

Geliş Tarihi / Received : 09.11.2021 / 11.09.2021

Kabul Tarihi / Accepted : 25.12.2021 / 12.25.2021

Araştırma Makalesi - Research Article



## İŞ SAHİBİNİN BEDEL ÖDEME BORCU, BORCUN İHLALİ, İLAVE İŞ VE İLAVE BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI

### DUTY OF BUSINESS OWNERS PAYMENT, VIOLATION OF DEBT, ADDITIONAL WORK AND ADDITIONAL INDEPENDENT SECTION


Zekeriya AKIN<sup>a</sup>

**ÖZ:** İnşaat sözleşmesi, konut ihtiyacı ve inşasının arttığı günümüzde, sıkça karşılaşılan bir sözleşme türü haline gelmiştir. İnşaat sektörünün ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörlerinden birisi olmasının doğal bir sonucu olarak bu alanda özellikle arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmeleri öne çıkarken, işin yapılmasının sonucu olarak da iş sahibinin bedel ödeme borcu, bedel ödeme çeşitleri ile ilave iş ve ilave bağımsız bölümlere ilişkin bedeller ve bedel ödemede temerrüde ilişkin sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu konulardaki mevcut tartışmalar ve Yargıtay kararları incelenerek konu açıklanmaya çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler :** İnşaat, Bedel, İlave iş, İlave Bağımsız Bölüm, Temerrüt .

**ABSTRACT:** The construction contract has become a common type of contract in the present day when housing needs and construction have increased. In this field while especially land share provision floor construction contract stand out; problems related to as a result of the work the business owner's obligation to pay the price, types of payment obligation and additional work and additional independent segments and default problems on payment arise. The current discussions and Supreme Court decisions on these issues were examined and the subject was tried to be explained.

**Keywords:** Construction, Cost, Additional work, Additional independent section, Default.

<sup>a</sup>  0000-0002-4270-9283, Öğr. Gör., Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, zekakin@hotmail.com

## 1. GİRİŞ

İnşaat sözleşmeleri, son yıllarda ülkemiz nüfusunun, insanların alım gücünün buna bağlı olarak da konut ihtiyacının artması nedeniyle uygulamada sıkça karşılaşılan bir sözleşme türü haline gelmiştir. Özellikle büyük kentlerde yapılaşma arttıkça iş sahibi ve yüklenici arasında inşaat sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklar artmaktadır.

İnşaat bedelin belirlenmesi ve bedel ödeme borcunun ifasında sektörün geliştirdiği uygulamalar eser sözleşmesinin diğer türlerinde karşılaşılmayan kendine özgü nitelikler taşımaktadır<sup>1</sup>. İnşaat sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu (TBK) içerisinde özel hükümleri olmayan bir sözleşme türüdür. Bu nedenle bu sözleşmeye ilişkin ihtilaflarda genel hükümler uygulanır. Ancak bu noktada bazı sorunlar yaşanmaktadır. Öncelikle sözleşmenin hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, temelde inşaat sözleşmesi eser sözleşmesinin bir türü olup, buna bağlı olarak eser sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanmaktadır.

Bu çalışma toplam dört bölümden oluşmaktadır. İlk bölümünde inşaat sözleşmelerinin tanımı, unsurları ve tarafları üzerinde durulmuştur. İkinci bölümde bedel kavramı üzerinde durulmuş, götürü bedel ve yaklaşık bedel ayrımı ortaya konulmuştur. Üçüncü bölümde ilave iş, ilave bağımsız bölüm ve borcun ihlali kavramları üzerinde durulmuştur. Son bölümde ise sonuç değerlendirmesi yapılmıştır.

## 2. TANIM, UNSURLARI VE TARAFLARI

### 2.1. Tanım

İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin belirli bir ücret karşılığında rizikosu kendisine ait olmak üzere bir yapının tamamını ya da belirli bir kısmını inşa ederek teslim etmeyi üstlendiği bir eser sözleşmesidir<sup>2</sup>. Buradan hareketle uygulamada müteahhit yerine kullanılan yüklenici sözcüğü de yasal bir tabir haline gelmiştir<sup>3</sup>. Eser (inşaat) sözleşmesi hukuki niteliği itibarıyla karşılıklı, şekle tabi olmayan, rızai nitelikte tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme görünümündedir<sup>4</sup>. İnşaat eylemi sadece taşınmaz yapı inşaatları için uygulanmaz<sup>5</sup>. İnşaat sözleşmesinin uygulama alanına bina yapımından, baraj, otoyol vs. yapımına kadar tüm yapılar girmektedir. İnşaat sözleşmesi Türk Borçlar Kanunumuzda düzenlenmemiş, bu nedenle de kanunda tanımı yer almamaktadır<sup>6</sup>.

Eser sözleşmesi günlük yaşantımızda iç içe olduğumuz bir sözleşme türüdür. Üstelik bu sözleşme hayatın daha geniş alanlarına yayılma eğilimi göstermektedir. TBK'nun eser sözleşmesiyle ilgili maddelerinin bazılarında inşaat sözleşmesinden dolayı olarak bahsedilmiştir<sup>7</sup>. Eser sözleşmesinde yüklenicinin meydana getirmeyi üstlendiği eserin bir taşınmaz yapı olması halinde, bu tür eser sözleşmesine doktrin ve uygulamada inşaat sözleşmesi adı verilmektedir<sup>8</sup>.

Genel olarak eser sözleşmesi TBK m. 470'de "Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir" ifadesi ile tanımlanmaktadır. İnşaat sözleşmesinin kanunda açıkça tanımı bulunmasa da doktrinde, eser sözleşmesiyle bağlantılı çeşitli tanımlamalar yer almaktadır.

TBK'da eser sözleşmesinin kurulmasında herhangi bir yazılı ve resmi şekil öngörülmemiştir<sup>9</sup>. İnşaat sözleşmelerinin, eser sözleşmesinin bir türü olması sebebiyle Türk Borçlar Kanunu'ndaki eser

---

<sup>1</sup> Gönen, Doruk, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, 1.Baskı, İstanbul 2016, s.1.

<sup>2</sup> Ayan, Serkan, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, Ankara 2008, s.23; Öngören, Gürsel, İnşaat Hukuku, İstanbul 2016, s.122; Kocaağa, Köksal, İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, s.25; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2017, s.584; Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, İstanbul 2017, s.315.

<sup>3</sup> Karadağ, İzzet, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 3.Baskı, Ankara 2013, s.34.

<sup>4</sup> Yavuz, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler,9.Bası, İstanbul, 2014, s.963.

<sup>5</sup> Öz, Turgut, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, 3.Bası, İstanbul 2016, s.1; Eren, s.584.

<sup>6</sup> Kocaağa, s.25.

<sup>7</sup> Kocaağa, s.25.

<sup>8</sup> Kocaağa, s.27.

<sup>9</sup> Eser sözleşmesi yazılı olarak yapılabileceği gibi sözlü de yapılabilir, sözleşmenin yazılı olması taraflara sadece ispat kolaylığı sağlar., Y. 15. HD. 2003/2215 E., 2003/5325 K., 10.11.2003 T. (Lexpera 13.04.2019).

sözleşmesine ilişkin 470-486 maddeleri de inşaat sözleşmelerine doğrudan uygulanmaktadır<sup>10</sup>. Tarafların anlaşarak sözleşmeyi yazılı bir şekle tabi tutmaları da mümkündür<sup>11</sup>. Ancak inşaat sözleşmelerinde esas olan şekilsizlikse de özel bazı yasa hükümleri kapsamında şekil şartı aranmaktadır. Bunlar, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi sözleşmeler ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi sözleşmelerdir. TBK m. 13/f.1'e göre kanunen yazılı olması gereken bir sözleşmenin değiştirilmesinin de yazılı şekilde yapılması gerekmektedir<sup>12</sup>.

Konunun genel içeriği ve günlük hayatta sık rastlanan bir örnek olmasından dolayı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri üzerinde özellikle durulması gerekmektedir. Bu tip sözleşmeler, taşınmaz satım sözleşmesi ile eser sözleşmesine ilişkin unsurların birleştiği iki tarafa borç yükleyen, ani edimli çifte tipli karma bir sözleşme olarak nitelenebilir<sup>13</sup>. Buna karşılık, inşaatı yaptıranın edimi bakımından taşınmaz satımı özelliği göstermektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ülkemiz inşaat sektöründe sıkça rastlanılan sözleşme şeklidir. Bu sözleşmede yüklenici iş sahibinin arsası üzerinde bağımsız bölümler inşa etme borcu altına girerken, iş sahibi de belirli bir arsa payını yüklenicinin üzerine devretmeyi taahhüt etmektedir<sup>14</sup>.

İnşaat sözleşmesi kapsamında yüklenici ve iş sahibinin karşılıklı birtakım borçları vardır. İnşaat sözleşmesinde yerine getirilmesi taahhüt edilen ücret ve yapı inşası, sözleşmenin asli ve belirleyici unsurlarını oluşturmaktadır.

## 2.2. Unsurları

Eser sözleşmesi ile ilgili yapılan tanımlamalarda bu tür sözleşmelerin, bir inşaatı (eseri) meydana getirme, inşaat karşılığı ücret ödeme ve taraflar arasında bir anlaşmanın mevcut olması unsurlarını içerdiği görülmektedir. Aşağıda bu unsurlardan ilk ikisi üzerinde durulmaktadır.

### 2.2.1. Yüklenicinin Taşınmaz İnşasını ve Teslimini Taahhüt Etmesi

İnşaat (eser) sözleşmesinde yüklenici iş sahibinin arsası üzerinde bina inşa etmeyi ve bu binayı sözleşmedeki teslim tarihinde teslim etmeyi taahhüt eder<sup>15</sup>. Burada önemli olan, sözleşmenin devamında ve özellikle sonunda yapılması taahhüt edilen binanın bitirilmiş ve teslim edilmiş olmasıdır. Teslim kavramı, inşaat sözleşmesi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin sadece binayı bitirmiş olması, ifayı gerçekleştirmesi açısından yeterli değildir. İfanın tamamlandığından bahsedebilmek için bitirilmiş binanın tesliminin de gerçekleşmesi gerekmektedir. Yüklenicinin teslim borcu, kanunda düzenlenmemiş olmakla birlikte işin niteliğinden doğar ve yüklenicinin asli edim yükümlülüğünün bir parçasını oluşturur<sup>16</sup>. Bu noktada teslimin hangi andan itibaren gerçekleşeceği ve bu gerçekleşmenin nasıl anlaşılacağı önem kazanır. Şayet inşaat esasen iş sahibinin taşınmazında yapılıyorsa, teslimin gerçekleşmiş sayılması için yüklenici, inşaatı iş sahibinin zilyetliğine terk etmiş olmalıdır. Ancak bu şartla yüklenici sözleşmedeki bina inşası ve teslim borcunu yerine getirmiş olur.

İnşaat sözleşmesinde yüklenici, taşınmaz bir yapının inşasını veya tadilini, tamirini taahhüt etmektedir. Böylelikle inşaat sözleşmesinin hukuki niteliği de bu yönü göz önüne alınarak belirlenecektir. İnşaat sözleşmesinde önemli olan sonucun meydana getirilmiş olmasıdır. Başka bir deyişle inşaat sözleşmesi esas olarak sonuca odaklanmış olan bir sözleşme tipidir. Burada yüklenici, ilk olarak inşaatın planlanması da dâhil tamamını üstleneceği gibi, ikinci olarak da yüklenici iş sahibi tarafından hazırlanan inşaat planını uygulamak suretiyle inşaatın tamamını yapmayı üstlenmiş

<sup>10</sup> Kocaağa, s.28.

<sup>11</sup> Öz, s.14.

<sup>12</sup> Öz, s.15; Gönen, s.2.

<sup>13</sup> Durak, Yasemin, Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı Cilt:1 Yıl 2015, s.246; Gümüş, s.399-400.

<sup>14</sup> Kocaağa, Köksal, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan "İlave İş" Ve "İlave Bağımsız Bölüm" Sorunu, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:85, Ankara 2009, s.86.

<sup>15</sup> Kırmızı, Mustafa, Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2014, s.61; Ayan, s.23.

<sup>16</sup> Ayan, s.26.

olabilir<sup>17</sup>. Yüklenicinin sözleşmenin ifası esnasında inşaatı bitirmesi ve tesliminin önemi de buradan gelmektedir.

Sonuç olarak ifanın beklenmesi iş sahibinin başlıca amacıdır. İnşaat sözleşmesinde yapıyı inşa borcu altına giren yüklenici, bir kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de olabilir. Birden fazla yüklenici konsorsiyum adı altında tüzel kişilik olarak inşayı birlikte taahhüt edebilirler. Birden fazla yüklenici olması inşaat sözleşmesini iki taraflı bir sözleşme olmaktan çıkarmaz; sadece, sözleşmenin bir tarafını birden fazla kişi oluşturmaktadır.

### **2.2.2. Bedel**

İnşaat sözleşmesinde iş sahibi, yüklenicinin eseri meydana getirmesi karşılığında bedel<sup>18</sup> ödeme borcu altına girmektedir. İş sahibinin yerine getireceği edimin, taraflarca sözleşmenin başında kararlaştırılması mümkündür<sup>19</sup>. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ise, iş sahibi bedel ödeme borcu olarak, belli bir arsa payını tapuda yüklenicinin üzerine geçirmeyi taahhüt eder. Arsa payının mülkiyetinin yükleniciye devredilmesi, yüklenici tarafından inşa edilecek binadaki bağımsız bölümlerin iş sahibine tesliminin karşılığını ve sebebini oluşturmaktadır. İş sahibinin bina inşa edilmesi karşılığında bedel ödeme borcunun varlığı da yine inşaat sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunun kanıtıdır. İnşaat sözleşmesinde iş sahibinin bedel borcu açık ya da zımni (örtülü) olarak kararlaştırılabilir<sup>20</sup>. Hatta TBK m. 481 uyarınca, kesin sipariş verilmiş fakat bedel belirlenmemişse, işin yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine göre bir bedel ödeme borcu doğacaktır<sup>21</sup>. Fakat uygulamada genellikle büyük çaplı işleri içeren inşaat sözleşmelerinde her türlü husus açıkça yazıldığından, kararlaştırılmamış bedele pek rastlanılmamaktadır. Bedel konusu çalışmanın 3. bölümünde ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.

### **2.3. Tarafları**

Eser (inşaat) sözleşmesinin tarafları iş sahibi ile yüklenicidir. İş sahibi, inşaatın yapımını sipariş veren ve imal edilen eseri almakta menfaati olan gerçek ya da tüzel kişi olabilir<sup>22</sup>. Yüklenici ise, sipariş verilen işi yapma borcu altına giren kimsedir. Taraflar yine gerçek ya da tüzel kişiler olabilir. Yüklenicilerin joint venture (ortak girişim) veya konsorsiyum gibi adi bir ortaklık kurup birlikte işi üstlenmeleri de mümkündür<sup>23</sup>.

Yüklenici işin tamamını üstlenebileceği gibi, bir kısmını da üstlenebilir. İnşaatın tamamını üstlenen yükleniciye “genel yüklenici” adı verilmektedir<sup>24</sup>. Genel yüklenici aynı zamanda plan ve projeleri de hazırlamakla yükümlü ise “tam ve total yüklenici” olarak adlandırılmaktadır<sup>25</sup>. Yüklenici işin belli kısımlarının yapım işini başka yüklenicilere de bırakabilir. Asıl yüklenici tarafından işin belli kısımları kendine yaptırılan bu yüklenicilere “alt yüklenici” denilmektedir<sup>26</sup>. İşin doğrudan iş sahibi tarafından parçalara ayrılarak her bir parçasının farklı yüklenicilere verilmesi durumunda ise koordinasyonu sağlayacak olan kimse iş sahibinin kendisidir<sup>27</sup>.

---

<sup>17</sup> Ayan, s.27.

<sup>18</sup> Aydoğdu/Kahveci, s.749. Eser sözleşmesinde “bedel” terimi özel olarak kullanılmış olup “ücret” terimi hizmet sözleşmesinde kullanıldığı için tercih edilmemiştir.

<sup>19</sup> Ayan, s.29.

<sup>20</sup> Ayan, s.26.

<sup>21</sup> Karadaş, s.36.

<sup>22</sup> Yavuz, s.955; Karadaş, s.34; Kocaağa, s.30.

<sup>23</sup> Eren, s.584; Kocaağa, s.31.

<sup>24</sup> Kocaağa, s. 31.

<sup>25</sup> Kocaağa, s.31.

<sup>26</sup> Kocaağa, s.33.

<sup>27</sup> Kocaağa, s.32.

### 3. BEDEL ÖDEME BORCU, BEDELİN MİKTARI VE BELİRLENMESİ

Yüklenicinin inşaatı tamamlama borcunun karşısında, iş sahibinin bedel ödeme borcu vardır. Bedel ödenmesi konusunda taraflar açıkça veya örtülü olarak uyuşabilirler<sup>28</sup>. Kanun koyucu, eser karşılığı yükleniciye bedel ödenmesi hususunda anlaşmalarını yeterli görmüş, ödenmesi gereken tutarın üzerinde tarafların ayrıca uyuşmasını aramamıştır<sup>29</sup>. Tarafların bedeli belirlememiş olmaları halinde yükleniciye ödenecek bedelin ne şekilde hesaplanacağına ilişkin özel bir hükme yer vermiştir (TBK m.481)<sup>30</sup>. Bu borç TBK m. 470 hükmünde bir miktar bedel ödenmesi şeklinde düzenlenmiştir. Bedel genelde paradır. Ancak para yerine hizmet, kira, arsa payı devri veya kararlaştırılacakları başka bir şey de olabilir<sup>31</sup>. Para yerine, başka bir edim verilmesi şeklindeki inşaat sözleşmeleri eser-satım karması haline gelir<sup>32</sup>. Kanun bedel borcunun ifasını işin yapılması ile aynı tarihe bağlamamış, önce işin iş sahibinin ondan beklediği amaca uygun olarak teslim edilmesini ve bedel borcunun bunun üzerine muaccel olacağını belirtmiştir (TBK m. 479)<sup>33</sup>. Bedelsiz bir inşaat yapılmasına ilişkin bir sözleşme eser sözleşmelerinin hükümlerine tabi olmaz<sup>34</sup>. Tarafları yapılacak inşaat karşılığında bir bedel ödeneceği hususunda hem fikir olmaları fakat bedelin belirlenmesinin sonraya bırakıldığı durumlarda, bunun ne miktar olduğu hususunda taraflar arasında uyuşmazlık çıkıp, taraflardan hiçbirinin iddiasını ispat edemediği durumlarda hâkim TBK m. 481 hükmüne göre bedeli saptayacaktır<sup>35</sup>. Sözleşmede kararlaştırılan ücretin yaklaşık ücret mi yoksa götürü ücret mi olduğu konusunda taraflar arasında bir tereddüt yaşanması durumunda, yaklaşık ücretin kararlaştırıldığı kabulü gerekmektedir<sup>36</sup>. İşin alt müteahhide verilmesi halinde ise, alt müteahhidin ücret alacağını talep etme bakımından tek muhatabı asıl müteahhit olacaktır<sup>37</sup>. Kanunda eser sözleşmesinin bedele ilişkin maddeleri incelendiğinde bedelin tespitinde, götürü olarak belirlenmesi ve yaklaşık olarak belirlenmesi ve tarafların sözleşmede bedel miktarını önceden hiç belirlememeleri olmak üzere üç ihtimal üzerinde durulmaktadır.

#### 3.1. Bedelin Götürü Olarak Belirlenmiş Olması

Götürü bedel<sup>38</sup> (prix ferme), inşaat sözleşmesinin kurulması aşamasında tek ve kesin fiyat karşılığında önceden anlaşıkları bedel olarak tanımlanabilir<sup>39</sup>. Götürü bedel ne olduğu ve kapsamına ilişkin kanunda tanımının yapılmadığı görülmektedir<sup>40</sup>. Götürü kelimesi hukuk sözlüğünde, işin ücretinin önceden kararlaştırılarak tahmin olunan değere göre belirlenmesi, yapılan işin ayrıntısı ile hesap edilmeyip yuvarlak bir bedele göre belirlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır<sup>41</sup>. Götürü kelimesinin sözlük anlamına<sup>42</sup> baktığımızda ise, fiyatı veya ücreti toptan belirlenen iş olarak tanımlanmaktadır. Götürü bedelin TBK 480. madde düzenlemesi, 818 sayılı EBK'nun 365. maddesinde götürü taahhüt ile aynı doğrultuda düzenlenmiş bir kurumdur<sup>43</sup>. Götürü bedelde ödenecek bedel miktarını, ortaya çıkan inşaatın değerinden ve bu inşaatın meydana getirilmesi için yüklenicinin yapmış olduğu giderlerden bağımsız olarak tespit edilmesine imkân vermektedir<sup>44</sup>. Tarafların götürü bedelle

<sup>28</sup> Ayan, s.29.

<sup>29</sup> Gümüş, s. 372.

<sup>30</sup> Öngören, s.144.

<sup>31</sup> Karadaş, s.253.

<sup>32</sup> Öz, s.53.

<sup>33</sup> Öz, s.53; Karadaş, s.249.

<sup>34</sup> Gökyayla, Emre, Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, İstanbul 2009, s.26.

<sup>35</sup> Öz, s.54.

<sup>36</sup> Büyükkay, s.154-155.

<sup>37</sup> Erişen, Muhammet, Alt Müteahhitlik Sözleşmesi, Ankara 2011, s.100.

Gümüş, s.374'de Türk Hukuk öğretisinde "götürü bedel" kavramının daha çok üst kavram olan "kesin bedel" kullanıldığını belirtmektedir.<sup>38</sup>

<sup>39</sup> Tunçomağ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Sermet Matbaası, İstanbul 1977, s.1053; Öngören, s.148.

<sup>40</sup> Demirel, Tunç, IPA Fonlarıyla Finanse Edilen Götürü Bedel İnşaat Sözleşmelerinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar, Avrupa Birliği Uzmanlık Tezi, 2014, s.32.

<sup>41</sup> Yılmaz, Ejder, Hukuk Sözlüğü, 5.Baskı, Ankara 1996, s.293.

<sup>42</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cac85c2c020a5.90235293\(E.T:04.04.2019\)](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cac85c2c020a5.90235293(E.T:04.04.2019)).

<sup>43</sup> [https://docplayer.biz.tr/38651370-Turk-hukukunda-goturu-bedel-kavrami-ve-muhendislik-tedarik-ve-insaat-sozlesmelerinde-goturu-bedel-belirlenmesinin-avantajlari.html\(E.T:06.03.2019\)](https://docplayer.biz.tr/38651370-Turk-hukukunda-goturu-bedel-kavrami-ve-muhendislik-tedarik-ve-insaat-sozlesmelerinde-goturu-bedel-belirlenmesinin-avantajlari.html(E.T:06.03.2019)).

<sup>44</sup> Gönen, s.49.

inşaatın meydana getirilmesi için ortaya çıkacak tüm masraflarla<sup>45</sup> birlikte yüklenicinin karını da içerdiği kabul edilmektedir<sup>46</sup>. Götürü ücrette iş sahibi, inşaatın daha pahalıya çıkmasının tehlikesini yükleyenine üzerine atmıştır<sup>47</sup>. Götürü ücretin kararlaştırıldığı inşaat (eser) sözleşmelerinde taraflar ücretin değiştirilmesini talep edememeleri temel prensiptir<sup>48</sup>. Çünkü belirlenen bu bedel hem asgari hem de azami bedeldir<sup>49</sup>. Yüklenici inşaatın tamamlanması için daha yüksek bir bedel harcadığı gerekçesi ile bedelin artırılmasını isteyemez. Bedelin değiştirilemezliği kuralı mutlak değildir<sup>50</sup>. TBK 480/2'ye göre sözleşmedeki dengenin taraflardan birisi için katlanılamayacak derecede bozulması veya ortadan kalkması durumunda "ahde vefa ilkesi"<sup>51</sup> uygulanmayacaktır<sup>52</sup>. Ücretin azaltılması hakkının sözleşme ile saklı tutulması, sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü bir durumun ortaya çıkması, iş eksilişinin meydana gelmesi, inşaatın ayıplı olarak kabul edilmesi veya iş sahibinin arsası üzerine yapılması ve kal'inin aşırı zarara neden olması durumlarında götürü ücret değiştirilebilir. Götürü ücretin, toptan götürü ücret, global götürü ücret ve sabit birim fiyatlı götürü ücret<sup>53</sup> olmak üzere üç çeşidi<sup>54</sup> vardır.

### **3.2. Sabit (Toptan/Anahtar Teslim) Götürü Bedel**

Sabit götürü bedelde inşaatın tamamı için önceden belirlenen tek ve sabit bir bedel vardır<sup>55</sup>. Kararlaştırılan bedel taraflar için bağlayıcı nitelikte olup, yüklenicinin görevi sözleşmede belirtilen inşaatı tamamlayarak iş sahibine teslim etmektir. Bu bedel türünde hesaplamının nasıl yapıldığının bir önemi yoktur<sup>56</sup>. Tespit edilen bedel, eserin (inşaatın) meydana getirilmesi için sarf edilen emek ve masraftan bağımsızdır<sup>57</sup>. Bu sebeple yüklenicinin sözleşmeyi yapmadan önce detaylı bir fiyatlandırma çalışması yapması ve karşılaşılabileceği riskleri tespit etmesi kendi menfaatine olacaktır<sup>58</sup>. Bedel olarak para dışında bir şey verileceği kararlaştırılmışsa, bu durumda da toptan götürü bedel kararlaştırıldığı kabul edilir<sup>59</sup>.

### **3.3. Değişken (Global) Götürü Bedel**

Değişken götürü bedel, emek ve malzeme unsurlarındaki yaşanabilecek artışların sözleşmede kararlaştırılan bedele yansıtılacağı kaydını içeren sözleşme türüdür<sup>60</sup>. Bu sözleşme türüne uygulama ve doktrinde maliyet değişikliği/pahalılık koşulu saklı tutmak suretiyle götürü bedel veya sözleşmesel fiyat artışı/ çekinceli götürü bedel adları da verilmektedir<sup>61</sup>. Yüklenici, malzeme ve emek maliyetlerinde gerçekleşebilecek beklenmedik artışların riskini kısmen ya da tamamen üzerinden atmaktadır<sup>62</sup>.

<sup>45</sup> Taraflar arasındaki sözleşme uyarınca, anahtar teslimine kadar yapılacak tüm işler nedeniyle ödenecek vergi ve benzeri harcamaların davalı yükleniciye ait olduğu. 23. HD., E. 2014/951 K. 2014/4029, T.23.05.2014( Lexpera 20.02.2019).

<sup>46</sup> Gönen, s.49.

<sup>47</sup> Tunçomağ, s.1056.

<sup>48</sup> Büyükay, s.156.

<sup>49</sup> Büyükay, s.154; Gönen, s.49.

<sup>50</sup> Büyükay, s.158.

<sup>51</sup> Ahde vefa ilkesi veya latince adıyla pacta sunt servanda, tarafların sözleşmeyle bağlılığını açıklamada kullanılan, sözleşme hukukunun temel ilkelerindendir. Bu ilke uyarınca taraflar, sözleşmeyle üstlendikleri borçları ve yükümlülükleri, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan ortaya çıkan olaylar nedeniyle değişse bile, sözleşme yapıldığı anda kararlaştırıldığı şekliyle ifa etmelidir; meğerki karşılıklı edimler dengesindeki değişim, taraflardan biri aleyhine katlanılamayacak ölçüde bozulmuş olsun.

<sup>52</sup> [https://docplayer.biz.tr/38651370-Turk-hukukunda-goturu-bedel-kavrami-ve-muhendislik-tedarik-ve-insaat-sozlesmelerinde-goturu-bedel-belirlenmesinin-avantajlari.html\(E.T:06.03.2019\)](https://docplayer.biz.tr/38651370-Turk-hukukunda-goturu-bedel-kavrami-ve-muhendislik-tedarik-ve-insaat-sozlesmelerinde-goturu-bedel-belirlenmesinin-avantajlari.html(E.T:06.03.2019)).

<sup>53</sup> Kırmızı, s.319.

<sup>54</sup> Gümüş, s.375 "Karma bedel" adı altında bir çeşidini daha olduğunu belirtmektedir. Bu bedel türüne göre; tarafların kesin bedel türlerinin karması bir bedel tutarı belirleme yöntemi şeklinde bir çeşidin olduğunu belirtmektedir.

<sup>55</sup> Zevkililer/Gökyayla, s.568; Aydoğdu/Kahveci, s.766.

<sup>56</sup> Gönen, s.51.

<sup>57</sup> Zevkililer/Gökyayla, s.569.

<sup>58</sup> Gönen, s.51.

<sup>59</sup> Zevkililer/Gökyayla, s.569.

<sup>60</sup> Büyükay, s.155; Zevkililer/Gökyayla, s.570.

<sup>61</sup> Gönen, s.54; Zevkililer/Gökyayla, s.570.

<sup>62</sup> Büyükay, s.154; Gönen, s.54; Baygın, s.33.



Sözleşmede pahalılık zammı ya da fiyat farkı ödenmesi yüklenici lehine saklı tutulmaktadır<sup>63</sup>. Bu bedel türünün toptan götürü bedelden farkı, global götürü bedelde, artış oranında fiyat farkı ödenmesidir<sup>64</sup>. Tarafların sözleşmede bizimde katıldığımız görüşe göre, fiyat artışlarında fiyat farkı ödenecek kalemleri ayrıntılı olarak belirtmeleri yerinde olur, aksi takdirde itafların çözümü güçlükler arz edebilir<sup>65</sup>. Sonuç olarak değişken götürü bedel, genel olarak götürü bedeldeki değişmezlik yönü, tarafların iradesiyle kısmen ya da tamamen kaybetmiş bir bedel türüdür<sup>66</sup>.

### 3.4. Sabit Birim Fiyat Şeklinde Belirlenen Götürü Bedel

Sabit birim fiyat<sup>67</sup> şeklinde belirlenen götürü bedel, inşası üstlenilen eseri meydana getirecek çeşitli kalemler için sözleşmede belirlenen birim fiyatlar üzerinden yükleniciye ödenecek toplam bedelin tespit edildiği götürü bedel türüdür. Bu bedel türü, sabit götürü bedel usulünün birim ölçekte uygulanmasından ibarettir<sup>68</sup>. Birim fiyat şeklinde belirlenen götürü bedel esasına göre kurulan inşaat sözleşmelerinde yükleniciye ödenecek nihai tutar, tarafların birim iş karşılığı anlaştığı bedel ile toplam birim iş miktarının çarpılması sonucu bulunmaktadır<sup>69</sup>. Görüldüğü üzere, birim fiyat şeklinde belirlenen götürü bedel uygulamasında, yüklenicinin gerçekleştirdiği birim iş miktarı artıça, kendine ödenecek bedel de aynı oranda artmaktadır<sup>70</sup>. Bu bedel türünde, eserin (inşaatın) meydana getirilmesinde kullanılan birimlerin bedeli ile sözleşmede öngörülmemen ilave işlerin bedellerinin başlangıçta tespit edilen birim fiyatlar üzerinden belirleneceği önceden kararlaştırılmaktadır<sup>71</sup>.

Sabit birim fiyatlı götürü ücret uygulanması daha çok kamu kuruluşlarına ait ihaleyle<sup>72</sup> yaptırılan inşaat işlerinde rastlanmaktadır<sup>73</sup>. İnşaatteki her bir kalemin rayiç bedeli her yıl tespit ve ilan edilen fiyat analizleri yardımıyla belirlenir, inşaat işlerinin poz numaraları ile birlikte fiyat cetvelleri bir liste halinde hazırlanıp, hazırlanan listeler sözleşmenin eki olarak imzalanır<sup>74</sup>. Uyuşmazlık halinde birim fiyatların varlığı ile aynı şekilde birim miktarını da yüklenicinin ispat etmesi gerekir<sup>75</sup>.

### 3.5. Bedelin Sözleşmede Yaklaşık Olarak Belirlenmiş Olması

Yapı işlerinde genelde yükleniciler götürü bedelle işi almak istemeyip, bunun yerine işin başında maliyetin ne olacağını bilmek isterler<sup>76</sup>. Yaklaşık bedel usulü,<sup>77</sup> tarafların sözleşmenin kurulması aşamasında yaklaşık (takribi) bir bedel<sup>78</sup> üzerinde anlaştıkları, yükleniciye iş bedeli olarak ödenecek nihai bedelin ise inşaatın tamamlanmasından sonra netlik kazanacağı şeklinde anlaştıkları bir bedel türüdür<sup>79</sup>. Yaklaşık bedelin kararlaştırılmış olduğu sözleşmelerde, ücret tahmini olarak belirlenmekte ancak bu tahminlere dayanarak yapılan hesaplamalar ile fiilen yapılan harcamalar arasındaki farklılığın ortaya çıkması durumunda ücret, fiilen yapılan gerçek duruma göre

<sup>63</sup> Büyükkay, s.155.

<sup>64</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.570.

<sup>65</sup> Baygın, s.33; Zevkliler/Gökyayla, s.570.

<sup>66</sup> Gönen, s.54.

<sup>67</sup> Birim fiyatlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl belirlenmektedir.

<sup>68</sup> Gönen, s.56; Baygın, s.35.

<sup>69</sup> Gönen, s.57; Baygın, s.35.

<sup>70</sup> Gönen, s.63.

<sup>71</sup> Baygın, s.34; Zevkliler/Gökyayla, s.571.

<sup>72</sup> 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 10. Maddesinde, "yapım işlerinde bu işler için kanunların verdiği yetkiye dayanılarak ilgili dairelerce tespit edilmiş birim fiyatları varsa, bunlar uygulanır." denilmektedir

<sup>73</sup> Büyükkay, s.155; Baygın, s.33; Zevkliler/Gökyayla, s.571; Öngören, s.152.

<sup>74</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.572; Baygın, s.35.

<sup>75</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.573.

<sup>76</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.583.

<sup>77</sup> Özel bina inşaatı işlerinde genel olarak yaklaşık maliyet bedeli baz alınarak uygulanmaktadır. Yapı yaklaşık birim maliyetleri ise Bayındırlık Bakanlığına kar unsurunu da içeren birim fiyat analizlerine göre belirlenmektedir. 21. HD., E. 2006/7347 K. 2006/7575 T. 6.7.2006 (Lexpera 06.03.2019).

<sup>78</sup> Gümüş, s.375 bu başlığın "gerçek olmayan yaklaşık bedel" olarak olması gerektiğini belirtmektedir.

<sup>79</sup> Öngören, s.146; Gönen, s.140; Baygın, s.41.

belirlenmektedir<sup>80</sup>. Yüklenici, yaklaşık bedel belirlenmesi ile maliyetlerin artma sebebiyle ortaya çıkacak riski üzerinden atmakta, zarar etme ihtimaline binaen, götürü ücretle taahhüt altına girmek istememesi karşısında, iş sahibi de maliyetin ne kadar olduğunu bilmek istemektedir<sup>81</sup>. Yaklaşık bedele ilişkin kanunumuzda iki farklı bedel belirleme yöntemine yer verilmiştir.

### **3.6. Gerçek Anlamda Yaklaşık Bedel**

Bu usulde, inşaat sözleşmesi uygulamasında nadiren rastlanmaktadır. Gerçek anlamda yaklaşık bedel (prix approximatif/circa preis) olarak isimlendirilen bu yöntemde taraflar, inşaatın tamamlanmasından sonra bedel için ödenecek alt ve üst sınır belirlerler. Yüklenici inşaatı belirlenen alt sınır karşılığında yapmayı, iş sahibi de üst sınır kadar bir miktar bedel olarak ödemeye razıdır<sup>82</sup>. Bu alt ve üst sınırlar tarafından açıkça belirlenebileceği gibi, sözleşmenin yorumu da bizi bu sonuca götürebilir<sup>83</sup>.

Yaklaşık bedelin belirlendiği hallerde dahi, bağlayıcı limitler arasında belirlenen kesin bedel tutarına ilişkin olarak TBK m. 480/II kıyasen uygulama alanı bulmaktadır<sup>84</sup>.

### **3.7. Yaklaşık Keşif Bedeli Üzerinden Bedel**

Sözleşmenin kurulması aşamasında yükleniciye ödenecek bedelin değil, inşaatın tamamlanması için yapılacak masrafların yaklaşık olarak belirlenmesi söz konusudur. Yaklaşık keşif bedeli daha az ya da daha çok olabilecek kesin nihai ücrete temel teşkil eden bir fiyat takdirini içermektedir<sup>85</sup>. Yaklaşık keşif bedeli üzerinden bedelde hem yüklenici hem de iş sahibi daha sözleşmenin kurulması aşamasında inşası düşünülen eseri meydana getirme hususunda ekonomik yeterliliği ölçme ve finansal yapılanmasını yapma imkânı bulmaktadır<sup>86</sup>. Yapılan bu keşif çoğu zaman yüklenici tarafından yaptırılmakta ve keşif raporu adı altında sözleşme görüşmeleri sırasında iş sahibine sunulmaktadır<sup>87</sup>. Sözleşmeye temel teşkil eden yaklaşık keşif tahmininin söz konusu olabilmesi için, tarafların iradesinin bu bedelin kesin olmadığı ve inşaat tamamlandığında iş sahibinin durumuna göre bunun altında veya aşırı olmamak şartıyla üzerinde bir tutar ödemeyi kabul ettiği konusunda birleşmiş olmaları gerekir<sup>88</sup>. Keşif bedelinin aşırı derecede aşılması durumunda, bu durum olağanüstü bir olaydan kaynaklanmıyorsa iş sahibi sözleşmeden dönebilir ve bazı hallerde de masraflara göre belirlenen bedelin indirilmesini talep edebilirler<sup>89</sup>.

### **3.8. Tarafların Sözleşmede Bedel Miktarını Önceden Hiç Belirlememeleri**

Bedelin önceden belirlenmesi bir koşul değildir. Taraflar bedeli önceden sözleşmede kesin olarak belirlemedikleri gibi, yaklaşık olarak da belirlememiş olabilirler. Sözleşme yapılırken bedelin belirlenmemiş olması durumunda, taraflar bedel konusunda anlaşamazlar ise TBK 481. maddeye göre, iş tamamlandığı zaman eserin değerine ve yüklenicinin yaptığı harcamalara bakılarak hâkim tarafından belirlenmektedir<sup>90</sup>.

## **4. İLAVE İŞ VE İLAVE BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI**

Yüklenicinin temel borcu, inşaatı eksiksiz olarak tamamlayıp, sözleşmeye uygun olarak yükümlü olduğu edimleri ifa etmektir. Ancak uygulamada ortaya çıkan önemli sorunlardan birisi de yüklenicinin sözleşmede öngörülmeleyen bazı ilave iş ya da ilave bağımsız bölümler yapmış olması

---

<sup>80</sup> Büyükcay, s.153; Gönen, s.140; Aydoğdu/Kahveci, s.769.

<sup>81</sup> Büyükcay, s.153.

<sup>82</sup> Baygın, s.41; Gönen, s.141.

<sup>83</sup> Gönen, s.141.

<sup>84</sup> Gümüş, s.375.

<sup>85</sup> Baygın, s.43.

<sup>86</sup> Gönen, s.143.

<sup>87</sup> Baygın, s.43.

<sup>88</sup> Baygın, s.44.

<sup>89</sup> Zevkililer/Gökyayla, s.586.

<sup>90</sup> Gökyayla, s.69; Aydoğdu/Kahveci, s.769; Eren, s. 678.



durumudur<sup>91</sup>. İlave işler ya da ilave bağımsız bölümler, yüklenicinin, sözleşme gereğince ifa etmekle yükümlü olduğu edimler dışındaki işlerdendir<sup>92</sup>.

#### 4.1. İlave İş

İnşaat sözleşmesinde yüklenici, iş sahibi ile imzaladığı sözleşme hükümleri çerçevesinde meydana getirmeyi üstlendiği edimi aynen tamamlayıp teslim etme borcu altındadır<sup>93</sup>. Borcun kapsamını belirleme yetkisinin iş sahibine ait olduğu açıktır. Fakat işin kapsamının belirlenmesinde yüklenicinin hiçbir rolü olmayacağı şeklinde anlaşılmalıdır<sup>94</sup>. Yüklenicinin ifa etmekle yükümlü olduğu edimler dışında yapmakla yükümlü olmadığı işleri fazladan yapmış olmasıdır<sup>95</sup>. Yapılan bu işler, arsa sahibine ya da yükleniciye ait bağımsız bölümlerde yapılmış olabileceği gibi, ortak yerlerde yapılmış da olabilir<sup>96</sup>. İnşaat sözleşmesi imzalanırken taraflar, sözleşmeye ileride yapılabilecek ilave işler için hüküm koyabilecekleri gibi daha sonra yapılacak bir ek bir sözleşme ile de bazı işlerin yapılması konusunda anlaşabilirler<sup>97</sup>. Yüklenici tarafından, iş sahibine ait bağımsız bölümlerde ya da ortak kullanım alanlarında yapılan ek işlere iş sahibi açık veya üstü örtülü olarak onay vermişse, bunların geçerliliği tartışılmaz ve ücretin ödenmesinden kaçınılamaz<sup>98</sup>. İş sahibinin onay vermemesi durumunda ise bu durumun dürüstlük kurallarıyla bağdaşıp bağdaşmadığına bakılmalıdır<sup>99</sup>. Yüklenici kanundan veya sözleşmeden doğan bir yetkisi olmaksızın sözleşme dışı ilave ve değişik işler yapmışsa bu durum vekâletsiz iş görme olarak nitelendirilmektedir<sup>100</sup>.

İlave işler iş sahibine ait kısımlarda yapılmışsa, yüklenici yaptığı bu işler için iş sahibinden talepte bulunabilir. Yüklenici kendisine ait kısımda ilave iş yapmışsa herhangi bir talepte bulunamaz<sup>101</sup>. Eğer ilave işler ortak alanda yapılmışsa yüklenici, yapmış olduğu ilave iş üzerinde, bağımsız bölümlerin aralarındaki paylaşımı oranında hak sahibi olur<sup>102</sup>. İlave işler sebebiyle yükleniciye karşı sorumlu tutulacaklar ise, ilave işin yapıldığı zamanda bağımsız bölümlere sahip olanlar ile ortak yerlerde yapılan ilave işler açısından, bu ortak yerler hak sahibi olanlardır<sup>103</sup>.

Taraflar arasındaki sözleşmede ilave iş ve değişikliklerin bedeli ile ilgili bir düzenleme yoksa itilaf durumunda TBK m. 481 uyarınca işin değeri ve yüklenicinin masraflarına göre hâkim tarafından takdir edilmektedir<sup>104</sup>. Sözleşme kapsamı dışında yapılan ilave işlerin bedeli, yapıldıkları yılki mahalli serbest piyasa rayiçlerine göre alanında uzman bilirkişi veya bilirkişi kurulu aracılığıyla yapılacak keşif ya da inceleme sonucu belirlenir. Mahalli piyasa rayiçleri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan birim fiyatların oluşturulmasında yararlanılan rayiçler değil, yapılan imalâtın, yapıldığı zamanki serbest piyasa rayiçlerine göre hesaplanması gerekir, buna yüklenici kârı da dâhildir<sup>105</sup>. Bir sözleşme ilişkisi olmamakla beraber, iş sahibinin yapılacak ilave işlere karşı çıkması durumunda, yüklenici yapmış olduğu bu ilave işlerin bedelini iş sahibinden isteyemez<sup>106</sup>.

<sup>91</sup> Kocaağa, s.207.

<sup>92</sup> Kocaağa, TBB Dergisi s.86.

<sup>93</sup> Baygın, s.54.

<sup>94</sup> Gökyayla, s.69.

<sup>95</sup> Gökyayla, s. 70 vd. bir işin İlave iş (ek iş) sayılmasının şartları için bkz.

<sup>96</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.87; Kocaağa, s.209.

<sup>97</sup> Cenkçi, Esra, Yargıtay Kararları Işığında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan İlave İş ve İlave Bağımsız Bölüm Sorunlarının Değerlendirilmesi, Kazancı hakemli Hukuk Dergisi, Sayı Mart-Nisan, 2010, sf. 116; Baygın, s.54.

<sup>98</sup> <http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0%N%C5%9EAAT%20%C4%B0%N%C5%9ELER%20%C4%B0LAVE%20%C4%B0%N%C5%9E> (E.T:16.03.2019).

<sup>99</sup> <http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0%N%C5%9EAAT%20%C4%B0%N%C5%9ELER%20%C4%B0LAVE%20%C4%B0%N%C5%9E> (E.T:16.03.2019).

<sup>100</sup> Baygın, s.58.

<sup>101</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.87.

<sup>102</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.89.

<sup>103</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.93.

<sup>104</sup> Baygın, s.58.

<sup>105</sup> Ayrıntı için bkz Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2013/95 K. 2013/1431 T.2.10.2013 (Lexpera 15.04.2019)

<sup>106</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.94.

## 4.2. İlave Bağımsız Bölüm

İnşaatın yapılması esnasında imar durumunda meydana gelen değişiklik sebebiyle, binaya ilave bağımsız bölüm yapma veya mevcut bağımsız bölümleri genişletme imkânı ortaya çıkabilir<sup>107</sup>. Yüklenici genel olarak, yasal bir engel söz konusu olmadığı sürece sözleşmeye uygun nitelikte ve sayıda bağımsız bölüm yapmakla yükümlü olup, imar durumunun elverdiğinden hareketle inşaat alanını yatay ve dikey olarak büyütemez; büyütmesi inşaat sözleşmesinin ihlali sonucunu doğurur<sup>108</sup>. Bağımsız bölümlerin sözleşmede öngörülenden daha geniş yapılması durumunda ikili bir ayrıma gideriz. Eğer ilave bağımsız bölüm iş sahibine ait kısımda daha geniş yapılmış olması durumunda sözleşmedeki paylaşım oranına göre yüklenici talepte bulunabilir. Geniş yapılan kısım yükleniciye ait kısımda ise bu durumda da iş sahibi, yükleniciye karşı sözleşmedeki paylaşım oranına göre talepte bulunma hakkına sahip olur<sup>109</sup>.

Aynı talep hakkı hem yüklenici hem de iş sahibine ait bağımsız bölümlerde, farklı oranda gerçekleşmesi halinde de söz konusu olmaktadır. İlave bağımsız bölüm yapılması durumunda, bunların hangi esasa tabi olacağı hususu taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılmış olabilir. Eğer sözleşmede herhangi bir hüküm öngörülmemişse ilave bağımsız bölüm yapılmasında, arsa sahibinin açık veya örtülü (zımnî) bir izninin bulunması gerekmektedir olup, onun izni olmaksızın ilave bağımsız bölümler yapan yüklenici, sözleşmeyi ihlal etmiş sayılır<sup>110</sup>.

Bağımsız bölümlerin hangi esasa tabi olacağı hususunda sözleşmede bir hüküm bulunmadığı ve arsa sahibinin bu fazla inşaata herhangi bir şekilde icazet vermiş olduğu hallerde, taraflar fazla kısımların nasıl paylaşılacağı konusunda aralarında anlaşabilirler<sup>111</sup>. Sözleşmede, taraflar açık biçimde “ileride yapılacak olan bağımsız bölümlerin tümü yükleniciye ait olacaktır, bu bölümler bakımından arsa sahibi bir hak talep etmeyecektir” hükümler koymadıkça, ilave bağımsız bölümler üzerinde tarafların, sözleşmedeki paylaşım oranında hak sahibi oldukları kabul edilmelidir<sup>112</sup>. Bağımsız bölümlere ilişkin hüküm yer almakla birlikte, hüküm açık değilse tarafların gerçek iradelerinin araştırılması gerekir<sup>113</sup>.

İş sahibi veya yüklenici ilave bağımsız bölüm yapıldığı veya bağımsız bölümlerin alanının genişletildiği durumlarda, sözleşmede aksine bir düzenleme mevcut olmadığı takdirde, kendi paylarına düşen fazlalığın bedelini değil, diğer tarafa düşen fazlalığın bedelini isteyebilirler.

İlave bölümlerin ruhsatsız olarak kaçak inşa edilmesi durumunda İmar Kanunu m. 32/III gereği yapı izni alınması için arsa sahibine bir aylık süre verilir. Yapılan ilave bölüm imar mevzuatına göre düzeltilebilir olup olmadığına göre hareket edilir. Düzeltilebilir nitelikteyse gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yapı sahibine izin verilir. Düzeltilebilir nitelikte değilse de idare tarafından yıktırılır (İK 32/son).

## 5. BEDEL ÖDEME BORCUNUN İFASI

### 5.1. İfa Zamanı

Borcun ifa zamanı olarak, alacaklının borcun ifasını talep yetkisini kullanma imkânının başladığı anı ifade etmektedir<sup>114</sup>. Uygulamada inşaat sözleşmesi gibi ekonomik olarak ciddi büyüklüklere ulaşabilen bir ilişkide taraflar ifa zamanı gibi önemli bir hususu düzenlemeksizin neredeyse hiç sözleşme yapmamaktadırlar<sup>115</sup>. Bedel ödeme borcunun ifa zamanını düzenleyen TBK m. 479/I uyarınca iş sahibinin bedel ödeme borcu, inşaatın teslimi anında muaccel olur<sup>116</sup>. Muacceliyet kazanması için,

<sup>107</sup> Kocaağa, s.213.

<sup>108</sup> [http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0NC5%9EAAT%20%C4%B0NC5%9ELER%20%C4%B0NC5%9E\(E.T:16.03.2019\).](http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0NC5%9EAAT%20%C4%B0NC5%9ELER%20%C4%B0NC5%9E(E.T:16.03.2019).)

<sup>109</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.96; Kocaağa, s.2013.

<sup>110</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.97.

<sup>111</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.98.

<sup>112</sup> [http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0NC5%9EAAT%20%C4%B0NC5%9ELER%20%C4%B0NC5%9E\(E.T:16.03.2019\).](http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0NC5%9EAAT%20%C4%B0NC5%9ELER%20%C4%B0NC5%9E(E.T:16.03.2019).)

<sup>113</sup> Kocaağa, TBB Dergisi, s.99.

<sup>114</sup> Gönen, s.234.

<sup>115</sup> Gönen, s.234.

<sup>116</sup> Gümüş, s.381; Kocaağa, s.215; Zevkliiler/Gökyayla, s.591; Yavuz, s.1018.

kural olarak, yüklenicinin yapılan inşaatı iş sahibine ayıpsız olarak sözleşmeye uygun şekilde tamamlamış ve teslim etmiş olması gerekir<sup>117</sup>. Bu hüküm emredici değil düzenleyici bir hükümdür<sup>118</sup>.

### 5.1.1. Kanun Tarafından Belirlenen İfa Zamanı

Taraflar arasında TBK 90. maddedeki genel kural olan “İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur” ifadesine rağmen, kanun koyucu borcun İfa zamanına ilişkin özel bir düzenlemeye yer vermiştir. TBK 479/I hükmüne göre inşaat sözleşmesinde bedel ödeme borcunun muaccel olacağı tarih kural olarak eserin iş sahibine teslim anıdır<sup>119</sup>. Ancak ikinci fıkraya göre sözleşmede, inşaatın parça parça tesliminin kararlaştırılması halinde her kısmın bedeli o kısmın bedeli anında muaccel olacağı ifade edilmektedir. Burada eserin teslim edildiğini ispat külfeti yükleniciye aittir<sup>120</sup>. Bedelin parçalara göre belirlenmiş olmasına rağmen, taraflar farklı bir ödeme planı üzerinde anlaşmaları mümkündür<sup>121</sup>.

Ayıplı İfanın muacceliyete etkisi konusunda ise, ağırlıklı görüşe göre eserin ayıplı olması yüklenicinin bedel alacağını muaccel olmasını engellememektedir<sup>122</sup>.

### 5.1.2. Tarafların Sözleşme ile Belirledikleri İfa Zamanı

Tarafların sözleşmede bedel ödeme borcu için yasal düzenlemeden farklı bir İfa zamanı üzerinde de anlaşmaları mümkündür. Taraflar TBK 479. madde hükmünden, bedel ödeme borcunun kısmen veya tamamen eserin tesliminden bir süre sonra veya bir süre önce İfa edileceğini kararlaştırabilirler<sup>123</sup>.

İfa zamanının taraflar arasında belirlendiği konusunda itilaf söz konusu olursa TBK m. 479’un devre dışı bırakan bir anlaşmanın mevcut olduğunu iddia eden tarafın iddiasını ispat etmesi gerekir<sup>124</sup>.

## 5.2. İfa Yeri

Borçludan borcunu İfa etmesi için beklenen yer olarak anlaşılır<sup>125</sup>. Bu yerin doğru olarak tespiti önemlidir. Taraflar aralarında İfa yerini belirleme konusunda bir serbestiye sahiptir. Bu yer tarafların açık ve örtülü iradelerine göre belirlenir. Belirledikleri yer İfa yeri olarak kabul edilir<sup>126</sup>. Alacaklı kural olarak, İfa yerinden başka yerde yapılan İfa teklifini kabule mecbur değildir<sup>127</sup>. İnşaat sözleşmesinde bedel bir miktar paranın ödenmesidir. Bir İfa yeri belirlememeleri durumunda ise İfa yeri olarak TBK 89. maddeye göre para borçları, aksi kararlaştırılmadıkça alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde İfa edilir hükmü gereği alacaklının ödeme zamanındaki ikametgâhında İfa edilecektir<sup>128</sup>. Burada götürülecek bir borç söz konusudur<sup>129</sup>.

## 6. BORCUN İHLALİ

### 6.1. Bedel Ödeme Borcunun İfasında Temerrüt

Borç hangi yolla doğarsa doğsun, eğer usulüne uygun olarak yerine getirilmezse borcun İfa edilmemesi söz konusu olur<sup>130</sup>. Eser (İnşaat) sözleşmelerinde kararlaştırılan bedelin ödendiğini ispat

<sup>117</sup> Aydoğdu/Kahveci, s.766; Kırmızı, s.305.

<sup>118</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.591.

<sup>119</sup> Gönen, s.235.

<sup>120</sup> Eren, s.681.

<sup>121</sup> Kırmızı, s.304; Gönen, s.245.

<sup>122</sup> Gümüş, s.381.

<sup>123</sup> Yavuz, s.1018; Gönen, s.247.

<sup>124</sup> Gönen, s.248.

<sup>125</sup> Gönen, s.257.

<sup>126</sup> Kırmızı, s.305.

<sup>127</sup> Gönen, s.257.

<sup>128</sup> Gönen, s.258.

<sup>129</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.594.

<sup>130</sup> Gönen, s.259.

yükü kural olarak iş sahibine düşer<sup>131</sup>. TBK'nun eser sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında, bedel ödeme borcunun ifasında temerrüde ilişkin özel düzenlemeler yer almamaktadır<sup>132</sup>. Sözleşmede TBK m. 479/II'ye göre kısmi ödeme ve avans ödemenin kararlaştırıldığı durumlarda, iş sahibinin yükleniciye kısmi ödeme veya avans ödemesi yapmaması durumunda, yüklenici sonraki teslimlerden ya da işe devamdan kaçınabilir (TBK m.97)<sup>133</sup>. Eğer eserde (İnşaatta) önemli eksiklikler ve ayıplar söz konusu ise, iş sahibi bu eksikliklerin ya da ayıpların giderilmesini yükleniciden isteyebilir ve bu eksiklikler tamamlanıncaya kadar bedeli ödememekten dolayı da temerrüde düşmez<sup>134</sup>. Bu sebeple iş sahibinin bedel ödeme borcunun ifasında temerrüdün şartları ve sonuçları hakkında, kural olarak borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanmaktadır<sup>135</sup>. Buna göre bedel ödemede temerrüde düşülebilmesi için dört unsura ihtiyaç vardır. Bunlardan ilki borcun muaccel olması, ikincisi alacaklının ihtarı gerekir<sup>136</sup>. Ancak bazen ihtara gerek olmayan hallerde mevcut olabilir. Üçüncüsü borcun ifasının imkânsız olmaması, son olarak da alacaklının ifayı kabule hazır olması gerekir. İş sahibinin muaccel olan bedel ödeme borcunda temerrüde düşülebilmesi için belli bir gün kararlaştırılmamışsa, yüklenici TBK 117/I' deki genel kural uyarınca ihtarda bulunması gerekir<sup>137</sup>. İhtar herhangi bir şekle bağlı olmamakla birlikte tacirler arasında yapılan ihtarların TTK 18/III' de yer alan kanuni ihtar ve ihbar şekillerine<sup>138</sup> uygun olması gerekir.

## 6.2. Bedel Ödemede Temerrüdün Sonuçları

Kanunumuzda buna ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu husus TBK'nun 117. Maddesi "Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bugünün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur..." ifadesi yer almaktadır. Bedel ödemede temerrüt bu madde hükmü çerçevesinde çözüme kavuşturulacaktır<sup>139</sup>. TBK m.118 gereğince temerrüde düşen borçlu temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcunu geç ifa sebebiyle alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür<sup>140</sup>. İş sahibi bedelin ödenmesinde temerrüde düşerse yüklenici TBK 125. madde hükmüne göre aşağıdaki seçimlik haklarından birini kullanabilir<sup>141</sup>. Yüklenicinin kullanabileceği bu haklar;

Bedelin ödenmesi ve gecikme sebebiyle doğan zararın tazminini,

Bedelin ödenmesinden vazgeçip, ödememe sebebiyle uğranılan müspet zararını,

Sözleşmeden dönerek, sözleşmenin yerine getirileceğine inanarak uğradığı menfi zararı talep edebilir<sup>142</sup>.

Taşınmaz inşaatlarında TBK 125. maddeye göre sözleşmeden dönen yüklenici, kullandığı malzemeler ve harcadığı emeği için tazminat isteyebilir, yoksa MK m. 724 uyarınca inşaatın mülkiyetinin kendisine verilmesini talep edemez<sup>143</sup>.

<sup>131</sup> Karadağ, s.251.

<sup>132</sup> Zevkililer/Gökyayla, s.594; Kocaağa, s.219.

<sup>133</sup> Kırmızı, s.306; Öngören, s.176.

<sup>134</sup> Öngören, s. 170.

<sup>135</sup> Kocaağa, s.219.

<sup>136</sup> Öngören, s.171.

<sup>137</sup> Kocaağa, s.220.

<sup>138</sup> TTK 18/III "Tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır." şeklinde belirtilmektedir.

<sup>139</sup> Gönen, s.264.

<sup>140</sup> Birinci Uzun, Tuba, *Götürü Tazminat*, Ankara 2015, s.44.

<sup>141</sup> Aydoğdu/Kahveci, s.766.

<sup>142</sup> Şenyüz, Doğan, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, 9.Baskı, Bursa 2018, s.436; Öngören, s.172.

<sup>143</sup> Yavuz, s.1020.

### 6.3. Zamanaşımı

Yüklenicinin sözleşme bedelini talep edebilmesi için, alacak hakkının zamanaşımına uğramamış olması gerekir<sup>144</sup>. İnşaat sözleşmelerinden doğan bedel alacakları bakımından TBK 147/b.6'ya göre, yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç veya gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar beş yıllık<sup>145</sup> zaman aşımı süresine tabidir<sup>146</sup>. Bedel alacağının hangi anda muaccel olacağı hususunda taraflar arasındaki anlaşmaya bakmak gerekir. Tarafların sözleşmede ifa zamanı hakkında bir düzenleme getirmemiş olmaları halinde, inşaatın parçalar halinde belirlendiği durumlarda her parçanın bedelinin teslim anında muaccel olacağı, bu durumun dışında bedelin tamamının eserin teslimi anında muaccel olacağı kabul edilmelidir<sup>147</sup>.

## 7. SONUÇ

İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin bir inşaat yapmayı üstlendiği, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 470). Eser (inşaat) sözleşmesi TBK'da daha önce belirttiğimiz gibi 479 ile 486. maddeler arasında düzenlenmiş, bu maddelerden sadece dört tanesi doğrudan bedelle ilgili olup, taraflara bedel konusunda çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde doktrin ve uygulamaya çok geniş hareket alanı sağlanmaktadır<sup>148</sup>. Bedel başlıca iki şekilde belirlenmektedir. İlki götürü bedel, ikincisi ise yaklaşık bedeldir. Bedelin hangi türüne karar verildiği konusunda bir tereddüt yaşandığı takdirde ise yaklaşık olarak belirlendiği kabul edilmelidir. Çünkü götürü bedelde, bedel hiçbir tartışmaya mahal vermeyecek şekilde net olarak belirlenmektedir<sup>149</sup>.

İnşaat sözleşmelerinde, sözleşmenin zorunlu unsuru olan bedel uygulamada daha işin başında taraflar arasında genellikle belirlenmektedir. Belirtilmediği hallerde ise yüklenicinin yapmış olduğu giderlere uygun olarak hâkim tarafından TBK m. 481'e göre belirlenmektedir. Yine uygulamada yüklenici ilave iş ya da bağımsız bölüm yapılması durumunda yapılan iş yasal sınırlar dâhilinde yapılmış olup, iş sahibi açıkça itiraz etmemişse, yüklenici iş sahibine sağladığı fayda üzerinden bedelini alabilir. İş sahibi ödeme konusunda isteksiz davranırsa yüklenici TBK 481. madde hükümleri çerçevesinde alacağını mahkeme kanalıyla alabilmektedir. Yargıtay kararlarına bakıldığında, benzer yaklaşımın bu yönde olduğu görülmektedir.

## KAYNAKÇA

- Ayan, S. (2008). İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü. Ankara.
- Aydoğdu, M. Ve Kahveci, N. (2014). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 2.Baskı, Ankara.
- Baygın, C. (1999). Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler. İstanbul.
- Birinci Uzun T. (2015). Götürü Tazminat. Ankara.
- Büyükcay, Y. (2013). Eser Sözleşmesi. Ankara.
- Eren, F. (2017). Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Ankara.
- Erişen, M. (2011). Alt Müteahhitlik Sözleşmesi. Ankara.
- Gökyayla, E. (2009). Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği. İstanbul.
- Gönen, D. (2016). İnşaat Sözleşmesinde Bedel. 1. Baskı, İstanbul.
- Gümüş, M.A. (2017). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı. İstanbul.
- Karadaş, İ. (2013). Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri. 3.Baskı, Ankara.
- Kırmızı, M. (2014). Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi. Ankara.
- Kocaağa, K. (2014). İnşaat Sözleşmesi Ankara.
- Öz, T. (2016). İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat. 3. Baskı, İstanbul.
- Özdemir, H. (2018). Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu. İstanbul.

<sup>144</sup> Gönen, s.287.

<sup>145</sup> Eser sözleşmesinin beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğun ilişkin, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2013/15-169 K. 2013/1365 T. 18.09.2013. (Lexpera 20.02.2019)

<sup>146</sup> Kırmızı, s.302; Gönen, s.288; Gümüş, s.372; Zevkililer/Gökyayla, s.594.

<sup>147</sup> Gönen, s.288.

<sup>148</sup> Gönen, s.291.

<sup>149</sup> Özdemir, s.101.

- Selimoğlu, Y.E. (2010). İstisna (Eser) Sözleşmesi. Ankara.
- Şenyüz, D. (2018). Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler. 9. Baskı, Bursa.
- Tunçomağ, K. (1977). Türk Borçlar Hukuku. İstanbul.
- Öngören, G. (2016). İnşaat Hukuku. İstanbul.
- Yavuz, C. (2014). Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler. 9. Baskı, İstanbul.
- Yılmaz, E. (1996). Hukuk Sözlüğü 5. Baskı, Ankara.
- Zevkliler, A. ve Gökyayla, E. (2016). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 16. Baskı, Ankara.
- Cenkçi, E. (2010). Yargıtay Kararları Işığında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan İlave İş ve İlave Bağımsız Bölüm Sorunlarının Değerlendirilmesi. Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Sayı: Mart-Nisan, 111-139.
- Durak, Y. (2015). Arsa Payı Karşılığı Kat yapım Sözleşmesi. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi , Özel Sayı, 1, 207-252.
- Kocaağa, K. (2009). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan “İlave İş” ve “İlave Bağımsız Bölüm” Sorunu. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 85, 86-104.
- Demirel, T. (2014). İPA Fonlarıyla Finanse Edilen Götürü Bedel İnşaat Sözleşmelerinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar. Avrupa Birliği Uzmanlık Tezi.
- <http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=472&/MAKALELER/%C4%B0N%C5%9EAAT%20%C4%B0%C5%9ELER%C4%BONDE%20%C4%BOLAVE%20%C4%B0%C5%9E> (E.T:16.03.2019).
- [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cac85c2c020a5.90235293](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cac85c2c020a5.90235293)(E.T:04.04.2019).
- <https://docplayer.biz.tr/38651370-Turk-hukukunda-goturu-bedel-kavrami-ve-muhendislik-tedarik-ve-insaat-sozlesmelerinde-goturu-bedel-belirlenmesinin-avantajlari.html>(E.T:06.03.2019).