bulunduğunu ancak eser sözleşmesi bakımından böyle bir düzenleme bulunmadığını; yüzölçümü eksikliğinin eserin vasfında bir ayıp olarak değerlendirilemeyeceğine

46 Y. 23. HD. T. 5.4.2016 E. 2014/10007 K. 2016/2132 "Dosya kapsamından, inşaat ruhsatı sahibi arsa sahibi olduğundan binadaki imara aykırılıklar sebebiyle ilgili Belediye Başkanlığı'nca arsa sahibi aleyhine para cezası ve gecikme zammı tahakkuk ettirildiği, bu cezanın ve gecikme zammının arsa sahiplerince henüz ödenmediği anlaşılmış olup, yüklenici anahtar teslimi, bir başka anlatımla iskân alınmış olarak teslimi üstlendiğinden ve henüz iskân ruhsatı alınmadığından inşaatın hukuken tesliminden söz edilemez. Bu nedenle, mahkemenin iş bitirme tutanağının inşaatın teslim edildiğini gösterdiği şeklindeki yorumu hatalı olmuştur." Aynı görüşteki karar: Y. 15. HD. T. 28.2.2005 E. 2004/4417 K. 2005/1075 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 20.10.2017).

47 ŞAHİNİZ, s.49; GÜMÜŞ, s.32-53.

48 GÜMÜŞ, s.29; ÖZ, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.131; AYAN, s.62; AKKANAT, s.75 dn.25; ŞAHİNİZ, s.54; GAUCH, N.1713.

49 YHGK T. 9.12.1992 E. 1992/15-649 K. 1992/732 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).



ilişkin Hukuk Genel Kurul Kararı⁵⁰ olduğunu belirtmektedir. İnşaatlardaki yüzölçümü eksikliğinin eksik iş olarak kabul edildiğini ve davacıya teslim edilen bağımsız bölümün kısmen ifa edilmiş olduğunu, gözden geçirme ve bildirim yükümlülükleri gerekmez TBK. m. 147/VI gereği genel hükümler kapsamında teslim tarihinden itibaren 5 yıllık zamanaşımı süresi içerisinde dava açabileceğine karar verilmiştir.

Objektif olarak yapılmış ve reddedilemeyecek nitelikteki eser için TBK. m. 112'ye dayanarak iş sahibinin eksik iş bedelinin tahsilini talep edebileceğini belirtmiştir. Eğer ayıp olarak nitelendirilseydi ve işin bütünü yeniden imal olacak olsaydı bu kez TBK. m. 113 kapsamında eserin tamamlanması için yapılacak masrafların peşinen ödenmesi talebini içeren nama ifa için bedel talebinde bulunulabilirdi. Kanaatimizce taşınmaz satışındaki yüzölçümü eksikliği ayıplı ifa olarak kabul edilmelidir. Zira diğer kısımlara zarar vermeden yüz ölçümü eksikliğinin giderilmesi mümkün değildir. Her ne kadar inşaat iş sahibinin arsası üzerinde yapılmış olması halinde eseri red aynen ifa veya eksikliğin giderilmesi imkânlarından mahrum olsa da TBK. m. 475/II gereği ayıp oranında bedelde indirim veya TBK. m. 475/son uyarınca genel hükümler kapsamında tazminat talep hakkı mevcuttur. Bu sebeple yüzölçümündeki az miktardaki eksikliğin ayıplı ifa olarak nitelendirilmesi ve ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine göre değerlendirilmesi mümkündür.

SONUÇ

Ayıplı ifa ve eksik ifa, borcun gereği gibi ifa edilmemesi durumlarıdır. Ayıplı ifa yüklenicinin dürüstlük kuralları gereği olması gereken veya sözleşmede taahhüt edilerek bulunması gereken vasıfların, niteliklerin bulunmaması, eserin kanun veya sözleşme ile öngörülen nitelikleri taşımamasıdır. Eksik ifa ise, yüklenicinin sözleşme ile kararlaştırılmış olan veya kararlaştırılmasa dahi dürüstlük kuralı gereği eserde bulunması gereken kısımların hiç yapılmamış olması ve iş sahibinin eseri o hali ile kabul etmiş olmasıdır. Kamu ihale mevzuatında kamu inşaat sözleşmelerine ilişkin ayıp kavramının tanımı yapılmamıştır. Kuşkusuz ayıplı inşaat da bir ayıplı ifadır. Kamu

50 YHGK T. 27.9.2000 E. 2000/15-1134 K. 2000/1191 *"..Ayıplı iş vasıf noksanlığını ifade ettiği halde, noksan iş kavramı yapılmayan işi ortaya koyar, ayıplı işler hakkında BK. 359-363 maddeleri uygulanırken eksik işler bu maddelerin kapsamı dışında bırakılmış, BK. Md. 96 kapsamında tutularak, Borçlunun Kusurlu ifa imkânsızlığından veya gereği gibi ifa etmemesinden yahut sözleşmenin müsbet ihlalinden kaynaklanan tazminatla giderilmesi sağlanmıştır."* Aynı gerekçelere dayanılan diğer bir karar: Y. 15. HD. T. 17.06.2008 E. 2008/1942 K. 2008/4021 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (e.t. 18.10.2017).

İhale Sözleşmeleri Kanunu'nda ayıplı inşaata ilişkin özel hükümler düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler Yargıtay kararlarında da hükmün gerekçeleri olarak yer almıştır. Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nde inşaattaki bozukluk, aksaklık, sanat ve fen kurallarına, proje ve şartname eklerine aykırılık, eserde bulunması gereken ve aralarındaki sözleşmede olması gerektiği kararlaştırılan vasıfların bulunmaması, eksik, hatalı imalat yapma halleri örneksime yolu ile sayılarak kamu ihale mevzuatında ayıplı inşaat kavramı ifade edilmiştir.

KİSK. m. 25/II-c'de sayılan ilgili haller mevzuatta ayıplı ifa ve eksik ifa ayrımının yapılmadığının göstergesidir. Zira Türk - İsviçre Hukuk Sistemleri'nde ayıplı ifa ve eksik ifa kavramları ayrıma tabi tutulmuştur. Sözleşmenin işleyişinden, hüküm ve sonuçlarına kadar farklı düzenlemelere tabidirler. Ancak kamu ihale mevzuatında birçok hususta eksiklik ve düzensizlik olması sebebi ile böyle bir ayırım yer almamaktadır. Benzer durum FIDIC Kuralları'ndan uluslararası inşaat sözleşmelerine uygulanan Kırmızı Kitap'ta da yer almaktadır. Zira Anglo-Saxon Hukuk Sistemi'nde ayıplı ifa ve eksik ifa ayrımı bulunmamaktadır. Her iki halde de borcun gereği gibi ifa edilmemesi kapsamında aynı düzenlemeler uygulanmaktadır. Mesela inşaat sözleşmesi bakımından yüklenicinin eksik ifa sebebi ile sorumlu olduğu zamanaşımı süresi TBK. m. 147/VI gereği, yüklenicinin ağır kusuru ile yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi ifa etmemesi halleri dışında eser sözleşmesinden doğan alacaklar bakımından 5 yıldır. Ayıplı ifa halinde ise; TBK. m. 478 uyarınca taşınmaz yapılarda 5 yıl; yüklenicinin ağır kusurlu olması halinde ise, eserin niteliğine bakılmaksızın 20 yıl geçmekle davalar zamanaşımına uğrar. Kamu inşaat sözleşmesinde ise, ayıplı ve eksik ifa ayrımı yapılmaksızın YİĞŞ. m. 26/V gereği yüklenici eğer eserin inşasında çalışan alt yüklenici varsa onunla birlikte işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar; kesin kabul onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle müteselsilen idareye karşı sorumlu olacaktır. Uluslararası inşaat sözleşmesinde de gereken testler yapıp eserin kesin kabule uygun olduğu tespit edildikten sonra yüklenici iki yılı aşmayacak süre ile ayıp ve eksikliklerden sorumlu olur.

Kıta Avrupası Hukuk Sistemi'nde hüküm ve sonuçlarından, tabî oldukları düzenlemelere kadar birbirinden farklılık arz eden ve ayrıma tabî tutulan bu kavramlar kamu ihale mevzuatının yetersiz düzenlenmesi ve Anglo-Saxon Hukuk Sistemi'nde böyle bir ayırımın bulunmaması sebebi ile aynı hüküm ve sonuçlar kapsamında değerlendirilmektedir.



KAYNAKLAR

AKINCI Ziya, **Milletlerarası Özel Hukukta İnşaat Sözleşmeleri**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları No:73, İzmir, 1996.

AKYAZAN Sıtkı, “İstisna Akitleri”, **Adalet Dergisi**, S. 12, Y. 58, s. 877-892, Aralık 1967.

ALTAŞ Hüseyin, **Eserin Teslimden Önce Telef Olması (BK. m. 368)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2002.

ALTAŞ Hüseyin, **Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998 (“*Şekle Aykırılık*”).

ALTHAUS Stefan / HEINDL Christian, **Der Öffentliche Bauauftrag**, 2. Auflage, Verlag C. H. Beck München, 2013.

ALTUNKAYA Mehmet, **Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.

AMSTUTZ Marc / BREITSCHMID Peter (Hrsg.), **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht**, Schulthess, 2007.

ARAL Fahrettin, **Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011.

ARAL Fahrettin / AYRANCI Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

AVCI Ali, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuksal Durumları**, Adalet Yayınevi, Ankara, Eylül 2015.

AYAN Serkan, **İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2008.

AYDEMİR Efrail, **Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku**, Adalet Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2016.

BASTY Gregor, **Der Bauträgervertrag**, Carl Heymanns Verlag, 8. Auflage, 2014.

BAYGIN Cem, **Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tâbi Olduğu Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 1999.

BECK Emil / MEIER-HAYOZ Arthur / GAUTSCHI Georg, **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht Band IV, Das Obligationenrecht: Schweizerisches Zivilgesetzbuch: Das Obligationenrecht 2. Abteilung: Die Einzelnen Vertragsverhältnisse 3. Teilband: Der Werkvertrag Art. 363-379**, Stämpfli, Bern, 1967.



BİLGE, Koray, **“İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesinin Sebepleri ve Sonuçları”**, (Yayımlanmamış YL Tezi), İstanbul, 2009.

BİLİR Dilek, **Kamu İhale Mevzuatına Tabi İnşaat Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2010.

BITTERICH Klaus, **Vergabeverfahren und Bürgerliches Recht**, Neue Schriften zum Zivilrecht, Nomos, Baden, 2013.

BÖGLİ Roman, **Der Übergang von der unternehmerischen Leistungspflicht zur Mängelhaftung beim Werkvertrag: Zeitpunkt und Voraussetzungen**, Difo - Druck GmbH, Bamberg, 1996.

BRINKER Ingo, **.Vorabinformation der Bieter über den Zuschlag oder Zwei-Stufen-Theorie im Vergaberecht?**, NZBau, 2000.

BUCHER Eugen, **Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil Ohne Deliktsrecht**, 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich, 1988.

BÜHLER Theodor, **Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch V. Band Obligationenrecht: Teilband V 2d.: Der Werkvertrag: Art. 363-379**, Schulthess Polygraphischer, Zürich, 1998.

CELAL Nasır, **“Türk ve Irak Hukukunda Mukayeseli olarak İnşaat sözleşmelerinde Müteahhidin Teslimden Sonraki Ayıplardan Sorumluluğu”**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2005.

ÇELİK EKŞİ Elif, **Milletlerarası Hukukta Fıdıc Kuralları Çerçevesinde Müteahhidin Akdi Sorumluluğu**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2012.

DAUNER-LIEB Barbara / HEIDEL Thomas / RING Gerhard, **Anwaltkommentar, BGB**, Band 2: Schuldrecht, Teilband 2:§§ 611 bis 853, Deutscher Anwalt Verlag, 2005.

DAYINLARLI, Kemal, **İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş sahibinin Temerrüdü, Hüküm ve Sonuçları**, 4. Baskı, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara, 2008.

DUMAN İlker Hasan, **Açıklamalı - İctihatlı İnşaat Hukuku**, 8. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016.

EMMERICH Volker, **BGB - Schuldrecht Besonderer Teil**, 14. Auflage, C. F. Müller, Heidelberg, 2015.

ERDOĞAN İhsan, **“İstisna Sözleşmesi ve Bazı İşgörme Sözleşmeleri İle Karşılaştırılması”**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi., C. 3, S. 1, s. 136-172, Konya, 1990.



EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016

EREN Fikret “Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri”, **İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 2. Tıpkı Basım, BTHAE., Ankara, 2001, (“İnşaat”).

EREN Fikret, “İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları”, **İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 2. Tıpkı Basım, BTHAE., Ankara, 2001, s. 63-86, (“Müteahhidin Borçları”).

EREN Fikret, **6098 Sayılı TBK.’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yetkin Yayınları, 22. Baskı, Ankara, 2017, (“Genel Hükümler”).

ERGEZEN Muaz, **İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007.

ERİŞEN Muhammet, **Alt Müteahhitlik Sözleşmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.

ERMAN Hasan, **İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. m. 365/2)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları., Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979.

FURRER Andreas / MULLER-CHEN Markus, **Obligationenrecht, Allgemeiner Teil**, 2. Auflage, Schulthess, 2012.

GAUCH Peter, **Der Werkvertrag**, 5. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 2011.

GAUCH Peter / SCHLUEP Walter R. / SCHMID Jörg / EMMENEGER Susan, **Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil: Ohne Ausservertragliches Haftpflichtrecht Band II**, 9. Auflage, Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich, 2008.

GAUTSCHI Georg, **Das Obligationenrecht**, 2. Abteilung, Die Einzelnen Vertragsverhältnisse, 3. Teilband, Der Werkvertrag, Artikel 363-379 OR, Verlag Stampfli&Cie, Bern, 1967.

GÖKYAYLA Emre, **Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009.



GÖNEN Doruk, **İnşaat Sözleşmesinde Bedel**, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2016. GÜMÜŞ Mustafa Alper, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.II, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

GÜLEÇ Şafak, **Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Sebebi ile Feshi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

HENSSLER Martin, **Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**, Band 4, Schuldrecht Besonderer Teil II, §§ 611-704, 6. Auflage, C. H. Beck, München 2012.

HERBERGER Maximilian / MARTINEX Michael / RUßMANN Helmut / WETH Stephan, **BGB Allgemeiner Teil**, Juris Praxis Kommentar, Band 2.1 Schuldrecht, 5. Auflage, Jüris GmbH Saarbrücken, 2010.

HIRSCH Christoph, **Schuldrecht Allgemeiner Teil**, 10. Auflage, Nomos Studium, 2017.

HUGUENIN Claire / MULLER-CHEN Markus (Hrsg.), **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht**, Art. 319-529 OR: Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft, 3. Auflage, Schulthess, 2016.

KAPLAN İbrahim, "İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu ve Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", **İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, (Ankara, 18-29 Mart 1996), 2. Tıpkı Basım, BTHAE., Ankara, 2001.

KAPLAN İbrahim, **İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, ("İnşaat Sözleşmeleri").

KARACA Mehmet, **Kamu İhalelerinde İnşaat Sözleşmeleri ve Sözleşmenin Müteahhitten Kaynaklanan Sebep Sona Ermesi**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009.

KARADAŞ İzzet, **Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.

KARAYALÇIN Yaşar, "FIDIC Sözleşmesi Genel Şartlarında Mühendisin Hukuki Durumu", **Yönetici - İşletmeci ve Hukukçular İçin Ortak Seminer**, 18-29 Mart 1996, 2. Baskı, BTHAE., Ankara, 2001, s. 287- 308.

KIRMIZI Mustafa, **Açıklamalı - İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, Ankara, 2014.

KOCAĞA Köksal, **İnşaat Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.



KOCAAĞA Köksal, “Müteahhidin İşin Devamı Esnasında Özen Yükümünü İhlal Ederek Eseri Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Şekilde Yapacağını Anlaşılması Halinde İş Sahibinin BK. m. 358/II Uyarınca Sahip Olduğu Haklar”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6, S.1, Y.2004, s.177-201, (“*Haklar*”).

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip / HATEMİ Hüseyin / SEROZAN Rona / ARPACI Abdülkadir, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.III** (İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme), 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016.

KOLLER Alfred, **Berner Kommentar, Der Werkvertrag Art. 363-366 OR**, Stämpfli Verlag AG Bern, 1998.

KOSTAKOĞLU Cengiz, **İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri**, Beta Yayınları, 10. Baskı, İstanbul, 2017.

KÖKSAL Tunay, “Uluslararası İnşaat Sözleşmelerinin Hazırlanması ve Uygulanması Süreci”, **TBB Dergisi**, C. 109, s. 409-450, 2013.

KÖKSAL Tunay, **Model Sözleşme Örnekleri ile Uluslararası İnşaat Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011 (“*İnşaat Hukuku*”).

KURT Leyla Müjde, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012

MEDICUS Dieter / LORENZ Stephan, **Schuldrecht I, Allgemeiner Teil**, 21. neu bearbeitete Auflage, C. H. Beck, 2015.

MESSERSCHMIDT Burkhard / VOIT Wolfgang, **Privates Baurecht, Kommentar zur §§ 631 ff. BGB**, 2. Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2012.

OĞUZMAN Kemal / ÖZ Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C-II**, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.

OZANOĞLU Hasan Seçkin, “İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlı İfaya Eklenen Cezai Şart (Gecikme Cezası) Kayıtları”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.III, S. 1,2, Y. 1999.

ÖZ Turgut, **İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1989.

ÖZ Turgut, **İnşaat Sözleşmeleri ve İlgili Mevzuat**, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, (“*İnşaat Sözleşmeleri*”).

ÖZYÖRÜK Sezer, **İnşaat Sözleşmesi (Yapısı, Feshi) Borçlar Kanunu'nun 371. maddesine Göre Feshin Sonuçları**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1988.



REİSOĞLU Safa, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 25. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2014.

SCHMIDT Reiner / WOLLENSCHLÄGER Ferdinand, **Kompendium Öffentliches Wirtschaftsrecht**, 4. Auflage, Springer, Berlin, 2016.

SCHWENZER Ingeborg, **Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil**, Stämpfli Verlag, 7. Auflage, 2016.

SEÇER ÖZ, **Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.

SELİÇİ Özer, **İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978 (“İnşaat”).

SELİMOĞLU Yaşar Engin, **İstisnâ (Eser) Sözleşmesi**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

SELİMOĞLU, Yaşar Engin, “Eser Sözleşmesi ve Kavramlar”, **TBB Faruk Erem’e Armağan**, Ankara, 1999, s. 685-693 (“Kavramlar”).

SEROZAN Rona, **Borçlar Hukuk Genel Hükümler, İfa, İfa Engelleri, Haksız Fiil**, Filiz Yayınevi, 7. Baskı, İstanbul, 2016.

SWEET Justin, **Sweet on Construction Law**, American Bar Association 1997.

ŞAHİNİZ Cevdet Salih, **Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

ŞEKERCİ Sena, **Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi**, (Yayımlanmamış YL Tezi), Ankara, 2010.

ŞENOCAK Zarife, **Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002.

TANDOĞAN Haluk, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, C. II, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

TANGÖR Mehmet Ali, **Kamu İhale İnşaat Sözleşmeleri ve FIDIC Bakımından Müteahhidin Borçları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2009.

TEKİNAY Selahattin Sulhi, **Borçların İfası, İhlâli, Sona Erme Sebepleri ve Nevileri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1967

TEKİNAY Selahattin Sulhi / AKMAN Sermet / BURCUOĞLU Halûk / ALTOP Atilla, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1993.



TURANBOY Asuman, “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 41, S. 1-4, 1989-1990.

UÇAR Ayhan, **İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003.

UYGUR Turgut, **İnşaat Hukuku: Eser ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1993.

YAVUZ Cevdet, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016

von TUHR Andreas / ESCHER Arnold, **Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts**, 2. Band, 3. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1974.

VYGEN Klaus / JOUSSEN Edgar, **Bauvertragsrecht nach VOB und BGB**, 5. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Werner Verlag, 2013.

WAGNER Volkmar, **Das Obligationenrecht**, Band VI, 1. Abteilung Allgemeine Bestimmungen 5. Teilband, Die Folgen der Nichterfüllung, Art.97-109, Bern, 2000.

WEBER Rolf, **Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht Band IV. Das Obligationenrecht, I. Abteilung: Allgemeine Bestimmungen**, 4. Teilband, 2. Auflage, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR, Stämpfli Verlag AG Bern, 2005.

WILLENBRUCH Klaus / WIEDDEKIND Kristina, **Kompaktcommentar Vergaberecht**, 2. Auflage, Werner Verlag, 2011.

ZEVKLİLER Aydın / GÖKYAYLA Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 17. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017.

