

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI

Av. Gülistan AŞAN*

Öz

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yüklenicinin, arsa sahibinin arsası üzerinde yapı inşa ve teslim etmeyi, arsa sahibinin de buna karşılık arsasının belli paylarını veya bağımsız bölümlerini devretmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kurulurken yükleniciye devredilecek arsa payları başlangıçta kesin ve net olarak belirlendiği için bu durumda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 480 hükmünde yer alan götürü bedelin varlığı gündeme gelmektedir. Bu tip sözleşmelerde götürü bedel, sözleşme kuruluş aşamasında belirlendiği için kural olarak değiştirilemez. Ancak istisnai durumlarda TBK'nın 480/2. hükmünde düzenlenen şartların varlığı halinde yüklenicinin sözleşmeyi değişen koşullara uyarlanmasını talep etme hakkı doğmaktadır. Çalışmamızda, götürü bedelin riskini taşıyan yüklenicinin hangi şartlarda sözleşmenin uyarlanmasını talep edebileceği, uyarlamada uyulması gereken usûl ve uyarlama talebinin sonuçları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler

- Uyarlama • Götürü Bedel • Yüklenici • Arsa • Eser Sözleşmesi

* Doktora Öğrencisi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, Türkiye | PHd Student, Istanbul Medeniyet University, Department of Private Law, Istanbul, Türkiye.

✉ gulistanasan1@gmail.com • ORCID 0000-0003-4530-1037

✎ **Atf Şekli** | Cite As: AŞAN Gülistan, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Uyarlanması", SÜHFD., C. 30, S. 3, 2022, s. 1443-1480.

✎ **İntihal** | **Plagiarism**: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✎ Bu eser Creative Commons Atf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

ADAPTATION OF THE CONSTRUCTION CONTRACT IN RETURN FOR LAND SHARE

Abstract

A construction contract in return for a land share is a contract in which the contractor undertakes to construct and deliver the building on the landowner's land, and the landowner undertakes to transfer certain shares or independent parts of the land in return. Since the land shares to be transferred to the contractor are determined precisely and clearly at the beginning when the construction contract is drawn up in return for the land share, in this case, the existence of a lump-sum price included in the 480 provision of the Turkish Code of Obligations (TCO) numbered 6098 comes to the fore. In this type of contracts, the lump sum price cannot be changed as a rule, as it is determined at the establishment stage of the contract. However, in exceptional cases, Article 480/2 of the TCO. In case of existence of the conditions set forth in the provision, the contractor has the right to demand the adaptation of the contract to the changing conditions. In our study, the conditions under which the contractor, who bears the risk of the lump sum price, can demand the adaptation of the contract, the procedure to be followed in the adaptation and the results of the adaptation request are examined.

Key Words

• Adaptation • Fixed Price • Contractor • Land • Contract of Work and Services

GİRİŐ

Arsa payı karşılığı inşaat szleŐmesi, yüklenicinin arsa sahibinin arsası üzerinde yapı inşa ve teslim etmeyi, arsa sahibinin de buna karşılık arsasının belli paylarını veya bağımsız blmlerini devretmeyi taahhüt ettiği bir szleŐmedir. Arsa payı karşılığı inşaat szleŐmesi kurulurken yükleniciye devredilecek arsa payları baŐlangıŐta kesin ve net olarak belirlendiği işin bu durumda 6098 sayılı Türk BorÇlar Kanunu'nun (TBK) 480. hükmünde düzenlenen götürü bedelin varlığı söz konusu olur.

Götürü bedel, tarafların yapılacak işin bedelini önceden kesin ve net olarak belirledikleri bedel olup, kural olarak değiştirilemez. Ancak, tarafların sözleşme kurulurken öngöremedikleri veya öngörmelerine rağmen göz önünde bulundurmadıkları durumların ortaya Çıkması halinde, yüklenicinin söz konusu bedelle sözleşmeyi devam ettirmesi katlanılmaz bir hale gelebilir. Götürü bedelin riskini taşıyan kişi yklenicidir. Bu yüzden kanun koyucu götürü bedelin deđiŐtirilemezliđi kuralına istisna getirerek, katlanamayacağı bir duruma düşen yükleniciyi korumayı

amaçlamıştır. Buna göre, yüklenici şartları oluşmuşsa TBK m. 480/2 hükmüne dayanarak, tarafı olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kendisi açısından katlanılabilir hale gelmesi için sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir.

TBK m. 480/2 hükmü, esasen eser sözleşmesinde götürü bedelin uyarlanmasını düzenleyen bir hükümdür. Bu hükmün arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygulanmasını engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır. Nitekim arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin de götürü bedelle kurulan sözleşmelerden olduğu kabul edilmektedir. Böylece tarafı olduğu sözleşme nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşen yüklenici, şartlarının oluştuğu kanaatindeyse, sözleşmenin uyarlanmasını talep etme, bunun mümkün olmaması halinde ise sözleşmeyi, dönme veya fesih yoluyla sona erdirme hakkına sahiptir.

Özellikle COVID-19 pandemisi ve dövizdeki olağanüstü dalgalanmalar nedeniyle inşaat sektöründeki malzeme ve işçilik fiyatlarının aşırı derecede artması, şartların ne derece değişebileceğini göstermiştir. Sözleşmenin kurulması esnasındaki şartların nasıl değişebileceğini deneyimlediğimiz bu günlerde, sözleşmenin uyarlanmasının önemi açık bir şekilde görülmektedir. Bu sebeple arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin değişen şartlara uyarlanması kurumu, yüklenici açısından oldukça önemli ve dikkatli bir şekilde incelenmesi gereken bir özelliğe sahiptir.

Çalışmamız kapsamında, öncelikle götürü bedel kavramı konu bakımından ele alınacaktır. Bunun yanı sıra, yüklenicinin TBK m. 480/2 hükmü kapsamında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilmesi için gerekli olan şartlar, öğretilerdeki görüşlerden ve Yargıtay kararlarından yararlanılarak incelenecek ve bu hakkın kullanılmasının sonuçları değerlendirilecektir.

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI

A. Götürü Bedel Kavramı

Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen (sinallagmatik) sözleşmelerdir¹. 6098 sayılı Türk Borçlar

¹ TUNÇOMAÇ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku II. Cilt/ Özel Borç İlişkileri, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s. 953; YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014, s. 984; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 583-584; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI,

Kanunu'nun (TBK)² 470. maddesinde eser sözleşmesi, "yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme" Đeklinde tanımlanmıŐtır. TBK m. 470 hükmünün eser sözleşmesine ilişkin tanım dikkate alınarak, arsa payı karşılığı inşaat sözleŐmesini, "bir tarafın (müteahhidin), diğer tarafın (arsa sahibinin) arsası üzerinde bağımsız bölümler inşa ve teslim etmeyi, buna karşılık arsa sahibin de arsasının belirli paylarının mülkiyetini, yükleniciye devretmeyi taahhüt etmesi" Đeklinde tanımlamak mmkndr³.

Hasan, Borçlar Hukuku zel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 12. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 359; ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku zel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017, s. 463; BÜYÜKAY, Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 31; KURŞAT, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi Filiz Yayıncılık, İstanbül 2017, s. 6; KOCA-AĞA, Köksal, İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 27; KAPLAN, İbrahim, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 43; GÜRPINAR, Damla, Eser Sözleşmesinde cretin Artırılması ve Eksiltilmesi, Güncel Hukuk Yayınları, İzmir 2006, s. 17; BAYGIN, Cem, Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde cret ve Tabi Olduğu Hükümler, 1. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbül 1999, s. 3; BÜYÜKAY, Yusuf, "Götürü cretin KararlaŐtırıldıĐı Eser Sözleşmelerinde İŞ Sahibinin cretin İndirilmesini Talep Etme Hakkı", Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan Cilt I, 1. Baskı, On iki Levha Yayıncılık, İstanbül 2010, s. 663-664.

² RG, 04.02.2011, 27836.

³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1066; BAYGIN, s. 142; KURŞAT, s. 7; ERMAN, Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Baskı, Der Yayınları, 2010, s. 1; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku zel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 778; YENİOCAK, Umut, Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 107; DURAK, Yasemin, "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi", İHFD, C. 1, 2015 (zel Sayı), s. 208; YHGK., E.2012/13592, K.2013/65, T.16.01.2013 sayılı kararında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin Şu Đekilde bir tanım yapmıŐtır: "...arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri; yüklenicinin finansı kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği sözleşmelerdir." www.legalbank.net [13.12.2021]; Benzer yönde Y. 23. HD verdiği bir kararında: "...TBK'nın 470. vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, iş sahibinin bir arsanın muayyen bir payının bedel olarak devri veya taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir inşa (yapı) eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği, iki tarafa borç ykleleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir" Đeklinde tanım yapmıŐtır. Bkz. Y. 23. HD., E.2014/6839, K.2015/7863, T.03.12.2015 www.legalbank.net [13.12.2021]; Ğretide, Yargıtay'ın yapmıŐ olduğu bu tanımın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hem hukukî niteliğini hem de tarafların aslı edim yükümlülüklerini içeren en kapsamlı tanımlardan bir tanesi olduğu ifade edilmektedir. Bkz. KARADUMAN, Ece, Kentsel

Eser sözleşmesinde iş sahibi, eserin yapımı ve kendisine teslimi karşılığında ücret ödeme borcu altına girerken; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi, inşa edilerek kendisine teslim edilecek bağımsız bölümlerin karşılığı olarak, arsasının belirli paylarının mülkiyetini yükleniciye devretme borcu altına girmektedir⁴.

Tarafların, ödenecek olan bedelin miktarını sözleşme kurulurken önceden ve kesin bir şekilde tespit etmeleri halinde, TBK m. 480 hükmüne göre götürü bedel üzerinden kurulmuş bir sözleşmenin varlığından söz edilir⁵.

Bedelin, götürü bedel olarak kabul edilebilmesi için, bu bedelin önceden belirlenmesi, sabit (kesin) olması ve kural olarak değiştirilememesi gerekir⁶. TBK m. 480/1 hükmünde bu şart açıkça düzenlenmiştir. Bu hükme göre, bedelin götürü olarak belirlendiği hallerde yüklenicinin sözleşme konusu eseri belirlenen bedelle ortaya koyması gerekir. Eser, yüklenicinin öngördüğünden fazla emek ve masrafı gerektirse bile, yüklenici belirlenen bedelin artırılmasını kural olarak isteyemez⁷. Böylece taraflar arasında belirlenen bedel, bağlayıcı olup, kural olarak değiştirilemez.

Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 109.

- 4 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1088; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 778; ERMAN, Arsa Payı, s. 1; KURŞAT, s. 7; BAYGIN, s. 142.
- 5 TUNÇOMAÇ, s. 965; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1043-1044; EREN, Özel Hükümler s. 657; ARAL/AYRANCI, s. 415; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 537; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 768; BAYGIN, s. 30; KURŞAT, s. 94; KOCAAĞA, s. 174; ERMAN, Hasan, İstisna Sözleşmelerinde Beklenilmeyen Hal, İstanbul 1979, s. 63; ÖZ, Turgut, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 56; REMZİ, Mehmet/ AYDIN, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 277; ÖZER, Tolga, "Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması", TAÜHFD, C. 1, S. 2, 2019, s. 186; ERGÜNE, Mehmet Serkan, "Eser Sözleşmesinde Götürü Bedele Bağlanan Sonuçların 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından İncelenmesi", Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, Der, İstanbul 2015, s. 311.
- 6 EREN, Özel Hükümler, s. 657; KOCAAĞA, s. 174; ÖZER, s. 187-188.
- 7 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1043-1044; EREN, Özel Hükümler, s. 657; ARAL/AYRANCI, s. 415; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 537; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 768; KOCAAĞA, s. 174; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 170; KURŞAT, s. 94; ÖZ, s. 56; GÖKYAYLA, K. Emre, Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Vedat, İstanbul 2009, s. 217; BAYSAL, Başak, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi", İÜHF, C. 69, S. 1-2, 2011, s. 478.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin inşa edip teslim etmeyi üstlendiği bağımsız bölümlerin karşılığında, arsa sahibinin arsasının belirli paylarını devretmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin TBK m. 480 anlamında götürü bedelle kurulan sözleşme olduğunu göstermektedir⁸. Başka bir anlatımla, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yükleniciye devredilecek arsa payları sözleşme kurulurken kesin ve net bir şekilde belirlendiği için TBK m. 480 anlamında bir götürü bedelin varlığı söz konusu olur.

Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu kararlarında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin götürü bedelle kurulan sözleşmelerden olduğunu belirtmektedir⁹.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde götürü bedel, inşaatın gerçek yapım masraflarından, işçilik veya malzeme fiyatlarından bağımsızdır. İnşaat maliyetini oluşturan işçilik ve malzeme masrafları sözleşmenin kurulmasında öngörülenden daha az veya daha fazla olsa bile, sözleşmede belirlenen bedel ifa edilir. Yüklenicinin götürü fiyat teklifi yaparken, inşaat maliyetlerinin hesabını ne şekilde yaptığı veya dikkate aldığı hususların daha sonra değişip değişmemesi önemli değildir. Bu sebeple, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde götürü bedelin rizikosu TBK m. 480/1 hükmü uyarınca yükleniciye aittir¹⁰. Ancak ileride

⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1088; ERMAN, Arsa Payı, s. 213; BAYGIN, s. 143; ÖZER, s. 187; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 783; ÖZ, 73-74.

⁹ YHGK., E.2014/718, K.2015/1433, T.27.05.2015 sayılı kararına göre, "Diğer taraftan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin götürü bedelli sözleşme olduğu tartışmasız bulunduğu göre yükleniciye ait bir edimin, sözleşme ile dahi olsa arsa maliklerine devrine de yasal olanak bulunmamaktadır..." www.legalbank.net [13.12.2021]; "Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri götürü bedelli sözleşmelerdir." Y. 23. HD., 29.11.2013 T., 2013/5450 E., 2013/7583 K. www.legalbank.net [13.12.2021]; "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri tam iki tarafa karşılıklı borç yükleyen (synallagmatik) sözleşmelerden olup, bu sözleşme ile yüklenici, üzerinde taraflar arasında anlaşılmış bulunan vasıflarda ve imar mevzuatına uygun bir bina yapmayı üstlenirken arsa sahipleri de edim olarak, belirlenen arsa payının devrini gerçekleştirmeyi üstlenir. Yapısı gereği bu sözleşme türü götürü bedelli olup, arsa maliklerinin arsa payı devretmekten başka borçları bulunmamaktadır..." Y. 23 HD., 29.05.2018 T., 2015/5451 E., 2018/3389 K. www.legalbank.net [13.12.2021]; Benzer yönde Yargıtay kararı için bkz. Y. 15. HD., 26.10.2010 T., 2007/4752 E., 2010/5757 K. www.legalbank.net [13.12.2021]; Y. 15. HD., 19.09.2019 T., 2018/4870 E., 2019/3557 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

¹⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1088; EREN, Özel Hükümler, s. 657; ARAL/AYRANCI, s. 415; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 537; KOCAĞA, s. 176; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 171; KURŞAT, s. 237; ÖZ, s. 64; BÜYÜKAY, Eser Sözleşmesi, s. 164; GÖKYAYLA, s. 217; ERGÜNE, s. 312; BAYGIN, s. 143; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 668;

açıklayacağımız üzere, kanun koyucu TBK m. 480/2 hükmü ile bu kurala istisna getirmiştir.

TBK m. 480/3 hükmüne göre, eserin tamamlanması, sözleşme ile öngörülenden daha az emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile iş sahibi, sözleşme ile belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür. Kanun koyucu, götürü bedelin rizikosunun yükleniciye ait olacağını belirttiikten sonra, taraflar arasındaki menfaat dengesinin sağlanması amacıyla bu hükmü getirmiştir¹¹.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, inşaatın belirlenen bedelden daha fazla emek ve masraf gerektirmesinin, yani daha pahalıya mal olmasının riskinin yükleniciye ait olduğunu belirtmiştik. Aynı şekilde, inşaat maliyetlerinin belirlenen bedelin altında kalmasından faydalanacak olan da yüklenicidir. Bu durumda arsa sahibi, inşaatın öngörülenden daha az masraf ve emekle tamamlandığı gerekçesiyle bedelin indirilmesini kural olarak isteyemeyecektir¹². Bu durum, ahde vefa (*pacta sunt servanda*) ilkesinin bir sonucudur. Buna göre, taraflar aralarında bir götürü bedel belirlemişlerse, her iki tarafın buna uyması gerekir¹³. Zira hukuki

TOPUZ, Seçkin, Türk – İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin, Ankara 2009, s. 236; “Sözleşme konusu işlerin götürü bedelle yapılacağı yanlarca kararlaştırılmış olduğuna göre, yüklenici davacı işi kararlaştırılan fiyatla yapmak zorundadır; iş önceden tahmin edilen miktardan daha çok masrafı ve çok çalışmayı gerektirmiş olsa bile yüklenici, ücretin artırılmasını isteyemez.” Y. 15. HD., 08.02.2005 T., 2005/349 E., 2005/588 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

¹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1089; EREN, Özel Hükümler, s. 658; ARAL/AYRANCI, s. 415; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 537; KOCAAĞA, s. 174; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 171; GÖKYAYLA, s. 217; ERGÜNE, s. 313.

¹² KOCAAĞA, s. 177; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 171; GÜRPINAR, s. 113; “...Protokol içeriğinden sözleşme kapsamına dahil olan işlerin davacı yükleniciler tarafından 1.800.000.000 TL götürü bedelle üstlenildiği kesin olarak anlaşılmaktadır. Ücret götürü olarak belirlenmişse müteahhit yapılacak şeyi kararlaştırılan fiyata yapmaya mecburdur. Yapılacak şey tahmin edilen miktardan daha az bir say ve masrafı mucip olsa bile, müteahhit bedelin artırılmasını isteyemeyeceği gibi; yapılacak şey evvelce tahmin edilen miktardan az bir say ile vücuda gelmiş olsa bile iş sahibi daha az bedel ödenmesini isteyemez, bedeli tamamen vermeye mecburdur.” Y. 15. HD., 19.03.1997 T., 1996/6881 E., 1997/1483 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

¹³ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 544; ÖZ, s. 64; GÖKYAYLA, s. 217; BAYSAL, Değerlendirme, s. 478; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 668; KOCAAĞA, s. 186-187; ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin, Ankara 2006, s. 51; YENİOCAK, Umut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler: Genel Hükümler, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 167;

güvenliğin sağlanması için taraflar, kendi iradeleriyle belirledikleri şartlara uymak zorundadırlar¹⁴.

Götürü bedel, kural olarak sabit olup, değiştirilemez. Ancak bu kural mutlak olmayıp, bazı istisnaları bulunmaktadır. Kanun koyucu, bazı hallerde yükleniciye hâkimden bedelin artırılması talebinde bulunma, bunun mümkün olmaması durumunda ise sözleşmeden dönme ve sözleşmeyi feshetme hakkı tanımıştır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bakımından, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve hayatın olağan akışına göre öngörülemeyecek şekilde meydana gelen fiyat artışları, inşaatın belirlenen bedelle yapılmasını güçleştirebilir. Kanun koyucu, bedel konusunda ahde vefa ilkesinin sıkı bir şekilde uygulanmasının sebep olabileceği bu riskleri dikkate alarak, yüklenicinin sözleşmenin uyarlanmasını talep etmesine imkân tanıyan bir hüküm getirmiştir. TBK'nın m. 480/2 hükmüne göre, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülmesine rağmen taraflarca dikkate alınmayan haller, eserin (inşaatın) kararlaştırılmış olan götürü bedelle yapılmasına engel olur ya da ifayı son derece güçleştirirse, yüklenici (müteahhit), hâkimden sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını talep edebilir. Bunun mümkün olmaması durumunda ise yüklenici

DOĞAN, Gülmelahat, "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 26, S. 111, Mart 2014, s. 10; GÖNEN, Doruk, İnşaat Sözleşmelerinde Bedel, 1. Baskı, Oniki Levha, İstanbul 2016, s. 66; AY-BAY, Memet Erdem, "Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararının İncelenmesi)", MÜHFHAD Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3 (Özel Sayı), 2016, s. 332; AKINCI, Elif, "İnşaat Sözleşmelerinde Götürü Bedelin Uyarlanması", KTO KÜHFD, C. 3, S. 2, Temmuz 2018, s. 61; YÖRÜK, Işıl, Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Oniki Levha, İstanbul 2021, s. 10; RESULOĞLU, Özenç, Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin, Ankara 2021, s. 31.

¹⁴ ARAT, s. 51; TOPUZ, s. 64-65; AKINCI, Götürü Bedel, s. 62; KAYA, Ümmühan, "Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi", MÜHFHAD Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3 (Özel Sayı), 2016, s. 1570; TEZCAN, Mehmet, Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2004, s. 5; "...Ahde vefa ilkesine göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalı ve hükümlerine riayet olunmalıdır. Sözleşmeye bağlılık kuralı hukuki güvenlik, doğruluk ve dürüstlük kuralının bir gereği olarak, sözleşme hukukunun temel ilkelerinden biridir..." YHGK., 30.05.2001 T., 2001/402 E., 2001/459 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

sözleşmeden dönme ya da dürüstlük kuralının gerektirdiği hallerde fesih hakkını kullanabilir¹⁵.

TBK m. 480/2 hükmü, TBK m. 480/1 hükmünde yüklenici bakımından ele alınan ahde vefa ilkesine getirilmiş önemli bir istisnayı oluşturmaktadır¹⁶. Esasen TBK'nın "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. maddesinde sözleşmelerin uyarlanmasına ilişkin genel bir hüküm yer almaktadır. TBK m. 138 hükmü de ahde vefa ilkesine getirilmiş bir istisnadır¹⁷. Bu hüküm, aşırı ifa güçlüğü'nün ortaya çıktığı durumlarda, borçluya sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkı vermektedir. Ancak TBK m. 480/2 hükmünde, götürü bedelle kurulmuş olan eser sözleşmelerinin uyarlanmasına yönelik özel bir düzenleme bulunmaktadır. Özel hükmün, kural olarak genel hükümden önce uygulanması gerektiğinden, götürü bedelle kurulmuş eser sözleşmelerinde bedelin uyarlanmasına yönelik olarak TBK m. 480/2 hükmü, TBK m. 138 hükmü karşısında öncelikli olarak uygulama alanı bulacaktır. TBK m. 480/2 hükmünün yetersiz kaldığı durumlarda TBK m. 138 uygulanmalıdır¹⁸.

¹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1044; EREN, Özel Hükümler, s. 669; ARAL/AYRANCI, s. 416-417; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 538; GÖKYAYLA, s. 226; KURŞAT, s. 238; KOCAAĞA, s. 187; ÖZ, s. 64; ÖZER, s. 192; DURAK, s. 240.

¹⁶ ÖZ, s. 64; GÖNEN, Doruk, "İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar", İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Ed. Emrehan İnal/ Başak Baysal, 1. Baskı, Oniki Levha, İstanbul 2017, s. 338.

¹⁷ BAYSAL, Başak, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmü Uyarınca Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanması", Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmeleri Çalıştayı, İstanbul 2015, s. 138.

¹⁸ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 542; OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt – 1, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 208; ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 3, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 321; EREN, Özel Hükümler, s. 661; BAYSAL, Değerlendirme, s. 480; KURŞAT, s. 238-239; GÖNEN, Bedel, s. 67; ERCÜNE, s. 314; ÖZER, s. 192; AKINCI, Götürü Bedel, s. 68-69; AKINCI, Şahin, "COVID 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", İTÜŞBD, Y. 19, S. 38, 2020/2 (Covid-19 Özel Ek), s. 98; GÜVENÇ, İpek, Eser Sözleşmesinde Götürü Bedelin Aşılması Sebebiyle Sözleşmenin Uyarlanması, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021, 52-53; ACAR, Faruk, "Sözleşmelerin Uyarlanmasında Öngörülemez Olgu", Döviz İle Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ed. Murat Topuz, 1. Baskı, Seçkin, Ankara 2019, s. 16; ÖZ, s. 65, yazara göre TBK m. 480/2 hükmü ile TBK m. 138 hükmü arasında ne şartları ne de sonuçları bakımından açık bir fark bulunmamaktadır. Yazar ayrıca TBK m. 138 hükmünün, iş sahibinin değişen beklenmedik koşullar

Öğretide ve Yargıtay kararlarında¹⁹, TBK m. 480/2 hükmünün arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde de uygulama alanı bulacağı kabul edilmiştir²⁰. Daha önce arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin, götürü bedelle kurulan sözleşmelerden olduğunu açıklamıştık. Bu durumda, götürü bedelle kurulan eser sözleşmelerinin uyarlanması koşullarını düzenleyen TBK m. 480/2 hükmünün, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine de kıyasen uygulanması mümkündür.

B. Sözleşmenin Uyarlanmasının Şartları

Götürü bedelle kurulan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, tespit edilen bedel kural olarak değiştirilemez. Bununla birlikte, kanun koyucu, TBK m. 480/2 hükmünde düzenlenen koşulların bulunması durumunda, sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin katı bir şekilde uygulanmaması gerektiğini ve sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabileceğini kabul etmiştir. Bu hüküm sözleşmenin ifasını, şartların değişmemesi koşuluna bağlayan, temelini dürüstlük kuralından ve sözleşmeye bağlılık ilkesini gevşeten, sözleşmenin yapıldığı zamanın şartlarının

nedeniyle uyarlama bunun mümkün olmaması durumunda dönme talep ettiği halere de uygulanacağını ifade etmektedir.; "...TBK'nın 480/II. maddesine göre götürü bedelli eser sözleşmesinin uyarlanmasının istenmesi ve uyarlanması mümkün olup, götürü bedelli olmayan eser sözleşmeleri ve diğer sözleşmelerde işin özelliği ile koşulların gerçekleşmesi halinde genel kural niteliğinde olan TBK'nın 138. maddesine göre uyarlama talep edilmesi ve sözleşmenin uyarlanması mümkündür..." Y. 15. HD., 02.06.2020 T., 2019/3771 E., 2020/1216 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

¹⁹ Yargıtay konuya ilişkin bir kararında: "...Bu durumda mahkemece konusunda uzman bilirkişi kurulu marifetiyle gerekirse mahallinde keşif yapılmak ve aynı tarihlerde komşu parsellerle ilgili inceleme de yapılmak suretiyle sözleşme tarihinden sonra Belediyeye ait arsanın satın alınması zorunluluğunun ortaya çıkması ve imar değişikliği sonucu kat izninin düşürülmesinin sözleşmenin uyarlanmasını gerektiren BK'nın 365/III. maddesinde belirtilen hallerden olup olmadığı, uyarlanma yapılmasını gerektiren hallerden olması durumunda da emsaller de incelenerek paylaşımın ne şekilde yapılması ve sözleşmenin uyarlanması gerektiği hususlarında rapor alınıp değerlendirilmek suretiyle davanın sonuçlandırılması gerekirken eksik inceleme sonucu davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur." şeklinde hüküm kurarak, TBK'nın 480/2. maddesinde aranan şartların bulunması halinde sözleşmenin uyarlanabileceğini belirtmiştir. Bkz. Y. 15. HD., 26.10.2010 T., 2009/4752 E., 2010/5757 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

²⁰ ÖZ, s. 73-74; KURŞAT, s. 262-263; ERMAN, Arsa Payı, s. 212; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 783; BAYGIN, s. 143.

değişebileceği (clausula rebus sic stantibus)²¹ ilkesini yansıtan istisnai bir hükümdür²².

Bazı durumlarda yüklenicinin sözleşmede belirlenen bedel ile bağlı kalarak, edimini ifa etmesini beklemek hakkaniyete aykırı olabilir. Nitekim, sözleşmeye bağlılık kuralının sınırını dürüstlük kuralı oluşturmaktadır. Değişen koşullar sebebiyle yüklenicinin borcunu ifa etmesi dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacaksa, edimler arasında denge sağlanması amacıyla sözleşmenin uyarlanması adil bir çözüm yolu olarak görünmektedir²³. Ancak, anılan kanun maddesinde yüklenicinin sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını talep etmesi sıkı koşullara bağlanarak, değişen her koşulda uyarlama talep etmesinin önüne geçmek amaçlanmıştır²⁴.

1. Başlangıçta Öngörülemeyen veya Öngörülüp de Taraflarca Göz Önünde Bulundurulmayan Durumların Ortaya Çıkması

TBK m. 480/2 hükmünün arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde uygulanması için gereken birinci koşul, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülüp de taraflarca göz önünde tutulmayan bir durumunun ortaya

²¹ Her sözleşmenin, yalnızca sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan koşulların varlığının devamı halinde geçerli olacağına ilişkin örtülü bir şarttır. Bkz. YÖRÜK, s. 13-15; "...Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılmayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (MK md.,4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebus Sic Stantibus- Beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır..." Y. 3. HD., 30.05.2012 T., 2012/8973 E., 2012/13817 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

²² TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 368; TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt II, 5. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 239; EREN, Özel Hükümler, s. 660; ARAL/AYRANCI, s. 417; REMZİ/AYDIN, s. 278; ÖZ, s. 64; ARAT, s. 52 vd.; TOPUZ, s. 69 vd.; KOCAAĞA, s. 187; ERGÜNE, s. 313; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 672; YILDIRIM, Sümeyye Hilal, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011, s. 222.

²³ SELİÇİ, Özer, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 54.

²⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 544; GÖKYAYLA, s. 226; GÜVENÇ, s. 54.

çıkmasıdır²⁵. Esasen bu koşul kendi içerisinde iki farklı unsur barındırmaktadır. Buna göre, sözleşme kurulurken söz konusu durum taraflarca öngörülmemiş ya da öngörülmüş olmasına rağmen bu durumun gerçekleşmeyeceği kabul edilmiş olmalıdır²⁶. Belirtmek gerekir ki, sözleşmenin kurulması sırasında zaten mevcut olan, ancak tarafların bilgisizlikleri yüzünden göz önünde bulundurulmayan durumlara dayanılarak sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunulamaz. Örneğin, sözleşme yapıldığı esnada ithalat yasağı gelmiş ancak yüklenici bunu bilmeden sözleşmeyi imzalamışsa, bu halde koşulları oluşmuşsa TBK m. 30 vd. düzenlenen yapılma hükümlerine dayanabilir²⁷.

TBK m. 480/2 hükmünde açıkça yer almasa da, öğretide sözleşmenin uyarlanması bakımından, olağanüstü durumların varlığı şartı da aranmaktadır. Ancak olağanüstü sayılacak durumların mücbir sebep niteliğinde olması şart değildir. Nitekim tarafların öngörebilecekleri, ancak gerçekleşmeyeceğini kabul ettikleri olağanüstü durumların gerçekleşmesi de yükleniciye sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkı verebilir²⁸. Yargıtay'ın, öğretideki görüşü destekler nitelikte kararları bulunmaktadır²⁹.

²⁵ EREN, Özel Hükümler, s. 661; ARAL/AYRANCI, s. 417; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 544; REMZİ/AYDIN, s. 278; ÖZ, s. 65; GÖKYAYLA, s. 226; KOCAAĞA, s. 188; KURŞAT, s. 246; DURAK, s. 241; GÜVENÇ, s. 57.

²⁶ ÖZ, s. 65; KURŞAT, s. 246.

²⁷ ÖZ, s. 65, 67; GÖNEN, Bedel, s. 70; ACAR, s. 17.

²⁸ TANDOĞAN, s. 239; ARAL/AYRANCI, s. 417; KOCAAĞA, s. 188; BAYGIN, s. 66; GÜVENÇ, s. 57.

²⁹ TANDOĞAN, s. 239; EREN, Özel Hükümler, s. 661; ARAL/AYRANCI, s. 417; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 769; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 545; ACAR, s. 17; KURŞAT, s. 246-247; ÖZ, s. 65; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 203; KOCAAĞA, s. 188; GÖKYAYLA, s. 227; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 676; GÜRPINAR, s. 138 vd.; BAYGIN, s. 66; ARAT, s. 95; ALDEMİR TOPRAK, İpek Betül, Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 215; "...Sözleşmenin edimler arasındaki dengeyi bozan olağanüstü haller, harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi; sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir..." Y. 13. HD., 06.04.1995 T., 1995/145 E., 1995/3339 K. www.legalbank.net [13.12.2021].; Belirtmek gerekir ki TBK'nın 138. maddesi, sözleşmenin uyarlanması için olağanüstü bir durumun ortaya çıkmasını açıkça aramaktadır. Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması için olağanüstü bir durumun varlığını aramayan görüş için bkz. BAYSAL, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması, 4. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, 2020, s. 228-234; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, "İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?",

Teknik kurallara uygun olarak yapılan inşaatın normal yapımını engelleyen, gerçekleşmesi imkânı olmayan herhangi bir neden, giderleri arttıran olağanüstü bir durum olarak kabul edilir³⁰. Olağanüstü durumlar, doğal olaylardan kaynaklanabileceği gibi, hukukî, ekonomik ve sosyal olaylardan da kaynaklanabilir. Deprem, yıldırım düşmesi, sel baskını, inşaat yapılacak arsa ya da arazinin jeolojik yapısının öngörülenden çok farklı olması gibi durumlar doğal olaylara³¹; savaş, grev, boykot, ithalat yasağı, para değerinde olağanüstü bir düşüş, işçi ücretlerinin veya malzeme fiyatlarının aşırı derecede artması gibi durumlar doğal olaylar dışındaki olaylara örnek olarak gösterilebilir³².

Sözleşmenin uyarlanması bakımından vurgulanması gereken en önemli husus, öngörülemezliktir. Bir durumun öngörülemez olup olmadığının belirlenmesinde, yüklenici dikkate alınmalıdır. Olağanüstü durum yalnızca somut durumdaki yükleniciyi değil, objektif ölçüye göre benzer alandaki işleri üstlenen basiretli her yükleniciyi etkiler nitelikte olmalıdır. Başka bir anlatımla somut durumdaki yüklenicinin kişisel özelliklerinden ziyade inşaat sektöründe tecrübeli, inşaatı zorlaştıracak tehlikeleri öngörebilen, teknik kuralları bilen yüklenici ölçü olarak kabul edilir³³. Zira sözleşmenin uzman tarafı yüklenici olup, inşaat süresince ortaya

Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Ed. Rona Serozan/ İlhan Ulusan/ Nami Barlas, İstanbul 2000, s. 503-514.

³⁰ SELİÇİ, s. 55; KURŞAT, s. 247; Öğretide bazı yazarlar olağanüstü durumun sürekli olması gerektiğini savunmaktadır. Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 545; GÖKYAYLA, s. 227; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 676; GÖNEN, Bedel, s. 76; BAYGIN, s. 67; başka bir yazar olağanüstü durumun değil, olağanüstü durumun etkilerinin sürekli olması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. ÖZER, s. 193, dn. 23; Kanaatimizce de olağanüstü durumların sürekli olmadığından bahisle sözleşmenin uyarlanmasına karşı çıkmak isabetli olmayabilir. Ortaya çıkan durumun özelliğine göre, ortada geçici bir durum olsa bile yüklenicinin borcunu ifa etmesini engelleyecek derecedeyse sözleşmenin uyarlanabileceği kabul edilmelidir. Buna göre somut olayın tüm şartlarının birlikte değerlendirilerek sonuca ulaşılması gerekmektedir.

³¹ EREN, Özel Hükümler, s. 661.

³² TANDOĞAN, s. 240; EREN, Özel Hükümler, s. 661; ARAL/AYRANCI, s. 417; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 769; SELİÇİ, s. 55; KURŞAT, s. 247; ÖZ, s. 65; KOCAAĞA, s. 188-189; GÖKYAYLA, s. 226-227; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 200 vd.

³³ TANDOĞAN, s. 240; ARAL/AYRANCI, s. 417; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 545; ACAR, s. 18; KURŞAT, s. 248; SELİÇİ, s. 55-56; KOCAAĞA, s. 189; GÖNEN, Bedel, s. 71; BAYGIN, s. 68; GÜRPINAR, s. 138; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 200; AKINCI, Götürü Bedel, s. 69; EREN, Özel Hükümler, s. 662.

çıkabilecek teknik, iktisadî ve olağanüstü durumları öngörebilecek olan da kendisidir³⁴.

Öğretideki bir görüşe göre, yükleniciye ait sübjektif unsurların, yüklenicinin sahip olduğu bilginin, yeteneklerinin de dikkate alınması gerekir³⁵. Bir durumun öngörülemez olarak kabul edilip edilmeyeceği, bilirkişiler tarafından objektif olarak yapılacak araştırma sonucu oluşan kanaat ve düşünceye göre tespit edilecektir³⁶.

Son dönemde yaşanan COVID-19 pandemisi nedeniyle inşaat maliyetleri aşırı derecede artmış ve inşaat işlerinin, yüklenici tarafından, sözleşmede belirlenen ücret ile zamanında tamamlanması zorlaşmıştır. COVID-19 öngörülemeyen olağanüstü bir durum olduğuna göre yüklenicinin bu hükme dayanarak sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunması mümkündür. Her ne kadar tacirlerin tüm faaliyetlerinde basiretli bir iş insanı gibi davranma yükümlülüğü bulursa da, yüklenicilerin COVID-19'u ve etkilerini öngörebilmeleri mümkün değildir³⁷.

Sözleşmenin uyarlanmasını haklı kılan olağanüstü durumların, kural olarak sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkması gerekir. Sözleşme kurulduğu sırada halihazırda mevcut bir durum varsa yüklenicinin TBK m. 480/2'ye dayanması mümkün değildir³⁸. Ancak bazı istisnai durumlarda sözleşmenin kurulmasından önce var olan olağanüstü durumlara yönelik TBK m. 480/2'nin uygulanması mümkündür. İnşaatın

³⁴ SELİÇİ, s. 55.

³⁵ ARAL/AYRANCI, s. 417.

³⁶ TANDOĞAN, s. 240; ARAT, s. 96; AKINCI, Götürü Bedel, s. 70; KAYA, s. 1583.

³⁷ KARADUMAN, s. 164-165; AKINCI, COVID-19'un Etkisi, s. 98-99; ACAR ÜNAL, Özlem, "Covid-19 Virüsünün Sözleşmelere Etkisinin TBK Md. 138 Hükümü Çerçevesinde Değerlendirilmesi", Koronavirüs Döneminde Güncel Hukuki Meseleler Sempozyumu Bildiri Tam Metin Kitabı, Ed. Yusuf Çalışkan, Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu, Ömer Faruk Erol, Ahmet Dülger, Gülnihal Ahter Yakacak, Ömer Faruk Kafalı, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2020, s. 296.

³⁸ EREN, Özel Hükümler, s. 662; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 545; GÖKYAYLA, s. 227; ARAT, s. 95; GÖNEN, Bedel, s. 70; ÖZER, s. 195; AKINCI, Götürü Bedel, s. 70; ALDEMİR TOPRAK, s. 216; "...olayda 365/2. Maddenin uygulama alanı bulmadığı ortadadır. Çünkü ihale kararı idari yargıda iptal edilmesine ve aradan 2 yıllık bir süre geçmesine rağmen, davacı sözleşme bedelini kabul ederek sözleşmeyi imzalamış, sözleşmeden kaçınma hakkı ve imkanı bulunmasına rağmen bedeli kabul etmiştir. Davacının ticaret şirketi olması ve tacir sıfatını taşıması karşısında müdebbir bir tacir gibi hareket ederek sözleşmeyi imzalamadığı kabul edilmelidir. Bu nedenle, davanın tümden reddi yerine yazılı gerekçelerle kabulü doğru olmuştur..." Y. 15. HD., 22.11.2007 T., 2006/4205 E., 2007/7412 K. www.legalbank.net [21.12.2021].

yapılacağı alanda, ancak inşaata başladıktan sonra fark edilebilecek kaya veya su çıkması gibi durumlarda, bu engellerin objektif olarak öngörülebilmesi mümkün değilse, yüklenici bu durumda TBK m. 480/2 hükmüne başvurabilir³⁹.

Tarafların öngörebildikleri ancak sonuçlarının ne denli etkili olacağını öngöremedikleri durumlarda da uyarılama talep edilmesi mümkün olmalıdır. Başka bir anlatımla, öngörülemezliğin mutlaka olayın kendisine ilişkin olması gerekmez, olayın etkilerinin ve sonuçlarının bu derece önemli olacağını önceden öngörülememesi TBK m. 480/2'nin uygulanması için yeterli kabul edilebilir⁴⁰. Örneğin, enflasyonun artması öngörülebilir bir durumken⁴¹, bunun döviz kurlarını bir günde dört beş katına çıkarması ve sonuçlarının bu denli yıkıcı olmasının beklenmemesi; iş hayatında grevlerin olabileceği öngörülmesine rağmen grevin somut durumda beklenmedik bir şekilde uzaması, yürütülme tarzı ve etkilerinin önceden öngörülemez nitelikte olduğunun kabulü gerekir⁴².

TBK m. 480/2 hükmüne göre, taraflarca öngörülmüş olmasına rağmen göz önünde bulundurulmayan durumlar da öngörülemez durum olarak kabul edilmekte ve bu tür durumlarda da yüklenicinin TBK m. 480/2'ye başvurmasına imkân tanınmaktadır⁴³. Tarafların öngörüp de göz önünde tutmadığı durumlarda, tarafların ortak düşünceleri, bu durumun gerçekleşmeyeceği ya da gerçekleşmesinin mümkün olmamasıdır⁴⁴. Bu

³⁹ TANDOĞAN, s. 242; EREN, Özel Hükümler, s. 662; GÖNEN, Bedel, s. 75; ÖZ, s. 67; ÖZER, s. 195; bu konuda Yargıtay kararı için bkz. Y. 15. HD., 14.01.2020 T., 2019/2492 E., 2020/71 K. www.legalbank.net [21.12.2021].

⁴⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1045; TANDOĞAN, s. 242; ÖZ, s. 67; KURŞAT, s. 247; GÖNEN, Bedel, s. 72; BAYSAL, Uyarılama, s. 236; ÖZER, s. 195; GÜRPINAR, s. 126; BAYGIN, s. 71; GÜVENÇ, s. 69.

⁴¹ "...Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşmamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir... Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarılamanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır..." YHGK., 12.11.2014 T., 2014/1614 E., 2014/900 K. www.legalbank.net [21.12.2021].

⁴² TANDOĞAN, s. 241; ÖZ, s. 67; KURŞAT, s. 247; GÖNEN, Bedel, s. 72-73.

⁴³ TANDOĞAN, s. 241; EREN, Özel Hükümler, s. 663; SELİÇİ, s. 57-57; KURŞAT, s. 250; GÜVENÇ, s. 70.

⁴⁴ ARAL/AYRANCI, s. 418; KOCAĞA, s. 189; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 203.

hükme, özellikle teknik açıdan önceden belirlenmesi güç olan hafriyat ve inşaat işlerinde başvurulmaktadır⁴⁵.

2. Oluşan Yeni Koşulların, Taraflarca Belirlenen Götürü Bedelle İnşaatın Yapılmasına Engel Olması veya Son Derece Güçleştirmesi

TBK m. 480/2 hükmü kapsamında yüklenicinin, sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilmesinin ikinci şartı, oluşan yeni koşulların taraflarca belirlenen götürü bedelle inşaatın yapılmasına engel olması veya son derece güçleştirmesidir. Başka bir anlatımla, taraflarca öngörülemez veya öngörülüp de göz önünde bulundurulmayan olağanüstü durumlar, yüklenicinin belirlenen götürü bedelle inşaatı yapmasına engel olmalı veya son derece güçleştirmelidir. Bu şart, sözleşmenin uyarlanmasının haklı nedenini oluşturmaktadır⁴⁶. Öğretide, inşaatın yapılmasına

⁴⁵ SELİÇİ, s. 58; BAYGIN, s. 70; TANDOĞAN'a göre, "Örneğin tünel veya köprü yapılacak yer uzmanlara incelettirilmiş ve buna elverişli olduğu bir raporla tespit edilmiş; taraflar zımnen bu raporu sözleşmelerinin temeli olarak kabul etmişler; sonradan toprak bir türlü tutmamış, olağanüstü giderler yapılmasını gerektirmiş veya baraj yapılacak tabandaki sondajlardan arazinin su geçirmezlik derecesi doğru olarak tespit edilememiş veya bir yapının temel kazısında önceden tespit edilemeyen büyük yer altı suları çıkmış. Yahut bir liman inşaatı için idare daha önce civardaki taş ocaklarını uzmanlara inceletmiş ve bu uzmanların raporlarına göre şartnameyi tespit etmiş, sonradan bu ocaklar yeterli çıkmamış ve çok daha uzaklardan taş getirmek gerekmişse" bu durumlarda, tarafların önceden öngörebildikleri ancak yaptıkları incelemeler sonucu bu durumların, ortaya çıkmayacağı sonucuna vardıklarını görülmektedir. Bkz. TANDOĞAN, s. 241; Yargıtay da bir kararında konuyu şu şekilde ele almıştır; "Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanmış olup, sözleşme öncesi düzenlenen zemin raporlarının inşaat sırasında ortaya çıkan zemine uygun olmadığı anlaşıldığına üzerine öngörülemeyen ek masraflarla karşılanması sebebiyle eksik yapılan ödemelerin tahsili istemine ilişkindir. ... Bu durumda mahkemece yapılacak iş; itiraz edilen hakkeşlerdeki fiyat farkı (sözleşmeye göre kazı yapılması için ödenecek bedel ile zeminin sözleşme sırasında verilen zemin raporlarına uygun olmadığına anlaşıldığına sebebiyle kazının bir bölümünün dinamit patlatılarak yapılmak zorunda kalınması sonucu hesaplanacak bedel arasındaki fark) hesaplatılıp, bu farkın tüm götürü bedele kıyaslandığında tarafların önceden tahmin etmedikleri veya öngördükleri halde meydana gelmesine ihtimal vermedikleri olağanüstü şart niteliğinde olup uyarlama yapılarak sözleşmedeki götürü bedelin artırılmasının gerekip gerekmediği ile uyarlama gerekiyorsa bunun miktarı hususlarında yeniden oluşturulacak konusunda bilirkişi kurulundan rapor alınıp 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 365/III. hükmünün uygulanması gerekip gerekmediği mahkemece değerlendirilerek sonucuna göre uygun bir karar verilmesinden ibarettir." Y. 15. HD., 21.10.2015 T., 2015/1640 E., 2015/5241 K. www.legalbank.net [13.12.2021].

⁴⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1046; TANDOĞAN, s. 244; ARAL/AYRANCI, s. 418; EREN, Özel Hükümler, s. 663; KURŞAT, s. 252; ÖZ, s. 68; KOCAĞA, s. 190;

engel olmanın, inşaatın yapılmasını son derece güçleştirmenin özel bir uygulama halini oluşturduğu ifade edilmektedir⁴⁷. Bu hüküm, aynı zamanda tarafların edimleri arasındaki dengenin, yükleniciden beklenemeyecek derecede ve büyük oranda bozulmuş olmasını ifade etmektedir⁴⁸.

Ortaya çıkan olağanüstü durumların, önceden belirlenen götürü bedelle inşaatın yapılmasına ne derece etkisi olduğunun tespiti, somut olaydaki yüklenicinin ekonomik ve fiili durumu dikkate alınarak yapılır. Burada subjektif bir değerlendirme söz konusudur⁴⁹. Hâkim, her somut olayın özelliğine göre, inşaatın yapılmasına engel olunması veya son derece güçleştirmesi rizikosunun, iyi niyet kurallarına göre yükleniciye yüklenip yüklenmeyeceğini değerlendirmelidir⁵⁰. Burada öngörülemez riziko, karşılanabilen bir riziko değil, aşırı bir rizikodur. Öyle ki, ortaya çıkan bu riziko dolayısıyla yüklenicinin inşaatı artık karşılaştırılan götürü bedelle yapmasının beklenememesi gerekir⁵¹. Yüklenicinin sözleşmeye devam etmesinin, mahvına yol açması gerekmediği gibi, hiç kâr etmemesi de ücretin arttırılması için yeterli bir neden değildir⁵². Buna karşılık kâr marjı tamamen ortadan kalkmasa bile içinde bulunduğu ekonomik durum bakımından kazancındaki azalma, işletmesini ciddi bir tehlikeye sokacaksa, bu durumdaki yüklenici hâkimin müdahalesini talep edebilir⁵³.

Ortaya çıkan beklenmedik durumlar, yüklenicinin mali durumundan ve edimler arasındaki dengenin bozulmasından bağımsız olarak

KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 204; GÖNEN, Bedel, s. 80; DURAK, s. 241; ALDEMİR TOPRAK, s. 217; GÜVENÇ, s. 71.

⁴⁷ ARAL/AYRANCI, s. 418; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 190.

⁴⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 547; "...Sözleşmenin temelini oluşturan konularda önceden öngörülemeyen veya öngörülmesine rağmen gerçekleşmeyeceğine inanılan önemli değişiklikler sonucu edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması halinde iyi niyet kurallarına dayanarak hakim tarafından sözleşme, değişen koşullara uyarlanabilir..." Y. 15. HD., 21.10.2015 T., 2015/1640 E., 2015/5241 K. www.legalbank.net [21.12.2021].

⁴⁹ TANDOĞAN, s. 244; ÖZ, s. 68; KURŞAT, s. 252.

⁵⁰ TANDOĞAN, s. 244; COŞKUN, Mahmut, İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 326.

⁵¹ TANDOĞAN, s. 244; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 548; KOCAAĞA, s. 190.

⁵² TANDOĞAN, s. 245; EREN, Özel Hükümler, s. 664; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 548; ACAR, s. 18; REMZİ/AYDIN, s. 278; KURŞAT, s. 253; ÖZ, s. 68; KOCAAĞA, s. 191; GÖNEN, Bedel, s. 82; GÖKYAYLA, s. 230; BAYSAL, Değerlendirme, s. 480; YILDIRIM, s. 224; ALDEMİR TOPRAK, s. 217.

⁵³ ÖZ, s. 69.

inşaatın yapımını imkansız hale getirmişse; yüklenici TBK m. 480/2 hükmüne başvuramayacaktır. Nitekim bu hüküm, inşaatın teknik veya hukukî olarak yapılmasının imkânsız hale geldiği durumlara ilişkin bir düzenleme değildir. Zira burada inşaatın yapılmasının teknik bakımdan güçleşmesinden ziyade, masrafların artması dolayısıyla kararlaştırılan bedelle işin yapılmasının güçleşmesi durumu söz konusudur. O halde, inşaatın yapılmasının teknik veya hukukî olarak imkânsız hale gelmesinde yüklenicinin kusuru varsa TBK'nın 112. maddesinde düzenlenen kusurlu imkânsızlık hükmü, yüklenici kusursuzsa TBK'nın 136. maddesinde yer alan kusursuz imkânsızlık hükmü uygulanır⁵⁴.

3. Ortaya Çıkan Yeni Koşulların ve İfanın Güçleşmesinin Yükleniciye İsnat Edilememesi

Kanunda açıkça belirtilmemiş olsa da, ortaya çıkan yeni koşulların ve ifanın güçleşmesinin, yüklenicinin kusurundan ileri gelmemiş olması gerekir. Kendisine yüklenebilecek sebeplerden ötürü ifa güçlüğü çeken yüklenici, TBK m. 480/2 hükmünden faydalanamaz⁵⁵. Bu şart TBK m. 480/2' de açıkça düzenlenmese de temelini dürüstlük kuralından almaktadır⁵⁶. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, konuya ilişkin verdiği bir kararında, tacir olan yüklenicinin basiretli bir iş insanı gibi davranarak, kendisinden beklenebilecek bütün özeni göstermesi, işin yapıldığı zamanın koşullarını, enflasyonun durumunu bilerek götürü bedeli buna göre belirlemesi gerektiğini belirtmiştir⁵⁷.

Yüklenici, iş organizasyonunda, malzemenin temininde, işin ifasında, kendisinden beklenen ölçüler dâhilinde gerekli önlemleri almamışsa ya da inşaatı vaktinde tamamlamayarak temerrüde düşmüşse ve temerrüde düştükten sonra meydana gelen olağanüstü bir durum,

⁵⁴ TANDOĞAN, s. 246; EREN, Özel Hükümler, s. 663-664; ÖZ, s. 69; KURŞAT, s. 253-254; GÖNEN, Bedel, s. 83; ÖZER, s. 197.

⁵⁵ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 368; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1046; SELİÇİ, s. 59; TANDOĞAN, s. 246-247; EREN, Genel Hükümler, s. 546; EREN, Özel Hükümler, s. 665; ARAL/AYRANCI, s. 418; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 549; ACAR, s. 18; REMZİ/AYDIN, s. 278; ÖZ, s. 70; KURŞAT, s. 254; BÜYÜKAY, Eser Sözleşmesi, s. 177; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 205; KOCAAĞA, s. 191; GÖNEN, Bedel, s. 86; GÖKYAYLA, s. 231; BAYGIN, s. 86; ÖZER, s. 197; AKINCI, Götürü Bedel, s. 73; KAPLAN, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007, s. 150.

⁵⁶ KURŞAT, s. 254; BÜYÜKAY, Eser Sözleşmesi, s. 177; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 205; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 678.

⁵⁷ YHGK., 30.05.2001 T., 2001/402 E., 2001/459 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

inşaatın tamamlanmasını aşırı güçleştirmişse bu halde yüklenicinin TBK m. 480/2 hükmünden yararlanması mümkün olmayacaktır⁵⁸.

İnşaatın yapımını güçleştiren durumların yüklenicinin kusurlu davranışlarından kaynaklanması gerekmez. Dikkat edilmesi gereken, yüklenicinin eylemlerinin, ortaya çıkan olağanüstü durumlar ve ifanın aşırı ölçüde güçleşmesi arasındaki illiyet bağına kesmesidir⁵⁹. Yüklenicinin fiilinin, ortaya çıkan olağanüstü durum ile ifanın güçleşmesi arasındaki illiyet bağına ne ölçüde etkisi olduğunun dikkate alınması gerekir. Eğer yüklenici tacir ise, basiretli bir iş insanı gibi hareket etme ilkesi göz önünde bulundurulmalıdır. Tacir olan yüklenici, basiretli davranarak ortaya çıkabilecek riskleri dikkate almak zorunda olduğu gibi, ayrıca bütün sosyal ve ekonomik koşulları da göz önünde bulundurmalıdır. Yüklenici, kendisinden beklenebilecek bütün özeni göstermiş olmasına rağmen, olağanüstü bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumun yükleniciye yüklenmemesi gerekir⁶⁰.

4. Yapının Tamamlanmamış Olması

Hâkimin, TBK m. 480/2 hükmüne göre sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uyarlayabilmesi için, yüklenicinin edimini ifa etmemiş olması gerekir. Nitekim yüklenici sözleşmenin uyarlanmasını talep ederken, somut koşullarda borcunu ifa etmesinin olanaklı olmadığı veya kendisinden beklenemeyecek derecede güç olduğunu ileri sürmektedir. Yüklenicinin borcunu ihtirazi kayıt koymadan ifa etmiş olması; ifanın güç olmadığı, yüklenicinin değişen hal ve şartları kabul ettiği, bu nedenle uyarılmanın mümkün olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır⁶¹. Daha sonra nasıl olsa

⁵⁸ ÖZ, s. 70; KURŞAT, s. 255; BÜYÜKAY, Eser Sözleşmesi, s. 177; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 205; KAPLAN, Müdahale, s. 150; GÖNEN, Bedel, s. 87; BAYSAL, Değerlendirme, s. 481; "...Yüklenicinin uyarılama istemesi için davadan önce temerrüde düşmesi gerekir. Oysa sözleşme süresi içinde davalı edimini yerine getirmemiş inşaatın ancak %85'ini yapabilmıştır. O halde temerrüde düşen borçlu uyarılama talep etme hakkını yitirmiş olur..." YHGK., 30.05.2001 T., 2001/402 E., 2001/459 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

⁵⁹ KURŞAT, s. 254; GÖNEN, Bedel, s. 88-89; BAYGIN, s. 87; ÖZER, s. 198.

⁶⁰ TANDOĞAN, s. 247; BAYGIN, s. 87; AKINCI, Götürü Bedel, s. 73; SELİMOĞLU, Yaşar Engin, Eser Sözleşmesi, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 218; YILDIRIM, s. 225.

⁶¹ KAPLAN, Müdahale, s. 152-153; GÖKYAYLA, s. 231; ACAR, s. 18; ÖZ, s. 70; KOCA-AĞA, s. 193; BÜYÜKAY, Eser Sözleşmesi, s. 176; GÖNEN, Bedel, s. 89-90; BAYGIN, s. 92-93; GÜRPINAR, s. 130-131, 150; GÜVENÇ, s. 87; AYDEMİR, Efrail, Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar, Sözleşmenin Uyarlanması, Ceza Koşulu, 1. Baskı, Seçkin

talep edilebilir düŐüncesi ile herhangi bir ihtirazi kayıt koymadan yapıyı olağanüstü koşullara rağmen tamamlayan yüklenicinin, yapıyı teslim ettikten sonra ücret artırım talebi kabul edilmemektedir⁶².

Dolayısıyla, kural olarak yüklenici yapıyı tamamladıktan sonra, sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunamaz. Ancak, eğer yüklenici edimini ihtirazi kayıt koymak suretiyle ifa etmişse, yapının tamamlanmasından sonra da sözleşmenin uyarlanmasını isteyebilir⁶³. Yargıtay'ın, ifanın aŐırđ derecede gcleŐmesinden doğan hakların saklı tutulmaksızın edimin ifa edilmiş olması nedeniyle uyarlama istenemeyeceği yönünde kararları bulunmaktadır⁶⁴.

5. İfa Gclğnn Arsa Sahibine Bildirilmesi

TBK m. 480/2 hükmünde açıkça düzenlenmemiŐ olsa da, Yargıtay kararları⁶⁵ ve öğretideki baskın grŐe⁶⁶ göre, yüklenicinin sözleşme ile kararlaştırılan götürü bedelle yapıyı tamamlamasına engel olan veya son derece gcleŐtiren durumların ortaya çıkması halinde, bu durumları gecikmeksizin arsa sahibine bildirmesi gerekir. Yüklenicinin, yapının

Yayıncılık, Ankara 2013, s. 129-130; "Sözleşmenin değişen hal ve Şartlara uyarlanması istenebilmesi için diğer koşulların yanında edimlerin henüz ifa edilmemiŐ olması da gerekir. Sözleşmenin tarafđ değişen hal ve Şartlara rağmen edimini ihtirazi kayıt koymaksızın ifa etmişse ifada bulunmakla onu yerine getirme gc ve imkanına sahip olduğu ve değişen Şartlara rağmen borcunu kabul etmiş bulunduğu dolaylı olarak ortaya koymuŐ olduğundan, kural olarak sözleşmenin uyarlanmasını talep edemez. Somut olayda davacı tarafça iş tamamlanarak davalı iş sahibine geçici kabul tutanađđ yapılarak teslim edildiği ve teslim sırasında (geçici kabul tutanağında) uyarlama ile ilgili ihtirazi kaydı da bulunmadığından uyarlama istemesi mümkün değildir." Y. 15. HD., 13.11.2015 T., 2015/1637 E., 2015/5752 K. www.legalbank.net [22.12.2021]; benzer yönde bkz. Y. 15. HD., 10.04.2017 T., 2016/2989 E., 2017/1630 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

⁶² Z, s. 70.

⁶³ KAPLAN, Müdahale, s. 153; GÖKYAYLA, s. 231; KOCAAĞA, s. 193; GÖNEN, Bedel, s. 90; BAYGIN, s. 93; GÜRPINAR, s. 131, 150; ALDEMİR TORPAK, s. 217.

⁶⁴ Y. 15. HD., 16.09.2019 T., 2018/3543 E., 2019/3495 K. www.legalbank.net [10.12.2022].

⁶⁵ Y. 15. HD., 13.11.2015 T., 2015/1637 E., 2015/5752 K.; benzer ynde bkz. Y. 15. HD. 28.11.2016 T., 2016/2574 E., 2016/4867 K.; Y. 15. HD., 16.01.2020 T., 2019/2098 E., 2020/116 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

⁶⁶ YAVUZ/ACAR/ZEN, s. 1047; TANDOĞAN, s. 247; EREN, zel Hkmler, s. 666; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 548; SELİÇİ, s. 56; GÖKYAYLA, s. 230; Z, s. 70-71; KURŞAT, s. 255; KOCAAĞA, s. 193; KAPLAN, İnaŐat Sözleşmeleri, s. 205; ERGÜNE, s. 315; GÖNEN, Bedel, s. 100; BAYGIN, s. 89; ÖZER, s. 199; AKINCI, Götürü Bedel, s. 76-77; DURAK, s. 241; ALDEMİR TOPRAK, s. 217.

yapılmasına veya tamamlanmasına engel olan durumu arsa sahibine bildirmesi, özen yükümlülüğünün bir gereğidir⁶⁷.

Öğretide bazı yazarlar, bildirim yükümlülüğünün hukukî dayanağını TBK m. 472/3 hükmüne dayandırmaktadır⁶⁸. TBK m. 472/3 hükmüne göre, eser meydana getirilirken, eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır. Bildirimde bulunmaması halinde, bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur. Bu yazarlara göre, TBK m. 472/3 hükmü, götürü bedelin uyarlanması için de uygulama alanı bulacak ve yüklenici, ortaya çıkan olağanüstü durumları arsa sahibine bildirmediği takdirde artan maliyetlere katlanmak zorunda kalacaktır.

6. Taraflar Arasında Aksi Yönde Anlaşma Bulunmaması

TBK m. 480/2 hükmü, emredici değil tamamlayıcı nitelikte olduğundan, taraflar sözleşmede özel bir düzenlemeye yer vererek, hükmün uygulanmasını engelleyebilirler⁶⁹. Taraflar, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkacak her türlü olağanüstü hal ve koşula rağmen bu hükmün uygulanmayacağını kararlaştırabilirler. Başka bir anlatımla, sözleşmenin kurulması sırasında taraflarca belirlenen götürü bedelin değişen hal ve koşullara göre arttırılması, sözleşmeye konulacak bir hükümle engellenebilir⁷⁰.

⁶⁷ KURŞAT, s. 255; ERGÜNE, s. 315, dn. 15.

⁶⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1047; GÖKYAYLA, s. 230-231; REMZİ/AYDIN, s. 279; ÖZ, s. 70; KURŞAT s. 356; GÖNEN, Bedel, s. 100-101; ERGÜNE, s. 315, dn. 15; GÜRPINAR, s. 149; YILDIRIM, s. 226; ALDEMİR TOPRAK, s. 217-218; GÜVENÇ, s. 88.

⁶⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1046; TANDOĞAN, s. 247; EREN, Özel Hükümler, s. 666; ARAL/AYRANCI, s. 419; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 549; GÖKYAYLA, s. 231-232; REMZİ/AYDIN, s. 278; ÖZ, s. 65; KURŞAT, s. 244; KOCAĞA, s. 192; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 199; GÖNEN, Bedel, s. 91; SELİÇİ, s. 60; ARAT, s. 125; BAYGIN, s. 95; ERGÜNE, s. 316, dn. 16 vd.; ÖZER, s. 200; AKINCI, Götürü Bedel, s. 74; GÜVENÇ, s. 83.

⁷⁰ "...Somut olayda, taraflar arasındaki sözleşmede yüklenicinin fiyat farkı isteyemeyeceğine ilişkin açık hüküm bulunduğundan, davanın hukuki dayanağının BK'nın 365/2 maddesi ile 1986/2-2 sayılı İ.B.K. olacağı açıktır. Gerek, BK'nun 365/2 maddesinde ve gerekse anılan İ.B.K'da, sözleşme bedelinin artırılıp artırılamayacağı hususu, her olayın özellikleri dikkate alınarak hakimnin takdirine bırakılmıştır. Bu nedenlerle, böyle bir davada hakimnin şartların oluşup oluşmadığına karar verebilmesine yetecek derecede inceleme-keşif vs. yapması, icabından bilirkişiden mütalaa alarak sonuca ulaşması yerinde olacaktır. Öte yandan, Bakanlar Kurulu'na fiyat farkı kararnamesinin çıkartılması, B.K.nun 365/2 maddesinde yer alan ve sözleşmedeki bedelin değişmesini haklı kılabilecek derecede şartların ağırlaştırılmasının idarece kabul

Örneğin, olağanüstü durumlar nedeniyle malzeme fiyatları aşırı derecede artsa bile bir arttırma isteminde bulunulamayacağı genel olarak şart koşulabilir veya bazı riskler özel olarak belirtilerek (örneğin grev, devalüasyon gibi), bunların ortaya çıkması halinde ücretin arttırılmayacağı kararlaştırılabilir⁷¹.

Görüldüğü üzere, taraflar bu hükmün uygulanmasını tamamen kaldıracabilecekleri gibi, başvuru şartlarını zorlaştırarak, hükmü sınırlandırabilirler⁷². Ancak sözleşmeye konulacak bu kaydın 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "dürüstlük kuralını" düzenleyen 2. maddesi, "kimsenin özgürlüklerinden vazgeçmeyeceğini veya onları hukuka ya da ahlâka aykırı olarak sınırlayamayacağını" düzenleyen 23/2. maddesi ve "konusu ahlâka ve kişilik haklarına aykırı sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz kabul edileceğine" ilişkin TBK'nın 27/1. maddesine aykırı olmaması gerekir⁷³. Bu nedenle, yüklenicinin haklarını sınırlayan kayıtların dar yorumlanması gerekmektedir. Buna göre, sözleşme metninde genel ifadelerin kullanılması ya da "kararlaştırılan bedel kesindir" veya "belirlenen bedel değiştirilemez" gibi ifadelerin yer alması, tek başına hükmün uygulanmasından

edildiğini göstermez. Çünkü, idare zaten her yıl için gerekli kabul ettiği fiyat artışlarını otomatikman yapmakta, sözleşmelerinin eki olarak kabul edilen şartnamelerde fiyat farkı olarak işe başlayan yüklenicilere ödenmektedir. Böyle bir durum bilinmekte iken, sözleşmenin fiyat farkı istenilmeyeceği kabul edilerek imzalanması karşısında 'mademki kararname çıktı, öyleyse B.K.nun 365/2. maddesindeki şartlar da oluşmuştur' şeklinde bir sonuca varılması mümkün bulunmamaktadır..." YHGK. 20.09.2006 T. 2006/525 E., 2006/554 K. www.lexpera.com [22.12.2021].

⁷¹ TANDOĞAN, s. 247-248; GÖNEN, Bedel, s. 95; DUMAN, İlker Hasan, İnşaat Hukuku, Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 1090; "...Davacı yüklenici şirket temsilcisinin davacı idare tarafından açılan ihaleye verdiği 12.06.2012 tarihli ihale teklif mektubunun 1. maddesinde "Yukarıda ihale kayıt numarası ve adı yer alan ihaleye ilişkin ihale dokümanını oluşturan tüm belgelere tarafımızdan okunmuş, anlaşılmış ve kabul edilmiştir..." şeklinde, yine aynı teklif mektubunun 6. maddesinde "Teklif cetvelinde yer alan her bir iş kaleminin miktarının ve mahiyetinin ihale dokümanında yer alan teknik şartnameye ve projelere uygun olduğunu kabul ediyoruz..." şeklinde teklif ve beyanda bulunduğu anlaşılmaktadır. Yine taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin 12. maddesinde benzer hükümlerle iş programı belirlenmiş olup, sözleşmenin 14. maddesine göre de fiyat farkı istenilmeyeceği kararlaştırılmış bulunmaktadır. O nedenle fiyat farkı niteliğindeki iş bedelinin arttırımına yönelik talep kabul edilemez..." Y. 15. HD., 14.09.2015 T., 2015/163 E., 2015/4355 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

⁷² EREN, Özel Hükümler, s. 666; KURŞAT, s. 243.

⁷³ EREN, Özel Hükümler, s. 666; ARAL/AYRANCI, s. 419; KOCAAĞA, s. 192; GÖNEN, Bedel, s. 98; AKINCI, Götürü Bedel, s. 74; ERGÜNE, s. 316, dn. 16; ACAR, s. 18; GÜVENÇ, s. 84.

feragat niteliği taşımaz. Sözleşmenin yorumu, bu feragatin TBK m. 480/2 hükmünün saklı kalmak koşuluyla yapıldığını gösterebilir. Dolayısıyla, tarafların bu yöndeki iradeleri herhangi bir şüpheye yer vermeyecek şekilde açık olmalıdır⁷⁴.

Uygulamada iş sahibinin ekonomik olarak daha güçlü tarafı oluşturduğu sözleşmelerde, özellikle üst yüklenici konumundaki iş sahibinin alt yüklenicilerle sözleşme yaptığı hallerde, çok detaylı olumsuz şartlara yer verildiği görülmektedir. Götürü bedelle kurulan bu sözleşmelerde, yüklenici borcunu eksiksiz bir şekilde tamamlayana kadar ortaya çıkan olumsuz koşullar, maliyetlerin arttırmasına neden olsa da sözleşmede kararlaştırılan bedelin değiştirilmesi veya başka bir ek talepte bulunulması engellenmektedir⁷⁵. Örneğin iş sahipleri, sözleşmenin kurulmasından sonra, enflasyon, devalüasyon, malzeme ve işçilik maliyetlerinin artması nedenleri sürülerek ek talepte bulunulamayacağına ilişkin bir şart koyarak kendi durumlarını önceden güvenceye almaktadırlar⁷⁶.

Sözleşmeye olumsuz intibak kaydının konulması, genel işlem koşulu oluşturup oluşturmayacağı sorusunu karşımıza çıkarabilir. Nitekim büyük inşaat işlerini konu edinen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin çerçeve sözleşme şeklinde yapılarak genel işlem koşullarını içermesi mümkündür⁷⁷. Bu koşulların geçerli olabilmesi için yüklenicinin, düzenleyici kurallardan sapan, onunla çelişen ve kendi menfaatine aykırı olan genel işlem koşulunu bilerek ve isteyerek kabul etmiş olması gerekir. Aksi durumda, genel işlem koşulu değil, düzenleyici kural uygulanır⁷⁸. Bu husustaki düzenleyici kanun maddesi kural TBK m. 480/2 hükmüdür.

Taraflar sözleşme ile TBK m. 480/2 hükmünün uygulanmasını sınırlandırdıkları veya tamamen kaldırdıkları durumlarda bile arsa sahibinin buna dayanması hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyorsa, yüklenicinin TBK m. 480/2 hükmüne başvurabileceğinin kabulü gerekir. Özellikle arsa sahibinden kaynaklanan gecikmeler nedeniyle iş vaktinde bitirilmez

⁷⁴ TANDOĞAN, s. 249; EREN, Özel Hükümler, s. 666-667; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 549; GÖKYAYLA, s. 232; KOCAAĞA, s. 192; GÖNEN, Bedel, s. 97; ÖZER, s. 201; AKINCI, Götürü Bedel, s. 74-75; DUMAN, s. 1091.

⁷⁵ GÖNEN, Bedel, s. 95-96.

⁷⁶ GÖNEN, Bedel, s. 96; SELİMOĞLU, s. 218; AKINCI, s. 74.

⁷⁷ AKIN SUNAY, Nesrin, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Akdedilen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Karşılaşılan Hukuki Sorunlar ve Çözümler", İstanbul Barosu Dergisi, C. 93, S. 2, Mart 2019, s. 278.

⁷⁸ AKIN SUNAY, s. 279.

ve ortaya çıkan gecikme esnasında, fiyatlarda aşırı bir artış meydana gelirse, arsa sahibinin söz konusu hükme dayanması hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyacaktır. Bu halde sözleşmeye TBK m. 480/2 hükmüne başvurulmayacağına ilişkin kayıt konulmamış gibi, sözleşmenin uyarlanması istenebilir⁷⁹. Son olarak yüklenicinin TBK m. 480/2'den doğan haklarından feragat ettiğini, arsa sahibinin kanıtlaması gerekir⁸⁰.

C. Arsa Sahibinin Uyarlama Talep Edip Edemeyeceği Sorunu

TBK m. 480/2 hükmünden doğan sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması, bunun mümkün olmaması halinde sözleşmeden dönme hakkı, yükleniciye tanınmış bir hak olduğundan, iş sahibinin de bu hükme başvurup başvuramayacağı tartışmalıdır. Gerçekten de, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan beklenmedik haller, örneğin hammadde fiyatlarındaki düşme, paranın değer kazanması (revalüasyon), hava koşullarının beklenenden daha iyi gitmesi ya da inşaat sektöründeki teknolojik gelişmelerin, yüklenicinin yapıyı beklenenden daha az maliyetle tamamlamasını sağlaması söz konusu olabilir⁸¹. Bu gibi durumlarda arsa sahibinin uyarlama talep edip edemeyeceği tartışmalıdır.

TBK m. 480/2 hükmü yüklenici lehine getirilmiş bir hüküm olup, madde lafzında yalnızca yükleniciden bahsedilmiştir. Hüküm, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan yeni koşulların, inşaat maliyetlerini azaltması veya genel olarak yüklenicinin işini kolaylaştırması durumunda, arsa sahibine sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkı vermemektedir⁸².

Kanunun lafzına rağmen öğretide bazı yazarlar, arsa sahibinin de sözleşmenin uyarlanmasını talep edebileceğini kabul etmektedir⁸³. Bu yazarlara göre, hukukî dayanağını dürüstlük kuralından alan TBK m. 480/2 hükmünün, edimler arasındaki dengenin arsa sahibi aleyhine değişmesi durumunda kıyas yoluyla uygulanması gerekir. Bu hükmün arsa sahibi

⁷⁹ TANDOĞAN, s. 250; EREN, Özel Hükümler, s. 666; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 550; GÖKYAYLA, s. 232; REMZİ/AYDIN, s. 279; SELİÇİ, s. 62; GÖNEN, Bedel, s. 98-99; KOCAAĞA, s. 192-193; ÖZER, s. 202; BAYGIN, s. 101.

⁸⁰ TANDOĞAN, s. 249; EREN, Özel Hükümler, s. 666; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 550; GÖKYAYLA, s. 232; KOCAAĞA, s. 192; AKINCI, Götürü Bedel, s. 75; DUMAN, s. 1091.

⁸¹ GÖNEN, Bedel, s. 103; GÖNEN, Uyarlama, s. 343-344; AKINCI, Götürü Bedel, s. 78.

⁸² GÖNEN, Bedel, s. 104.

⁸³ BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 675-676; BAYGIN, s. 129-130; ERGÜNE, s. 323-324; GÜRPINAR, 154-155.

bakımından da uygulanmaması için haklı bir sebep bulunmamaktadır. Arsa sahibinin de TBK m. 480/2'den faydalanabilmesi, aynı koşullar altında her iki tarafa da eşit davranılmasının gereğidir. Sonuç olarak, beklenmedik hallerin ortaya çıkardığı yeni koşullar, tarafların edimleri arasındaki dengeyi arsa sahibinden katlanması beklenmeyecek derecede bozmuşsa, arsa sahibi de TBK m. 480/2 hükmüne dayanarak ücretin indirilmesini talep etme hakkına sahip olmalıdır.

Karşıt görüşteki yazarlara⁸⁴ göre, TBK m. 480/2 hükmünde düzenlenen sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması, bunun mümkün olması halinde sözleşmeden dönülmesi istisnasından yalnızca yüklenici yararlanabilir. Arsa sahibinin bu hükme dayanması mümkün değildir. Yazarlara göre, arsa sahibinin sözleşmeye bağlılığının düzenlendiği TBK m. 480/3 hükmünün öncesinde yer alan bu istisna, arsa sahibine tanınmamıştır. Kanun koyucunun burada bilinçli olarak sustuğu kabul edilmektedir. Nitekim götürü bedelle kurulan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, riskin önemli bir kısmını yüklenici üstlenmektedir. Bu sebeple, götürü bedel usulünde sözleşmeye bağlılık kuralına yüklenici lehine bir istisna getirilerek, yüklenicinin üstlendiği risk sınırlandırılmaya çalışılmıştır. Dolayısıyla, kanun koyucunun götürü bedel usulünde yüklenicinin üstlendiği riski sınırlandırmak için getirdiği bu düzenlemenin uygulama alanının genişletilmesinin, hükmün amacıyla bağdaşmayacağı ifade edilmektedir.

Öğretideki başka bir görüşe göre ise, TBK m. 480/2 hükmünün arsa sahibi bakımından sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep etme hakkı tanımamış olması büyük bir eksiklik değildir. Nitekim TBK'nın 480/2. maddesine göre genel hüküm niteliği taşıyan TBK 138. maddesinde "*aşırı ifa güçlüğü*" hallerinde, sözleşmenin her iki tarafına da sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep etme hakkı tanınmıştır. Arsa sahibi, TBK m. 138 hükmünde düzenlenen koşulların varlığı halinde, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması isteyebilecektir⁸⁵.

D. Uyarlamada Uyulması Gereken Usûl

TBK m. 480/2 hükmünde, öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde yüklenicinin sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hakkını dava

⁸⁴ TANDOĞAN, s. 257 vd.; ÖZ, 66; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 207; GÖNEN, Bedel, s. 109-111; GÖNEN, Uyarlama, s. 349-351; KOCAĞA, s. 196.

⁸⁵ KOCAĞA, s. 197; BAYSAL, Değerlendirme, s. 482; GÜVENÇ, s. 121-122.

yoluyla kullanabileceği açıkça dzenlenmiŐtir⁸⁶. Sözleşmenin uyarlanması hakkının dava yoluyla kullanılmasının nedeni, uyarlama Şartlarının gerçekleŐip gerçekleŐmediđinin hâkim tarafından değerlendirilmesidir. Hâkim, yüklenicinin talebi üzerine somut olayda sözleşmenin uyarlanması için gereken koşulların gerçekleŐip gerçekleŐmediđini tespit edecektir⁸⁷.

Sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkının dava yoluyla kullanılmasından önce yüklenicinin, ortaya çıkan yeni koşulların dikkate alınarak sözleşmenin yeniden müzakeresi için arsa sahibine bildirimde bulunma zorunluluğu bulunmamaktadır. Nitekim sözleşmenin uyarlanması için dava aılması, tarafların dava dıŐında anlaşmalarına bir engel değerildir. Elbette yüklenicinin, dava açılmadan önce müzakere davetinde bulunması da mmkndr⁸⁸.

Öğretide bir görüş, sözleşmenin uyarlanmasını gerektirecek bir hâlin ortaya çıkması durumunda, yüklenicinin bu durumu arsa sahibine bildirerek kendisini uyarlama konusunda müzakereye davet etmesi ve yapılacak müzakere sonucunda bedelin arttırılması veya başka Şekilde sözleşmenin uyarlanmasıyla sorunun çözülebileceği, bunun mümkün olması durumunda dava aılabileceğini ifade etmektedir⁸⁹. Arsa sahibi, sözleşmenin mevcut haliyle devam edilmesinde ısrar ettiği takdirde, yüklenici yapacağı bildirimde dava açma hakkını saklı tutmak kaydıyla, yapıyı tamamladıktan sonra sözleşmenin uyarlanmasını, açacağı dava ile hâkimden talep edebilecektir⁹⁰.

TBK m. 480/2 hükmü uyarlamanın yalnızca ücretin arttırılması değeril, sözleşmenin deđerŐen Şartlara uyarlanması Şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre, hâkim ücretin arttırılması dıŐında, sözleşmede belirlenen

⁸⁶ EREN, zel Hükümler, s. 667; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 550; Z, s. 71; KURŞAT, s. 261; KOCAAĞA, s. 194; BÜYÜKAY, Götürü cret, s. 680; GÖNEN, Bedel, s. 124-125; ÖZER, s. 202; DURAK, 241; ACAR, s. 18; DUMAN, s. 1092; ALDEMİR TOPRAK, s. 218; uyarlama talep etme hakkının mutlaka dava yoluyla kullanılmasına gerek olmadığı yönündeki aksi görüş için bkz. BAYSAL, Değerlendirme, s. 483-484.

⁸⁷ Z, s. 71; KURŞAT, s. 261; KOCAAĞA, s. 194; ÖZER, s. 202.

⁸⁸ GÖNEN, Bedel, s. 120; GÖNEN, Uyarlama, s. 360; BAYSAL, GPİS Uyarlanması, s. 153-154; AKINCI, Götürü Bedel, s. 78.

⁸⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 551; GÖKYAYLA, s. 233; ARAT, s. 174.

⁹⁰ GÖKYAYLA, s. 234; GÖNEN, Bedel, s. 125.

sürenin uzatılması veya edimin kapsamının daraltılması gibi farklı şekillerde sözleşmeye müdahale edebilir⁹¹.

Sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkının dava yoluyla kullanılacağı, TBK m. 480/2 hükmünde açıkça belirtilmekte, ancak uyarlanmanın mümkün olmaması durumunda kullanılabilir döne hakkı bakımından böyle bir şart aranmamaktadır⁹². Dönme hakkı, yenilik doğurucu bir hak olduğundan, arsa sahibinin hâkimiyet alanına varması ile sonuç doğuran tek taraflı bir irade beyanıyla kullanılabilir⁹³. Ancak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, dönmenin sonuç doğurması için mahkeme kararının gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir⁹⁴. Zira bu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa payları sözleşme kurulurken yükleniciye devredilmektedir. Bu sebeple dönmenin sonuç doğurması için mahkeme kararına ihtiyaç olduğu, Yargıtay tarafından kabul edilmektedir. Buna göre, hâkim önüne gelen dosyada dönme talebinin haklı olup olmadığını inceleyecek; dönme talebini haklı bulmadığı takdirde davayı reddederek sözleşmeyi yürürlükte tutacaktır.

E. Uyarlama Talebinin Sonuçları

Yüklenici, yukarıda açıkladığımız TBK m. 480/2'deki şartların gerçekleştiği kanaatindeyse, öncelikle hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını talep etme, bunun mümkün olmaması veya arsa

⁹¹ EREN, Özel Hükümler, s. 668; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 552; ÖZ, s. 72; KURŞAT, s. 257; GÖNEN, Bedel, s. 124-125, 129-130; ÖZER, s. 202; ERGÜNE, s. 321; ACAR, s. 19.

⁹² EREN, Özel Hükümler, s. 669; ÖZ, s. 71; KURŞAT, s. 261; KOCAAĞA, s. 195; GÖNEN, Bedel, s. 116; ÖZER, s. 202; AKINCI, Götürü Bedel, s. 79.

⁹³ EREN, Özel Hükümler, s. 668; KURŞAT, s. 261; GÖNEN, Bedel, s. 119; GÖNEN, Uyarlama, s. 359; ÖZER, s. 203-204; AKINCI, Götürü Bedel, s. 79.

⁹⁴ "...Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, tapuda pay devrini de içerdiğinden, yapılması özel şekil şartına tabi olduğu gibi, dönme suretiyle sona ermesi de, tek taraflı irade beyanının karşı tarafa ulaştırılmasıyla mümkün değildir. Ancak tarafların tamamının katılım ve dönme konusundaki uygun iradelerinin birleşmesiyle sona erdirilebileceği gibi, açılacak dava sonucu verilecek dönme nedeniyle sona erme kararının kesinleşmesiyle sona erecektir..." Y. 15. HD., 14.10.2019 T., 2019/643 E., 2019/3904 K. www.legalbank.net [22.12.2021]; "...arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerliliği, bu sözleşmelerin noterde "düzenleme" şeklinde yapılmasına bağlıdır. Dolayısıyla, bu sözleşmelerden dönmek isteyen tarafın, eğer karşı taraf dönmeyi kabul etmiyor ve karşı çıkıyorsa, hakim kararına ihtiyacı vardır; yani mahkemede açacağı "sözleşmenin feshi" davası sonunda fesih (dönme) kararı ile sözleşmeden dönebilir..." Y. 15. HD., 08.10.1998 T., 1998/2263 E., 1998/3752 K. www.legalbank.net [22.12.2021]; Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz. Y. 15. HD., 21.03.2006 T., 2005/1712 E., 2006/1639 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

sahibinden beklenmediği takdirde, sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği hallerde ise, sözleşmeyi fesih yoluyla sona erdirebilecektir.

Bu kapsamda aŐađıda öncelikle, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını, uyarılamanın mümkün olmaması durumunda gündeme gelen sözleşmenin sona erdirilmesini açıklayacağız.

1. Sözleşmenin Uyarlanması

TBK m. 480/2 hükmü, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından özellik taŐır. Nitekim bu sözleşmelerde bedel, para değil belli arsa paylarıdır⁹⁵. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, yükleniciye devredilecek arsa payları kesin olarak belirlendiği için, götürü bedelli sözleşme olduğu kabul edilir⁹⁶. Bu durumda TBK m. 480/2 hükmünde düzenlenen Şartların oluşması halinde yüklenicinin uyarılama talep etme hakkı bulunmaktadır. Özellikle, malzeme ve işçilik maliyetlerinin beklenenden fazla artmış olması ve bu artıŐın yapının değerine olumlu bir etkisinin olmaması veya çok az etki etmiş olması durumunda yüklenici bu hükümden yararlanabilecektir⁹⁷.

Yüklenici, sözleşmenin uyarlanması hakkı kapsamında, arsa payının artırılmasını veya daha fazla bağımsız bölüm talep edebileceği gibi, yapı henüz tamamlanmamış ise, süre uzatımı da talep edebilir. Burada hâkimin, her somut olayı kendi Şartları içerisinde değerlendirerek, sözleşme içeriğine en az müdahale eden uyarılama yöntemini belirlemesi gerekir⁹⁸. Ancak belirtmek gerekir ki, hâkim tamamen yüklenicinin talebiyle

⁹⁵ Z, s. 73; ERMAN, Arsa Payı, s. 213; BAYGIN, s. 142.

⁹⁶ "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri götürü bedelli olduğundan koşulların gerçekleşmesi halinde değişen koşullara göre uyarlanması mümkündür..." Y. 15. HD., 19.09.2019 T., 2018/4870 E., 2019/3557 K. www.legalbank.net [22.12.2021]; ERMAN, Arsa Payı, s. 213.

⁹⁷ Z, s. 74; KURŞAT, s. 262; ERMAN, Arsa Payı, s. 213; BAYGIN, s. 144.

⁹⁸ EREN, zel Hükümler, s. 668; GÖNEN, Bedel, s. 125; ERGÜNE, s. 321; AKINCI, COVID-19'un Etkisi, s. 98-99; "...Sözleşmenin konusunu oluşturan konularda önceden öngörülemeyen veya öngörülmesine rağmen gerçekleŐeceđine ihtimal verilmeyen önemli değişiklikler sonucu edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması halinde iyiniyet kurallarını da göz önünde tutarak, hakim tarafından sözleşme değişen koşullara uyarlanabilecektir. Bu durumda mahkemece itiraz edilen hakkediŐlerdeki sözleşmeye göre ihaleye esas uygulama projeleri ve mahal listeleri, porsantaj listesi ve yaklaŐık maliyet cetveline göre ödenecek bedel ile zemin yapısı nedeniyle fore kazıklı ankrağlı betonarme iksa imaltı yapılmak zorunda kalınması sonucu oluŐacak bedel arasındaki fark hesaplatılarak, bu farkın götürü bedelle kıyaslanmadığında tarafların önceden tahmin etmedikleri veya öngördükleri halde gerçekleŐmesine

bağlıdır. Buna göre, yüklenici yalnızca sözleşmenin uyarlanmasını talep etmişse ve hâkim bunu arsa sahibinin durumu açısından mümkün görmüyorsa bu durumda; şartları gerçekleşmiş olsa bile sözleşmeden dönülmesine karar veremeyecektir. Şayet yüklenici terditli dava açıp, sözleşmenin uyarlanmasını bunun mümkün olmaması halinde dönülmesine karar verilmesini talep etmişse, o zaman hâkim şartların oluşup oluşmadığını talep sırasına göre değerlendirecektir⁹⁹.

Sözleşmenin uyarlanması şartlarının oluşması ve uyarlamanın arsa payının arttırılması veya daha fazla bağımsız bölüm verilmesi şeklinde yapılmasına karar verilmesi halinde, arsa sahibinin ediminde yapılacak artış miktarının nasıl tespit edileceği konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Burada hâkim bozulan menfaat dengesini yeniden sağlamaya çalışacaktır. Hâkimin buradaki görevi arsa sahibinin durumunu ağırlaştırmak değil, yüklenicinin katlanamayacağı kadar yüksek olan gider artışlarını katlanabileceği seviyeye indirmektir¹⁰⁰. Hâkim, arsa sahibinin sözleşmeye göre vereceği arsa payının arttırılması veya bunun yerine yahut bununla birlikte, yükleniciye bir miktar para da verilmesine hükmedebilir. Örneğin, sözleşmede yükleniciye 5 daire karşılığı arsa payı verilecekse; yüklenicinin işi yapabilir duruma gelmesi için alacağı arsa payı 6 daireye yetecek miktara çıkarılabilir. Duruma göre, arsa sahibine, 5 daire ile birlikte yükleniciye bir miktar para vermesi borcu da yüklenebilir¹⁰¹.

ihhtimal vermedikleri olağanüstü şart niteliğinde olup uyarlama yapılarak sözleşmedeki götürü bedelin artırılması ve süre uzatımı gerekip gerekmediği, uyarlama gerekiyorsa bunun miktarı ve uzatılması gereken süre konusunda yeniden oluşturulacak uzman bilirkişi kurulundan gerekçeli ve denetime elverişli rapor alınıp, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480/II. maddesi hükmünün uygulanması gerekip gerekmediği mahkemece değerlendirilerek talepler konusunda sonuca uygun bir karar vermesi gerekirken eksik inceleme ile davanın kabulü doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur..." Y. 15. HD., 02.05.2016 T., 2016/442 E., 2016/2507 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

⁹⁹ ÖZ, s. 72; KURŞAT, s. 258; KAHVECİ, Ali Ziya, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2017, s. 132; Aksi yöndeki görüş için bkz. ERGÜNE, s. 320.

¹⁰⁰ EREN, Özel Hükümler, s. 669; ARAL/AYRANCI, s. 419; KURŞAT, s. 258; KOCA-AĞA, s. 194; GÖNEN, Bedel, s. 126-127; AKINCI, Götürü Bedel, s. 78.

¹⁰¹ ÖZ, s. 74; KURŞAT, s. 263; "...Somut olayda, sözleşmenin yapıldığı tarihte ruhsat alınması için Belediyeye ait 35,23 m² lik arsanın alınması zorunluluğu bulunmadığı gibi inşaat izni 7 kat iken sözleşmenin yapıldığı tarihten sonra 5 kata düşürülmüştür. Bu durumda mahkemece konusunda uzman bilirkişi kurulu marifetiyle gerekirse mahallinde keşif yapılmak ve aynı tarihlerde komşu parsellerle ilgili inceleme de yapılmak suretiyle sözleşme tarihinden sonra Belediyeye ait arsanın satın alınması zorunluluğunun ortaya çıkması ve imar değişikliği

Burada esas önemli olan, sözleşmenin yüklenici bakımından katlanılabilir duruma getirilmesidir. Ancak, hâkim bedel artışına karar verirken bu sefer sözleşmeyi, arsa sahibi açısından katlanılamaz bir duruma getirmemelidir¹⁰². Tarafların ekonomik durumu da hâkimin takdir yetkisini kullanmasında etkili olacaktır¹⁰³.

2. Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

TBK m. 480/2'ye göre yüklenici, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması, mümkün olmadığı yani sözleşmenin uyarlanması ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ayakta tutulamıyorsa ve tarafların sözleşmeyle bağlı kalmaları beklenmiyorsa bu takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda, ancak fesih hakkını kullanabilir.

Yüklenicinin açmış olduğu uyarlamaya ilişkin dava, hâkim tarafından uyarlamanın mümkün olmadığı gerekçesiyle reddedildiği takdirde yüklenici dönme hakkını kullanabilir. Ancak, sözleşmeden dönülmesi dürüstlük kurallarına aykırılık oluşturacaksa, yüklenici sözleşme ilişkisini fesih yoluyla sona erdirebilir. TBK m. 480/2' de yükleniciye tanınmış

sonucu kat izninin düşürülmesinin sözleşmenin uyarlanmasını gerektiren BK'nın 365/III. maddesinde belirtilen hallerden olup olmadığı, uyarlama yapılmasını gerektiren hallerden olması durumunda da emsaller de incelenerek paylaşımın ne şekilde yapılması ve sözleşmenin uyarlanması gerektiği hususlarında rapor alınıp değerlendirilmek suretiyle davanın sonuçlandırılması gerekirken eksik inceleme sonucu davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur... Y. 15. HD., 26.10.2010 T., 2007/4752 E., 2010/5757 K. www.legalbank.net [13.12.2021]; "...Sözleşmeden önce inşaat alanı ile ilgili olarak İller Bankası'na yaptırılan zemin etüdüne göre; belli önlemlerin alınması halinde, bu alanda inşaat yapılmasına engel bir durumun olmadığı anlaşılmaktadır. Davacı yüklenici, zemin etüdünde belirtilen tedbirleri de aşar şekilde munzam tedbirler almasına rağmen, inşaat yapımının son derecede güçleştiğini ve maliyeti arttırdığını, ileri sürerek, bunun için gerekli olan 500.000 Dolardan, arsa sahibinin payına düşen miktar esas almak üzere, şimdilik 40 milyon TL yi talep etmiştir... Somut olayda, işin yapımının önceden tahmin olunamayacak şekilde zorlaşmış zorlaşmadığı iller bankası raporu da nazara alınarak araştırılmalı, böyle bir durum mevcut ise davanın, BK'nın 365. maddesi uyarınca yasal uyarlama niteliğinde yüklenicinin arsa payı oranının arttırılması istemi olduğu kabul edilerek davaya bu şekilde bakılıp, sonucuna göre olumlu veya olumsuz bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru bulunmamıştır..." YHGK. 05.03.2003 T., 2003/125 E., 2003/141 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

¹⁰² EREN, Özel Hükümler, s. 669; ARAL/AYRANCI, s. 419; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 551; ÖZ, s. 72-73; KAPLAN, İnşaat Sözleşmeleri, s. 204; KOCAAĞA, s. 194; GÖNEN, Bedel, s. 127; GÜRPINAR, s. 151.

¹⁰³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 551; GÖKYAYLA, s. 253; KOCAAĞA, s. 194; GÖNEN, Bedel, s. 127.

olan sözleşmenin uyarlamasını talep etme hakkı ile dönme ve fesih hakları birbirleriyle yarışan seçimlik haklar değildir. Bu sebeple, hükümde belirtilen şartlar olduğu takdirde yüklenici öncelikle birincil hakkı olan uyarlama hakkını, bunun mümkün olmaması halinde ise ikincil hakkı olan dönme hakkını kullanabilecektir¹⁰⁴.

a. Sözleşmeden Dönme

Sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasının mümkün olmaması veya tarafların sözleşmeyle bağlı kalmasının beklenmemesi halinde yüklenici sözleşmeden dönebilir. Dönme ile beraber, sözleşme ilişkisi geçmişe etkili olarak yani kurulduğu andan itibaren son bulur¹⁰⁵. Sözleşme, kurulduğu andan itibaren son bulunduğu için tarafların bu sözleşmeden doğan hak ve borçları da, sözleşmenin kurulduğu andan itibaren ortadan kalkacaktır.

Sözleşmeden dönülmesinin sonuçlarından biri, tarafların henüz yerine getirmedikleri edimlerinin son bulmasıdır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri için değerlendirdiğimizde, yüklenici inşaatın yapımına henüz başlamamışsa artık başlamayacak, inşaatın yapımına başlamışsa devam ettirmeyecektir. Arsa sahibinin de dönme anı itibarıyla yerine getirmediği edimleri varsa bunlardan kurtulacaktır¹⁰⁶.

Sözleşmeden dönmenin bir başka sonucu, tarafların dönme anına kadar yerine getirdikleri edimlerinin karşılıklı iadesidir. Arsa payı karşılığı sözleşmelerinde bazı durumlarda, arsa sahibi henüz yapıyı teslim almadan yükleniciye arsa paylarını devredebilmektedir. İşte bu durumlarda arsa sahibinin yükleniciye devrettiği arsa payları varsa, arsa sahibi bunların yeniden kendi adına tescilini isteyebilecektir¹⁰⁷.

Yüklenici TBK m. 480/2 hükmü gereği sözleşmeden dönmesi sonucu, kendi malzemesiyle veya üçüncü bir kişiye ait malzemeyle arsa sahibinin arsasında haksız inşaat yapan kişi konumuna düşmesi söz konusu olabilir. Bu durumda sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre özel hüküm niteliğinde olan haksız inşaatla ilişkin TMK m. 722 vd. hükümleri uygulama alanı bulur. Yüklenici haksız inşaatla ilişkin talep hakkını 2 yıllık zamanaşımı süresi içerisinde kullanabilir. Bunun dışındaki hallerde

¹⁰⁴ EREN, Özel Hükümler, s. 667; ERGÜNE, s. 318; ÖZER, s. 204.

¹⁰⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1047; ÖZ, s. 172; KURŞAT, s. 259-260; KOCAAĞA, s. 195; GÖNEN, Bedel, s. 134; BÜYÜKAY, Götürü Ücret, s. 686; ÖZER, s. 204; AKINCI, Götürü Bedel, s. 79.

¹⁰⁶ GÖNEN, Bedel, s. 134-135.

¹⁰⁷ ÖZ, s. 172; BAYGIN, 145.

ise sebepsiz zenginleşmeye ilişkin TBK m. 77 vd. hükümleri dikkate alınır¹⁰⁸.

b. Sözleşmenin Feshi

TBK m. 480/2'de, dürüstlük kurallarının gerektirdiği hallerde yüklenicinin ancak fesih hakkını kullanabileceği düzenlenmiştir. Sözleşmeden dönülmesinin hangi durumlarda dürüstlük kurallarına aykırı düşüğü konusunda önceden bir sınırlama yapmak mümkün olmadığı gibi isabetli de değildir. Bu durum her somut olayın özelliğine göre hakim tarafından takdir edilecektir. Ancak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, dürüstlük kurallarının gerektirmesi halinde sözleşmeden dönme yerine fesih hakkının kullanılması, özellikle işin önemli ölçüde tamamlandığı hallerde karşımıza çıkmaktadır¹⁰⁹.

Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin belli bir aşamaya gelmesi durumunda, sözleşmeden dönme değil, fesih hakkının kullanılabilmesi yönünde içtihadı birleştirme kararı almıştır¹¹⁰. Öncelik sözleşmeden dönme olduğundan,

¹⁰⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1053; ÖZ, s. 177; KURŞAT, s. 260; GÖNEN, Bedel, s. 138; AKINCI, Götürü Bedel, s. 79-80.

¹⁰⁹ ÖZ, s. 73; GÖNEN, Bedel, s. 139; AKINCI, Götürü Bedel, s. 80.

¹¹⁰ YİBK. 25.01.1984 T., 1983/3 E., 1984/1 K. www.legalbank.net [22.12.2021].; "...25.01.1984 tarih ve 3/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca somut olayın niteliği ve özelliğinin haklı gösterdiği durumlarda TMK'nun 2. maddesi hükmü gözetilmek kaydıyla gerek 15. HD.'nin ve Dairemiz'in gerekse Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun kararlarında inşaatın %90 ve üzeri oranına ulaşması ve ayrıca kalan eksik işlerin de sözleşmede amaçlanan kullanıma engel oluşturmadığının belirlenmesi halinde ileriye etkili fesih koşullarının gerçekleştiği gözetilmeli ve buna göre davacının dava konusu talepleri ilke olarak hak ettiği kabul edilmeli ve sözleşme hükümleri incelenerek talepler karara bağlanmalı, bu koşulların gerçekleşmemesi halinde sözleşmenin geriye etkili fesih koşullarının oluştuğu sonucuna varılmalı..." Y. 23. HD., 05.02.2013 T., 2012/5310 E., 2013/523 www.legalbank.net [22.12.2021].; "...Eser sözleşmesi de ani edimli sözleşmelerden olmakla birlikte, özel bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ani-sürekliliği taşıdığı bir nitelik taşımaktadır. Böyle bir sözleşmeden, yüklenicinin temerrüdü nedeniyle dönüldüğü anda, yapının tamamlandığı kısmın kapsamı bazen o dereceye ulaşmış olur ki, bu dönmenin geriye etkili sonuç doğurmasını beklemek, iş sahibi lehine, yüklenici aleyhine anormal bir durum meydana getirir. Bu nedenle, Yargıtay Büyük Genel Kurulu 25.1.1984 gün ve 3-1 sayılı İçtihadı birleştirme Kararı ile anılan durumlarda, haksız sonuçlara varılmasını önlemiş, olayın niteliğinin ve özelliğinin haklı gösterdiği hallerde, MK'nun 2. maddesi hükmünü gözeterek, sözleşmenin ileriye etkili (ex nunc) sonuç doğuracağı ve dolayısıyla yüklenicinin, inşaatın oranına göre yaptığı işin bedelini ve iş sahibinin de, yüklenicinin kusuruna bağlı tüm zararını talep edebileceklerini kabul ederek, taraflar yararına karşılıklı bir denge kurmuştur..." Y. 15. HD., 13.03.1997 T., 1996/6770 E., 1997/1356 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

sözleşmenin feshine karar veren hâkimin somut olayın özelliklerine göre neden dönme yerine feshe karar verdiğini yeterli bir şekilde açıklaması gerekmektedir¹¹¹.

Sözleşmenin feshi durumunda taraflar artık, fesih anına kadar ifa etmiş oldukları edimleri talep edemeyeceklerdir. Sözleşme ileriye etkili olarak sona erdiğinden, yüklenici fesih anına kadar tamamlamış olduğu işlerin bedelini, sözleşmede belirlenmiş götürü bedel üzerinden alabilecektir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, inşaatın tamamlanma oranı işin bütünü için belirlenmiş arsa payı oranı veya bağımsız bölümlere uygulanacaktır¹¹².

SONUÇ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yüklenicinin, arsa sahibinin arsası üzerinde bağımsız bölümler inşa ve teslim ettiği, buna karşılık arsa sahibin de arsasının belirli paylarının mülkiyetini, yükleniciye devretmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Bu haliyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin götürü bedelle kurulan sözleşmelerden olduğu kabul edilmektedir. Götürü bedel, tarafların önceden ve kesin olarak iş sahibinin ödeyeceği bedeli belirledikleri hallerde söz konusu olmaktadır. Götürü bedel, kural olarak sonradan değiştirilemez. Bu kural, sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir gereğidir. Tarafların kendi iradeleriyle belirledikleri bedele bağlı kalmaları hukukî güvenliğin sağlanması açısından önemlidir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, bedel götürü olarak belirlendiği için risk daha çok yüklenicinin üzerindedir. Bu nedenle kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu'nun 480. maddesinin 2. fıkrasında yükleniciyi koruyucu bir hüküm getirmiştir. Bu hükme göre, taraflarca başlangıçta öngörülme- yen veya öngörülmesine rağmen göz önünde bulundurulmayan olağanüstü bir durumun ortaya çıkması ve bu durumun, inşaatın

¹¹¹ ÖZ, s. 73; GÖNEN, Bedel, s. 139.

¹¹² GÖNEN, Bedel, s. 139; ÖZER, s. 205; AKINCI, Götürü Bedel, s. 80; "...Taraflar arasında düzenlenen eser sözleşmesinde, iş bedeli 80.000,00 TL olarak kararlaştırılmış olmakla niteliği itibarıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. ve devamı maddelerinde düzenlenen götürü bedelli sözleşmedir. Buna göre davacı yüklenici kararlaştırılan bu bedelle sözleşmede yer alan üstlendiği işleri yapmak, davalı iş sahibi de iş bedelini ödemek durumundadır. Götürü bedelli sözleşmelerde yüklenici alacağı, götürü bedelde, sözleşme gereğince yapılması gereken imalâta göre gerçekleşen imalâtın fiziki oranının uygulanması suretiyle bulunmalıdır..." Y. 15. HD., 23.05.2017 T., 2016/2503 E., 2017/2194 K. www.legalbank.net [22.12.2021].

taraf larca daha önce belirlenen bedelle tamamlanmas ını engellemesi veya aşırı derecede gc leŐtirmesi gerekir. Ayrıca ortaya çıkan olağanüstü durumun yükleniciye yüklenmemesi ve yüklenicinin bunu arsa sahibine bildirmiş olması da gerekir. Bu koşulların sağlanması halinde yüklenici sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması talep edebilir. Ancak TBK m. 480/2 hükmü emredici nitelikte olmadığından, taraflar aksini kararlaŐtı-rabilirler. Ayrıca, yüklenici edimini, herhangi bir ihtirazi kayıt koymadan ifa etmişse bu hükme baŐvurması mümkün olmayacaktır.

Yüklenici, sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakk ını mahkemeye baŐvurarak kullanabilir. Hâkim, sözleşmenin uyarlanması talebinin koşullarının oluşmadığı veya arsa sahibi bakımından uyarlama yapılmasının mümkün olmadığı kanaatine var ırsa yüklenicinin bu talebini reddedecektir. TBK m. 480/2'de sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakk ının ancak mahkemeye baŐvurularak kullanılabilceği açıkça düzenlenmesine rağmen dönme ve fesih hakk ının ne Şekilde kullanılacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştı. Yargıtay, arsa pay ı karŐılıĐ ı inşaat sözleşmelerinde dönme beyanının arsa sahibi tarafından kabul edilmemesi halinde, dönmenin sonuç doğurması için mahkemeye baŐvurulması gerektiğini kabul etmektedir.

Kanunda sözleşmenin uyarlanmas ından bahsedildiğinden, hâkim bedelin arttırılmasının yanında sözleşmeye başka türlü de müdahale edebilir. Arsa pay ı karŐılıĐ ı inşaat sözleşmesi bakımından sözleşmenin nasıl uyarlanacağını hâkim takdir edecektir. Ancak her hlkrda dürüstlük kural ı kapsamında uyarlamayı gerçekleŐtirecektir. Uyarlamanın mümkün olmamas ı halinde, yüklenici sözleşmeden dönme hakk ına sahiptir. Ancak sözleşmeden dönülmesi dürüstlük kurallarına aykırılık oluŐturucaksa o halde, sadece fesih hakk ı kullanılabilir.

KAYNAKLAR

- ACAR ÜNAL, Özlem, "Covid-19 Virüsünün Sözleşmelere Etkisinin TBK Md. 138 Hükmü Çerçevesinde Değerlendirilmesi", Koronavirüs Döneminde Güncel Hukuki Meseleler Sempozyumu Bildiri Tam Metin Kitabı, Ed. Yusuf Çalışkan, Yeliz Bozkurt Gümrükçüoğlu, Ömer Faruk Erol, Ahmet Dülger, Gülnihal Ahter Yakacak, Ömer Faruk Kafalı, İbn Haldun Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2020.
- ACAR, Faruk, "Sözleşmelerin Uyarlanmasında Öngörülemez Olgu", Döviz İle Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ed. Murat Topuz, 1. Baskı, Seçkin, Ankara 2019, s. 15-19.
- AKIN SUNAY, Nesrin, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Akdedilen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Karşılaşılan Hukuki Sorunlar ve Çözümlemeler", İstanbul Barosu Dergisi, C. 93, S. 2, Mart 2019, s. 272-291.
- AKINCI, Elif, "İnşaat Sözleşmelerinde Götürü Bedelin Uyarlanması", KTO KÜHFHD, C. 3, S. 2, Temmuz 2018, s. 59-83 (Götürü Bedel).
- AKINCI, Şahin, "COVID 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", İTÜSBD, Y. 19, S. 38, 2020/2 (Covid-19 Özel Ek), s. 62-103 (COVID 19'un Etkisi).
- ALDEMİR TOPRAK, İpek Betül, Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 3, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.
- ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006.
- AYBAY, Memet Erdem, "Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararının İncelenmesi)", MÜHFHAD Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3 (Özel Sayı), 2016, s. 323-347.
- AYDEMİR, Efrail, Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar, Sözleşmenin Uyarlanması, Ceza Koşulu, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- BAYSAL, Başak, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmü Uyarınca Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanması",

- Gelir PaylaŐımlı İnaŐaat Sözleşmeleri alıŐtayı, İstanbul 2015, s. 135-154 (GPİS Uyarlanması).
- BAYSAL, Başak, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi", İÜHFM, C. 69, S. 1-2, 2011, s. 477-484 (Değerlendirme).
- BAYSAL, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması, 4. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, 2020 (Uyarlama).
- BÜYÜKAY, Yusuf, "Götürü cretin KararlaŐtırıldıęı Eser Sözleşmelerinde İŞ Sahibinin cretin İndirilmesini Talep Etme Hakkı", Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan Cilt I, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 663-691 (Götürü cret).
- BÜYÜKAY, Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014 (Eser Sözleşmesi).
- COŞKUN, Mahmut, İnaŐaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- DOğAN, Glmelahat, "AŐırđ İfa güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 26, S. 111, Mart 2014, s. 9-36.
- DUMAN, İlker Hasan, İnaŐaat Hukuku, Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- DURAK, Yasemin, "Arsa Payđ Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi", İHFD, C. 1, 2015 (zel Sayı), s. 207-252.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019 (Genel Hükümler).
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku zel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019 (zel Hükümler).
- ERGÜNE, Mehmet Serkan, "Eser Sözleşmesinde Götürü Bedele Bağlanan Sonuçların 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından İncelenmesi", Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, Der, İstanbul 2015, s. 311-326.
- ERMAN, Hasan, Arsa Payđ Karşılığı İnaŐaat Sözleşmesi, 3. Baskı, Der Yayınları, İstanbul 2010 (Arsa Payđ).
- ERMAN, Hasan, İstisna Sözleşmelerinde Beklenilmeyen Hal, İstanbul 1979 (Beklenilmeyen Hal).
- GÖKYAYLA, K. Emre, Eser Sözleşmesinde Ek İŞ ve İŞ Değişikliği, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009.
- GÖNEN, Doruk, "İnaŐaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar", İnaŐaat Hukuku ve Uygulaması, Ed. Emrehan İnal/ Başak

- Baysal, 1. Baskı, Oniki Levha, İstanbul 2017, s. 337-370 (Uyarlama).
- GÖNEN, Doruk, İnşaat Sözleşmelerinde Bedel, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016 (Bedel).
- GÜVENÇ, İpek, Eser Sözleşmesinde Götürü Bedelin Aşılması Sebebiyle Sözleşmenin Uyarlanması, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021.
- KAHVECİ, Ali Ziya, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2017.
- KAPLAN, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007 (Müdahale).
- KAPLAN, İbrahim, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2013 (İnşaat Sözleşmeleri).
- KARADUMAN, Ece, Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- KOCAAĞA, Köksal, İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, "İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?", Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Ed. Rona Serozan/ İlhan Ulusan/ Nami Barlas, İstanbul 2000, s. 503-514.
- KURŞAT, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt – 1, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.
- ÖZ, Turgut, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016.
- ÖZER, Tolga, "Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması", TAÜHFD, C. 1, S. 2, 2019, s. 185-212.
- REMZİ, Mehmet/ AYDIN, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- RESULOĞLU, Özenç, Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin, Ankara 2021.
- SELİÇİ, Özer, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978.

- SELİMOĞLU, Yaşar Engin, Eser Sözleşmesi, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.
- SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007.
- TANDOĞAN, Halk, Borçlar Hukuku zel Borç İlişkileri Cilt II, 5. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- TEZCAN, Mehmet, Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2004.
- TOPUZ, SeÇkin, Türk – İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin, Ankara 2009.
- TUNÇOMAÇ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku II. Cilt / zel Borç İlişkileri, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul 1977.
- YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku zel Hükümler, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014.
- YAVUZ, Nihat, Borçlar Hukuku El Kitabı, 1. Baskı, Adalet Kitabevi, Ankara 2018.
- YENİOCAK, Umut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler: Genel Hükümler, 2. Baskı, SeÇkin Yayıncılık, Ankara 2013 (Genel Hükümler).
- YENİOCAK, Umut, Gelir Paylaşımına Dayalı İnaŐat Sözleşmesi, 2. Baskı, SeÇkin Yayıncılık, Ankara 2014 (İnaŐat Sözleşmesi).
- YILDIRIM, Sümeyye Hilal, Arsa Payı Karşılığı İnaŐat Sözleşmesi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011.
- YRK, IŐılay, Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2021.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku zel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017.