

# Yüklenicinin Eserde Meydana Gelen Ayıplardan Sorumlu Olmadığı Haller

## Cases Where the Contractor is not Liable for Defects Caused in the Work

Dr. Remzi DEMİR<sup>(\*)</sup>

### Öz:

Eser sözleşmesi, işgörme sözleşmelerinin bir türüdür. TBK m. 470'e göre, eser sözleşmesi yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. İki tarafa borç yükleyen eser sözleşmesinde yüklenici, eseri meydana getirerek iş sahibine teslim etme sonucunu taahhüt etmektedir. Yüklenici eser sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılan nitelikleri muhtevasında barındıran bir eser meydana getirip bu eseri iş sahibine teslim etmekle borcundan kurtulur. Aksi takdirde, yüklenicinin ayıbı üstlenme borcu doğacaktır. Eserin ayıplı olması, yüklenicinin açıkça yaptığı uyarıya karşın, iş sahibinin verdiği talimattan doğmuş bulunur ya da herhangi bir sebeple iş sahibine yüklenebilecek olursa iş sahibi, eserin ayıplı olmasından doğan haklarını kullanamaz. Eser meydana getirilirken iş sahibinin sağladığı malzemenin ya da eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır. Bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur. Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın dolmasıyla zamanaşımına uğrar. Çalışmamızda eser sözleşmesinin ayıplı tesliminden dolayı yüklenicinin sorumluluktan kurtulması halleri, bilimsel görüşler ile yargı kararları eşliğinde incelenecektir.

### Anahtar Kelimeler:

Eser Sözleşmesi, Yüklenici, Ayıp, Ayıptan Sorumluluk, Zamanaşımı.

### Abstract:

A work contract is a type of business contract. According to Article 470 of the Turkish Code of Obligations, a contract for work is a contract whereby the contractor undertakes to carry out and the customer undertakes to pay him for that work. In the work contract, which

<sup>(\*)</sup> Ankara Bölge Adliye Mahkemesi Üyesi, Ankara - Türkiye.

E-posta: remzidemir60@hotmail.com.

Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0001-6025-5476>.

Hakem denetiminden geçmiştir.

Makale Gönderim Tarihi: 26.06.2022.

Makale Kabul Tarihi: 07.12.2022.

imposes debts on both parties, the contractor undertakes the result of creating the work and delivering it to the customer. The contractor is relieved of his debt by creating a work that contains the qualifications determined by the parties in the work contract and delivering this work to the customer. Otherwise, the contractor will be liable to undertake the fault. If the work is defective, despite the contractor's explicit warning, if it arises from the instructions given by the customer or if it can be attributed to the customer for any reason, the customer cannot use his rights arising from the defectiveness of the work. If it turns out that the material provided by the customer or the place indicated for the construction of the work is defective, the contractor must immediately notify the customer of this situation. If he doesn't, he will be responsible for the consequences. If the contractor has created a defective work, the lawsuits to be filed for this reason, beginning from the date of delivery, two years for works other than immovable structures; in immovable structures, the statute of limitations expires after five years, and if the contractor has a serious fault, twenty years, regardless of the nature of the defective work. In our study, the cases where the contractor is freed from responsibility due to the defective performance of the contract of work will be examined in the light of scientific opinions and judicial decisions.

### Keywords:

Contract of Work, Contractor, Defect, Liability for Defect, Statute of Limitation.

## GİRİŞ

Yaşamın bir mücadele olması gerçeği, kişinin ekonomik faaliyetlerini ve hukuki ilişkilerde bulunmasını kaçınılmaz kılmaktadır. Değişen koşullar, teknolojik gelişmeler, sonsuz gereksinimler ve insan unsuru nazara alındığında sözleşmeler oldukça önem kazanmaktadır<sup>1</sup>. Küreselleşen dünyamızda, ekonomik, bilimsel ve teknolojik alanlarda yaşanan ilerlemeler; eser sözleşmesinin önemini ve değerini artırmaktadırlar. Devasa konutların, işyerlerinin, barajların, köprülerin yapımlarının yanı sıra estetik operasyon, elbise dikme, bilgisayar programı hazırlama, kitap yazma gibi etkinlikler insanların yaşamlarında önemli rol oynamaktadırlar<sup>2</sup>. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (“TBK” ya da “Kanun”) m. 470'e göre, eser sözleşmesinde yüklenici bir eser meydana getirmeyi ve teslim etmeyi, iş sahibi de bedel ödemeyi taahhüt eder. İki tarafa borç yükleyen eser sözleşmesinde yüklenici, eseri meydana getirerek iş sahibine teslim etme edimini yani bir sonucu

<sup>1</sup> Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 27; Hayrunnisa Özdemir, ‘Türk- İsviçre Borçlar Kanununda Ayrıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri’, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 16, S. 176, 2021, s. 1.

<sup>2</sup> İsa Akansel, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Özen Borcu*, Adalet, Ankara, 2021, s. 15; Ferhat Canbolat, *İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları*, Turhan Kitabevi, Ankara 2009, s. 1; Faruk Acar, *Eser Sözleşmesinde Eserin Tamamlanma Oranı ve Bu Oranın Bazı Etkileri*, *Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, S. 134, Y. 2013, s. 1; Sinan Okur, ‘Türk-İsviçre ve Alman Hukukunda Eser ve Eser Teslim Sözleşmeleri: Tarihsel Gelişim, Kavram, Unsurlar ve Benzer Sözleşme Tiplerinden Ayırt Edilmesi’, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 14, S. 175, 2019, s. 2.

taahhüt etmektedir<sup>3</sup>. Yüklenicinin eser meydana getirme ediminin kapsamına, önceden var olmayan yeni bir eser meydana getirme, var olan eseri değiştirme, onarma, bakım, kısmen ya da tamamen ortadan kaldırma da girmektedir<sup>4</sup>.

TBK m. 474 vd. hükümlerinde, yüklenicinin meydana getirmeyi taahhüt ettiği eseri ayıpsız olarak iş sahibine teslim etmesi gerekir<sup>5</sup>. Eser sözleşmesine özelliğini veren karakteristik edim yüklenicinin bu edimidir<sup>6</sup>. Yüklenici hem eser sözleşmesinde taraflarca açıkça kararlaştırılan nitelikleri muhtevasında barındıran bir eser meydana getirmek hem de bu eseri iş sahibine teslim etmekle borcundan kurtulur. Aksi takdirde yüklenicinin ayıbı üstlenme (tekeffül) borcu doğacaktır<sup>7</sup>.

## I. ESER SÖZLEŞMESİNDE AYIPLI İFA SAYILAN HALLER, ŞARTLARI VE İŞ SAHİBİNİN YÜKLENİCİNİN AYIBI ÜSTLENME BORCUNDAN KAYNAKLANAN HAKLARINA DAİR GENEL DEĞİNİLER

İş sahibinin ayıbı üstlenme borcundan kaynaklanan haklarını talep edemeyeceği halleri incelemeye başlamadan önce, ayıplı ifa sayılan hallerin, ayıplı ifaya dair şartların ve iş sahibinin ayıptan doğan haklarının genel olarak incelenmesi gerekir.

<sup>3</sup> Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 9. Baskı, Ankara, 2021, s. 596; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 371; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 315; Yusuf Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 31; Yaşar Engin Selimoğlu, *Eser Sözleşmesi*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 1; Leyla Müjde Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 27; Erzurumluoğlu, s. 175; Acar, s. 2; Güler Gümüşsoy Karakurt, *İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İfa Ayıplı İfa Ayırımı*, Legal Hukuk Dergisi, C. 20, S. 229, 2022, s. 25; Akın Ünal, *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin İşbirliği Yapma Ödevi*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 2, 2019, s. 443; Mehmet Deniz Yener, *Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu ve İş Sahibinin Hakları*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 4, S. 1, 2009, s. 155; İzzet Karadaş, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 183; Banu Demir, *Süreklili Eser Sözleşmeleri*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2020, s. 19.

<sup>4</sup> Pakize Ezgi Akbulut, *Yüklenicinin Eser Meydana Getirme Borcu*, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2020, s. 86; Kurt, s. 28; Ünal, s. 444; Demir, s. 20; Gümüş, s. 318; M. Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 446.

<sup>5</sup> Akbulut, s. 86; Büyükkay, s. 73; Gümüş, s. 340; Fatma Işık Karataş, *İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İş Kavramı*, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2021, s. 1199; İpek Betül Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2022, s. 173; Müge Ürem, *Eser Sözleşmesinde Erken Dönme*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 50.

<sup>6</sup> Kurt, s. 27; Gümüş, s. 340; Gümüşsoy Karakurt, s. 25; Aydın Zevkliler / K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 487; Halük Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: 2*, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 17.

<sup>7</sup> Turan Şahin, *Borçlar Kanunu ve 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, C. 1, S. 2, 2011, s. 136; Büyükkay, s. 97; Yasemin Durak, *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi*, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 1, 2015, s. 225; Gümüşsoy / Karakurt, s. 23; Yener, s. 155; Betül Güven, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Ayıplı İfa*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2022, s. 56.

## A. Ayıplı İfa Sayılan Haller

TBK sisteminde sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir. Eserin ayıplı olup olmadığının belirlenmesinde, taraflar arasındaki sözleşme hükümleri nazara alınacaktır<sup>8</sup>. İşsahibi ile yüklenici, kararlaştırdıkları sözleşmeyle eserin niteliklerini ve niceliklerini belirlerler. Eseri somut olarak belirleyen rengi, hammaddesi, meydana getirme yöntemi gibi nitel özellikler, taraflarca karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla tespit edildikten sonra, buna aykırı eserin oluşturulması ayıplı ifa teşkil eder. Böylelikle eserdeki ayıp, meydana getirilen eserin sözleşmede kararlaştırılan nitelikleri taşımaması ya da sözleşmeyle kararlaştırılmasa bile eserde bulunması gereken lüzumlu niteliklerin bulunmaması olarak tanımlanabilir<sup>9</sup>. Dürüstlük kuralı gereğince işsahibinin eserden bekleyebileceği niteliklere sahip olmaması da eserin ayıplı sayılmasını haklı kılar<sup>10</sup>. Yargıtay'a göre ayıp, eserde olması gereken özellikler ile sözleşmede kararlaştırılan niteliklerin bulunmayışını ifade eder<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Büyükkay, s. 97; Acar, s. 5; Yener, s. 157; Zevkliler / Gökyayla, s. 552; Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16. Baskı, Beta, İstanbul 2019, s. 564; Karadaş, s. 184; Güven, s. 57.

<sup>9</sup> Şahin, s. 138; Büyükkay, s. 97; Nilgün Başalp, *Sorumsuzluk Anlaşmaları*, XII Levha, İstanbul 2011, s. 374; Gümüş, s. 356; Acar, s. 5; Durak, s. 225; Zeynep Özcan, 'İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası', *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, S. 11, 2018, s. 323; Berk Kenan Koyuncu, 'Ayıp Nedeniyle Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanılabilmesi İçin TBK m. 475 Hükümünde Öngörülen Şartlar ve Sınırlamaya Dair Bir Değerlendirme', *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, S. 145-146, 2016, s. 3; Yener, s. 157; Yavuz, s. 564; Tandoğan, s. 160; Aral / Ayrancı, s. 412; Yiğit Çelik, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sona Ermesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 87; Karadaş, s. 184; İlker Hasan Duman, *İnşaat Hukuku*, 8. Baskı, Seçkin Hukuk, Ankara, 2016, s. 785; Canan Ruhi / Ahmet Cemal Ruhi, *Eser Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2018, s. 48; Kılıçoğlu, s. 464.

<sup>10</sup> Kurt, s. 85; Özcan, s. 323; Gümüşsoy Karakurt, s. 26; Yener, s. 157; Çelik, s. 87; Zevkliler / Gökyayla, s. 552; Yavuz, s. 565; Aral / Ayrancı, s. 412; Karadaş, s. 184; Duman, s. 785; Ürem, s. 51; Murat Aydoğdu / Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2019, s. 762.

<sup>11</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 10.03.2022 tarih ve 2021/3983 Esas, 2022/1336 Karar sayılı kararında; "Eser sözleşmesi, karşılıklı edimleri içeren bir işgörme akdidir. Yüklenicinin edimi, eseri meydana getirmek ve işsahibine teslim etmek, işsahibinin karşı edimi ise teslim edilen eserin bedelini ödemektir. Eser yüklenicinin sermayesi, sanat ve becerisini kullanarak gerçekleştirdiği sonuçtur. İş sahibi ismarladığı eserin belli nitelikler taşınmasını, amacını karşılmasını arzu eder. Şayet ismarlanan eser işsahibinin beklentisini karşılamıyorsa sözleşmenin yararlar dengesi işsahibi aleyhine bozulur. Bu bakımdan eser, fen ve sanat kurallarına uygun ve işsahibinin amacını karşılar nitelikte imâl edilmelidir. Aksi halde eser ayıplıdır ve yüklenicinin ayıba karşı zararlı sonuçtan sorumluluğu ortaya çıkar. Ayıp, eserde olması gereken lüzumlu vasıfların veya sözleşmede kararlaştırılan vasıfların eksikliğini ifade etmektedir. İlk bakışta görülebilen veya basit muayene ile anlaşılabilen türden ayıplar açık ayıp; ilk bakışta görünemeyen veya basit muayene ile hemen anlaşılabilen, sonradan kullanılmakla ortaya çıkan ayıplar ise gizli ayıp olarak nitelendirilir. Ayıplı iş ile eksik iş birbirinden farklıdır. Ayıplı iş vasıf noksanlığını ifade ettiği halde, noksan iş yapılmayan işi ifade eder." denilmiştir. (UYAP).

Eserden yapılış gayesine uygun yararlanmanın mümkün olmasına karşın, bu yararlanmanın kalitesini düşüren unsurlar vardır. Örneğin, sipariş edilen elbiseyi terzinin kötü bir işçilikle dikmesi durumunda ayıplı bir eser, yakası dikilmemiş bir elbise ise tamamlanmadığından ifanın eksik olması söz konusudur. Yine projede musluk konulması gerekirken musluk konulmaması, sözleşmede 25 metrekare yapılması kararlaştırılan banyonun 20 metrekare olarak yapılmasında ifa eksikliği vardır<sup>12</sup>. İfanın eksik olmasından ötürü yüklenici hakkında TBK m. 112’de yer alan borcun ifa edilmemesinden doğan giderim borcu hükümleri uygulanacaktır<sup>13</sup>. Maddeye göre, “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*”. Eksik iş, eserin oran itibarıyla sözleşmeyle belirlenen düzeye gelmemesi şeklinde tanımlanabilir<sup>14</sup>. Eserin niteliklerindeki bozukluk ayıp, yapılmayan işin bulunması da eksik iştir<sup>15</sup>. Yargıtay eksik iş sebebiyle, eser sözleşmesinden kaynaklanan ayıptan kaynaklanan sorumluluk hükümlerinin uygulanmayacağına isabetle hükmetmiştir<sup>16</sup>. Zira eksik iş sebebiyle henüz ifa edilmiş bir eseri teslim borcu bulunmamaktadır.

Ayıbın belirlenmesinde, TBK m. 475 somut bir kıstas getirmemiştir. Somut sözleşme hükümleriyle çekişme konusu olayın koşulları ayrı ayrı değerlendirilecektir<sup>17</sup>. Ancak, satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 219 nazara alınarak, eserin kullanılma elverişliliğini veya değerini önemli ölçüde azaltacak ya da kaldıracak nitelikteki eksiklikler; lüzumlu nitelikteki eksiklikler olarak kabul edilmelidir<sup>18</sup>. İş sahibi ile yüklenici, aksini açıkça kararlaştırmadıkça,

<sup>12</sup> Karadaş, s. 190; Kurt, s. 85; Özcan, s. 326; Acar, s. 7; Karataş, s. 1197; Gümüşsoy Karakurt, s. 25; Yener, s. 159.

<sup>13</sup> Kurt, s. 85; Özcan, s. 326; Acar, s. 7; Duman, s. 789; Karataş, s. 1197; Gümüşsoy Karakurt, s. 25; Yener, s. 159; “*Boyanmamış duvar eksik ifa, astarsız boyanan duvar ayıplı ifadır.*” Gümüş, s. 340.

<sup>14</sup> Acar, s. 7; Durak, s. 226; Özcan, s. 325; Karataş, s. 1196; Zevkliler / Gökyayla, s. 553; Duman, s. 789.

<sup>15</sup> Örneğin, asansörün ray ve halatlarının takılıp diğer bölümlerinin takılmaması eksik iş olduğu halde, asansörün tüm aksınının takılmasına karşın çalışmaması ayıplı ifadır. Ayşenur Şimşek, ‘*İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıp Sebebiyle Sorumluluğu (TBK m. 474-478)*’, İnşaat Sözleşmeleri (Editör: Vehbi Umut Erkan), Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 160; Güven, s. 62.

<sup>16</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 20.04.2022 tarih ve 2021/4013 Esas, 2022/2265 Karar sayılı kararında; “*Eksik iş ise sözleşme ve eklerine göre yapılması gerektiği halde yapılmayan (noksan bırakılan) işleri ifade eder. Eksik işlerin bedeli, teslim tarihine bu işlerin ikmâl edilebileceği sürenin ilavesiyle bulunan tarihteki rayiç bedellerle talep edilebilir. Eksik işler bedelinin istenebilmesi için teslim sırasında ihtirazi kayıt konulmasına ya da ihtar çekilmesine gerek yoktur. Eksik işler yönünden TBK 474-478. maddelerindeki hükümler uygulanmaz.*” denilmiştir. (UYAP).

<sup>17</sup> Büyüyük, s. 97.

<sup>18</sup> Özer Seliçi, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, İstanbul 1978, s. 140; Acar, s.

yüklenici orta kalitede bir malzeme kullanmalıdır. Malzeme fen ve teknik standartlara uygun olmalıdır. Bu malzemenin taraflarca kararlaştırılan amaca uygun şekilde kullanılmasıyla oluşturulacak eserin iş sahibine teslim edilmesi gerekir. Yüklenici bu yükümlülüğe uymazsa ayıplı bir eserden söz edilir. Örneğin, taraflar bir konutun dış sıvasında yağlı boyanın kullanılacağı hususunda anlaşmışlar, ancak boyanın kalınlığını belirlememişlerse, yüklenici bu boyama işinde orta kaliteden daha az kalınlıkta boya yapamaz<sup>19</sup>. Aksi halde ayıplı ifadan söz edilir. Yine çatı tamir işini konu edinen eser sözleşmesinde, iyi yalıtım yapılmaması sebebiyle sızma varsa eser ayıplıdır<sup>20</sup>.

## B. Şartları

Eserin ayıplı olarak iş sahibine tesliminden söz edebilmek için, maddi koşulların yanında biçimsel şartların da gerçekleşmesi şarttır. Yüklenicinin ayıptan sorumlu olması için bu maddi şartlar; eserin ayıplı olması, eserdeki ayıbın iş sahibine yükletilememesi ve iş sahibinin ayıplı eseri kabul etmemesi gerekir<sup>21</sup>.

Yüklenicinin ayıptan sorumlu tutabilmesi için gerekli biçimsel şartlar ise; iş sahibinin eseri gözden geçirmesi ve varsa eserdeki ayıbın yükleniciye bildirilmesi külfetlerini yerine getirmemesidir<sup>22</sup>. İş sahibinin ayıptan doğan haklarını zamanaşımı süresi dolduktan sonra kullanması halinde, yüklenici zamanaşımı def'inde bulunarak, iş sahibinin bu haklara kavuşmasını engeller. Taraflar arasında sorumsuzluk anlaşmasının bulunması da, yükleniciyi ayıptan sorumluluktan kurtaracaktır.

## C. İş sahibinin Ayıptan Doğan Hakları

TBK m. 475, eserdeki ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin maddi ve şekli şartların vücut bulması halinde iş sahibinin sahip olduğu seçimlik hakları sıralamıştır<sup>23</sup>. Maddeye göre,

5; Karataş, s. 1196; Duman, s. 785; Hatice Tolunay Ozanemre Yayla, *‘İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu Kapsamında TBK 472/I Hükmünün Uygulama Alanı’*, İnşaat Hukuku Sempozyumu, (Editör: Hayrunnisa Özdemir), Seçkin Hukuk, Ankara, 2022, s. 110.

<sup>19</sup> Cevdet Salih Şahiniz, *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 104; Zarife Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, s. 98.

<sup>20</sup> Karadaş, s. 185; Ürem, s. 51.

<sup>21</sup> Büyükkay, s. 100; Koyuncu, s. 5; Yener, s. 157; Eren, Özel, s. 646.

<sup>22</sup> Eren, Özel, s. 653; Büyükkay, s. 100; Kılıçoğlu, s. 464; Aydoğdu / Kahveci, s. 762.

<sup>23</sup> Erzurumluoğlu, s. 186; Yavuz, s. 569; Gümüş, s. 365; Acar, s. 4; Öz Seçer, *‘İnşaat Sözleşmelerinde Ayıbın İş Sahibinden Kaynaklanması’*, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2020, s. 405; Okur, s. 18; Koyuncu, s. 9; Zevkliler / Gökyayla, s. 559; Aral / Ayrancı, s. 418; Karadaş, s. 208; Şimşek, s. 177; Duman, s. 839; Turgut Öz, *‘Yeni Borçlar Kanununda Satım ve Eser Sözleşmesi Bakımından Ayıba Karşı Tekeffül Düzenlemesindeki Değişiklikler’*, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 869; Ruhi / Ruhi, s. 49; Demir, s. 96.

*“Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde işsahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:*

*1. Eser işsahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme.*

*2. Eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme.*

*3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme.*

*İşsahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.*

*Eser, işsahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa işsahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz”.*

Kanun koyucu işsahibine sözleşmeden dönme, ayıbın giderilmesini ya da bedelden indirim isteme hakkını seçimlik haklar olarak tanımıştır. İş sahibi bu üç haktan sadece birini kullanabilirken, maddi ve manevi tazminat talep hakkını zarara uğrama şartıyla her üç seçimlik hakla beraber ya da ayrı ayrı olarak talep edebilir<sup>24</sup>.

İşsahibinin sözleşmeden dönmesi, eseri kabul etmeyip reddetmemesidir. İşsahibi, sözleşmeden dönme hakkını, yöneltmesi gerekli tek taraflı irade beyanıyla kullanabilir. Yüklenicinin geçmişe etkili sonuç doğuran sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için, eserin işsahibinin kullanamayacağı ya da hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı olması gerekir<sup>25</sup>. TBK m. 475/son fıkraya göre, *“eser, işsahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa işsahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.”* Böyle bir durumda işsahibi, sözleşmeden dönme hakkının dışında kalan diğer seçimlik haklardan birini tercih eder<sup>26</sup>.

TBK m. 475/I, b.2 gereğince, işsahibi yenilik doğuran hak niteliğindeki *“eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme”* hakkına sahiptir<sup>27</sup>. Aynı fıkranın üçüncü bendi ise, ayıbın giderilmesinin objektif olarak mümkün olmasının yanında aşırı masrafı gerektirmemesi şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda işsahibi ayıbın giderilmesini isteyebilir<sup>28</sup>. Sözleşmeden dönme, ayıbın giderilmesini isteme ya da bedelden indirim talep haklarının kullanılması için yüklenicinin kusurlu olması gerekmez. Zira bu üç halde yüklenici kusursuz so-

<sup>24</sup> Büyükay, s. 131; Gümüşsoy Karakurt, s. 48; Gümüş, s. 364; Okur, s. 18; Aral / Ayrancı, s. 418; Zevkliler / Gökyayla, s. 559; Karadaş, s. 208; Şimşek, s. 177; Duman, s. 839; Ruhi / Ruhi, s. 49; Güven, s. 117; Ozanemre Yayla, s. 111; Demir, s. 101; Aldemir Toprak, 2022, s. 181.

<sup>25</sup> Gümüş, s. 365; Yavuz, s. 571; Kılıçoğlu, s. 469; Aydoğdu / Kahveci, s. 764.

<sup>26</sup> Yavuz, s. 571; Kılıçoğlu, s. 470; Aydoğdu / Kahveci, s. 764.

<sup>27</sup> Kılıçoğlu, s. 471; Aydoğdu / Kahveci, s. 764.

<sup>28</sup> Gümüş, s. 367; Kılıçoğlu, s. 472; Aydoğdu / Kahveci, s. 765.

rumluluk ilkesine göre sorumludur. Ayıbın sebebiyet verdiği zararın tazmini için yüklenicinin kusuru şarttır<sup>29</sup>. Zira TBK m. 475/ II gereğince, “*iş sahibinin genel hükümlere göre tazminat hakkı saklıdır*”. Böylece birinci fıkrada üç bent halinde sayılan seçimlik haklardan bağımsız olarak, doğrudan doğruya TBK m. 112 hükmüne bağlanan yüklenicinin tazminat sorumluluğu için kusur esaslı unsur haline gelmiştir<sup>30</sup>.

## II. ESERDEKİ AYIBIN İŞSAHİBİNE YÜKLENEBİLİR OLMASI

Eserdeki ayıbın iş sahibine yüklenebilir olduğu durumda, yüklenicinin ayıptan sorumluluğu doğmayacaktır. TBK m. 476’da eserin ayıplı olmasının iş sahibinin talimatından kaynaklanması halinde yüklenicinin ayıptan sorumlu olmayacağı belirtilmiştir. Maddeye göre;

*“Eserin ayıplı olması, yüklenicinin açıkça yaptığı ihtar karşın, iş sahibinin verdiği talimattan doğmuş bulunur veya herhangi bir sebeple iş sahibine yüklenebilecek olursa iş sahibi, eserin ayıplı olmasından doğan haklarını kullanamaz”.*

Yine TBK m. 472/III’te, iş sahibinin sağladığı malzemenin ya da eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olmasından kaynaklanan ayıplı eserden iş sahibinin, yükleniciden hak talep edemeyeceğine işaret olunmuştur. Bu düzenlemeye göre;

*“Eser meydana getirilirken, iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur.”.*

Bu kısımda her iki yasal düzenlemede yer alan eserin ayıplı olmasının iş sahibinin talimatından ya da iş sahibinin sağladığı malzemedен doğması halleri öğreti ve yargı kararları eşliğinde incelenecektir.

### A. Eserin Ayıplı Olmasının İş Sahibinin Talimatından Doğması

Eserdeki ayıbın iş sahibinin bir talimatından kaynaklanması halinde, yüklenici ayıbu üstlenme borcu gereğince sorumlu olmaz. İş sahibi, yükleniciye eserin yapılış tarzı, yapılacak işlerin kronolojisi, eserde kullanılmasını istediği malzeme çeşidi gibi hususlarda talimatlar verebilir. Eser sözleşmesi kapsamında eserin yapımına yönelik yükleniciye verilen her türlü bağlayıcı emir talimatın içeriğini oluşturur<sup>31</sup>. İş sahibinin bu talimatı, yüklenici için emredici ve bağlayıcı nitelik

<sup>29</sup> Seliçi, s. 157; Şenocak, s. 33; Zevkliler / Gökyayla, s. 559; Yavuz, s. 572; Aral / Ayrancı, s. 418; Duman, s. 839; Öz, s. 871; Gümüş, s. 369.

<sup>30</sup> Gümüş, s. 367; Yavuz, s. 572.

<sup>31</sup> Şenocak, s. 138; Büyükay, s. 123; Gümüş, s. 363; Zevkliler / Gökyayla, s. 554; Aral / Ayrancı, s. 413; Aldemir Toprak, 2022, s. 175; Yavuz, s. 568.



taşımalıdır<sup>32</sup>. Bağlayıcı olmayan öneriler, öğütler ve istekler, Kanun'un kastettiği talimat kapsamına girmezler<sup>33</sup>.

Yükleniciye verilen talimat, yazılı ya da sözlü olabilir. Talimat işsahibi tarafından bizzat ya da işsahibine bağlı olarak çalışan mühendis, memur gibi işsahibinin ifa yardımcılarının aracılığıyla yükleniciye iletilebilir<sup>34</sup>. İşsahibinin verdiği talimat, eserdeki çalışmaların yürütülmesine veya icra yöntemine dair olmalıdır. Örneğin, montaj işini yapacak olan yükleniciye, hafriyatla ilgili talimat verilemez<sup>35</sup>. İşsahibi, işin alt yükleniciye verilmesi hususunda yükleniciye talimat verirse, yüklenicinin alt yüklenicinin eserin meydana getirilmesi yönünden yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmadığı hususunda işsahibini uyardıysa, yüklenici alt yüklenicinin sebep olduğu ayıptan sorumlu değildir<sup>36</sup>. Yeter ki yüklenici, yanlış talimata uyulması durumunda eserde bir ayıp oluşacağını gerekçesiyle birlikte ayrıntılı olarak işsahibine bildirdiğini kanıtlasın<sup>37</sup>.

Eserin ayıplı olmasıyla işsahibinin talimatı arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekir. Uygun nedensellik bağından anlaşılması gereken, işsahibinin talimatının eserdeki ayıbın meydana gelmesinin neredeyse tek sebebi olmasıdır<sup>38</sup>. Bu şartın gerçekleşmesi için işsahibinin Kanun'dan ya da sözleşmeden doğan bir yükümlülüğünü ihlâl etmesi şart değildir. İşsahibinin yükleniciyi eserin meydana getirilmesi konusunda uyarma ve düzen sağlama hakkı vardır. Ancak eserdeki ayıp, işsahibinin yükleniciyi denetlememesinden kaynaklansa bile, işsahibinin kusurundan bahsedilemez<sup>39</sup>.

Yüklenicinin sorumluluktan kurtulabilmesi için, ayıbın işsahibine yüklenebilecek bir sebepten kaynaklandığını ve uyarma yükümlülüğünü yerine getirdiğini ispatlaması gerekir. İspat yükü bulunan yüklenicinin işsahibini uyarma yükümlülüğünün bulunmadığını kanıtlaması da yeterlidir. TBK m. 472/III düzen-

<sup>32</sup> Canbolat, s. 162; Büyükcay, s. 123; Zevkliler / Gökyayla, s. 554; Aral / Ayrancı, s. 413; Karadaş, s. 200.

<sup>33</sup> Büyükcay, s. 123; Seçer, 2020, s. 410; Karadaş, s. 198; Eren, Özel, s. 648.

<sup>34</sup> Canbolat, s. 162; Gümüş, s. 363; İpek Betül Aldemir Toprak, *İnşaat Sözleşmelerinde Tarafların İşbirliği Eylemleri*, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 2, 2020, s. 541; Seçer, 2020, s. 411; Zevkliler / Gökyayla, s. 554; Aral / Ayrancı, s. 415; Şimşek, s. 166.

<sup>35</sup> Aldemir Toprak, 2020, s. 541; Seçer, 2020, s. 411; Ünal, s. 446.

<sup>36</sup> Şenocak, s. 138; Canbolat, s. 163; Gümüş, s. 363; Aldemir Toprak, 2020, s. 539; Seçer, 2020, s. 427; Karadaş, s. 200; Ceyda Tutkun, *İnşaat Hukukunda Alt Yüklenicilik Sözleşmeleri*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2. Baskı, 2021, s. 138; Kılıçoğlu, s. 473.

<sup>37</sup> Canbolat, s. 163; Selimoğlu, s. 149; Gümüş, s. 363; Aldemir Toprak, 2020, s. 539; Seçer, 2020, s. 427; Aybike Tunç, *İş Sahibinin İfa Zamanından Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı (TBK 473/I)*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2016, s. 260; Tutkun, s. 138; Kılıçoğlu, s. 473.

<sup>38</sup> Seçer, 2020, s. 407; Tunç, s. 260; Şimşek, s. 165.

<sup>39</sup> Eren, Özel, s. 651.

lemesinin sebebi, yüklenicinin iş sahibine göre eser sözleşmesinin uzman tarafını oluşturmasıdır<sup>40</sup>. Eğer iş sahibi talimat verdiği hususta uzman ya da aldığı uzman görüşüyle talimat veriyorsa, yüklenicinin talimatı yeniden inceleme ve iş sahibini uyarma yükümlülüğü bulunmamaktadır<sup>41</sup>. Ancak bu yükümlülüğünün sınırını, iyi niyet kuralları gereğince yüklenicinin yeniden inceleme yapması lüzumu çizmektir<sup>42</sup>. Öğretide, inşaattaki ayıbın arsa sahibinin hazırlattığı plan ve projelerde ya da teknik özelliklerdeki yanlışlıklardan doğması halinde yüklenicinin sorumluluğunun kaynaklanmayacağı ileri sürülmüş<sup>43</sup> ise de, bu görüşe katılmıyoruz. Zira yüklenicinin yaptığı inşaatın dayanağı olan plan ve projenin bilimsel ve mesleki verilere uygun olup olmadığını bilmesi kendisinden beklenen bir niteliktir. Böyle bir durumda yüklenicinin iş sahibine gerekli uyarıda bulunması şarttır. Örneğin, inşaat mühendisi olan iş sahibinin inşaat mühendisi yükleniciye eserde kullanılacak beton miktarını bildirmesi durumunda yüklenicinin bu talimatı mühendislik bilgileriyle değerlendirip gerekçelendirerek yeniden iş sahibinden talimat alması dürüstlük kurallarıyla bağdaşmaz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, davalı yüklenicinin römork imal etme işinin uzmanı olduğundan, iş sahibi tarafından Karayolları Trafik Yönetmeliği'nde belirlenen ölçülerden farklı olarak sipariş verilmesi hâlinde bile davalı yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği işi fen, sanat ve tekniğine uygun olarak yapma sorumluluğu kapsamında iş sahibini uyarma yükümlülüğünün bulunduğu işaret etmiştir. Kararda yüklenicinin genel ihbar yükümlülüğünü ve uyarı görevini yerine getirdiğini kanıtlayamadığından, gizli ayıp nedeniyle sorumlu olduğuna karar verilmiştir<sup>44</sup>.

## B. Eserin Ayıplı Olmasının İş Sahibinin Sağladığı Malzemeden Doğması

İş sahibinin sağladığı ayıplı malzemenin eserin ayıplı olmasına yol açtığı hal-lerde, yüklenici ayıptan sorumlu olmaz. İş sahibinin temin ettiği malzemeye ilişkin riskler, kendi üzerindedir<sup>45</sup>. Malzeme, eserin yapımında kullanılan ve onun muhtevasına dâhil olan maddelerdir<sup>46</sup>. Taş, kum, çimento, inşaat demirleri, borular, prefabrik yapı elemanları malzemeye örnektir<sup>47</sup>. Yüklenici, iş sahibinin sağladığı malzemenin ayıplı olup olmadığını kontrol ederek, ayıplı malzemenin bulunması

<sup>40</sup> Büyükay, s. 125; Aldemir Toprak, 2020, s. 554; Seçer, 2020, s. 433; Şimşek, s. 166; Öz Seçer, 'İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Bildirim Borcu', Prof. Dr. Özer Seliçi'nin Anısına Armağan, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 145-146, 2016, s. 728.

<sup>41</sup> Seçer, 2020, s. 441.

<sup>42</sup> Canbolat, s. 165; Durak, s. 226; Yener, s. 71; Seçer, 2016, s. 733.

<sup>43</sup> Hasan Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul 2010, s. 162; Seçer, 2020, s. 426.

<sup>44</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 26.02.2020 tarih ve 2017/15-252 Esas, 2020/224 Karar sayılı kararı. (UYAP).

<sup>45</sup> Seçer, 2020, s. 413; Selimoğlu, s. 149; Gümüş, s. 364; Okur, s. 26.

<sup>46</sup> Demir, s. 86; Gümüş, s. 328.

<sup>47</sup> Aral / Ayrancı, s. 389; Gümüş, s. 328.

halinde bu durumu iş sahibine bildirmelidir<sup>48</sup>. Yüklenici, arsanın da eserin gereği gibi meydana getirilmesine engel olduğu hususunu iş sahibine ihbar etmelidir<sup>49</sup>. Uyarma yükümlülüğünü yerine getirmeyen yüklenici, eserdeki ayıptan dolayı sorumludur<sup>50</sup>. Uyarma yükümlülüğü, niteliği itibarıyla bilgi açıklaması olup, irade açıklaması değildir. Yüklenici, iş sahibinin vermiş olduğu talimatın değiştirilmesini veya geri alınmasını temin etmek amacıyla bildirimde bulunmaktadır<sup>51</sup>.

Malzemenin çeşidi, markası ya da hangi firmadan alınacağı hususunda iş sahibinin yükleniciye verdiği talimatta yüklenici karşılaştığı olumsuzluğu iş sahibine bildirmekle yükümlüdür. Önerilen satıcının malzemelerinin düşük kalitede olduğunu iş sahibine bildiren, ancak iş sahibinin ısrarı üzerine bu malzemeyi kullanan yüklenici eserdeki ayıptan sorumlu olmaz<sup>52</sup>. Eserin malzemesindeki ayıp bakımından, inşaata getirilen malzemenin uygun olmaması, malzemenin sözleşmede kararlaştırılan boyutta ya da kalitede yükleniciye teslim edilmemesi örnek gösterilebilir<sup>53</sup>. Yargıtay, yüklenicinin zemindeki bozukluğu iş sahibine TBK m. 472/III gereğince derhal bildirme yükümlülüğünü yerine getirip getirmediğinin mahkemece araştırılması gerektiğini isabetle belirtmiştir<sup>54</sup>.

<sup>48</sup> Canbolat, s. 167; Selimoğlu, s. 149; Gümüş, s. 364; Aldemir Toprak, 2020, s. 529; Karadaş, s. 199; Seçer, 2016, s. 732.

<sup>49</sup> Aldemir Toprak, 2020, s. 532; Seçer, 2020, s. 415; Yener, s. 171; Zevkiler / Gökyayla, s. 554; Çelik, s. 125.

<sup>50</sup> “Yüklenici, tespit ettiği ayıbı iş sahibine bildirmezse, bunun sonuçlarına katlanır. Sonuç olarak bildirim yükümlülüğünü ihlal eden yüklenici, inşaatta meydana gelen ayıplardan dolayı bu ayıplar iş sahibi tarafından sağlanan malzemenin ayıplı olmasından kaynaklansa bile sorumlu olmaktadır. Yüklenici, genel özen borcundan kaynaklanan TBK m. 472/f. 3’teki bildirim yükümlülüğünü ihlal ederse, ayıbın meydana gelmesine katılmış olmakta ve TBK m. 476 anlamında ayıp, iş sahibinden kaynaklanmış olmamaktadır.” Seçer, 2020, s. 416; Aral / Ayrancı, s. 414; Muammer Öztürk / Zeki Gözütok, *Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması*, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 129.

<sup>51</sup> Seçer, 2020, s. 434; Tunç, s. 260.

<sup>52</sup> Canbolat, s. 167; Aldemir Toprak, 2020, s. 532; Tunç, s. 260; Aral / Ayrancı, s. 414; Şimşek, s. 164.

<sup>53</sup> Seçer, 2020, s. 413.

<sup>54</sup> “... Bilirkişilerce tespit ve değerlendirme yapılırken mevcut raporda yer alan “eserin yaşam sürülemez halde olduğu” şeklinde tespit de gözetilerek ileri sürülen ayıplar sebebiyle davacı iş sahibinin dönme hakkını kullanıp kullanamayacağını, eserin TBK m. 475/1 gereğince “iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı” olup olmadığı ve davalının savunmasında belirttiği “zemin betonunun hatalı” olup olmadığı belirlendikten sonra varsa zemindeki bozukluğun işin ehli ve basiretli tacir olan davalı yüklenici tarafından öngörülebilecek nitelikte olup olmadığının, öngörülebilir nitelikte olması durumunda yüklenicinin zemindeki bozukluğu iş sahibine TBK m. 472/3 gereğince derhal bildirme yükümlülüğünü yerine getirip getirmediği de araştırılmalıdır.” Y. 6. HD, 10.03.2022 T, 2021/3983 E, 2022/1336 K (UYAP).

### III. İŞSAHİBİNİN ESERİ KABUL ETMESİ

TBK m. 477/ I'e göre, "Eserin açıkça veya örtülü olarak kabulünden sonra, yüklenici her türlü sorumluluktan kurtulur". Yüklenicinin meydana getirdiği eseri iş sahibine teslim etmesi halinde, iş sahibinin haklarını saklı tutmadan eseri kabul etmesi yükleniciyi ayıptan sorumlu kılmaz. İş sahibinin teslim edilen eseri, açık ya da örtülü olarak kabul etmesi yeterlidir<sup>55</sup>. Eserin kabulü, hukuki niteliği itibariyle bir irade beyanıdır<sup>56</sup>. Bu beyanla iş sahibi, teslimi yapılan eserin sözleşmeye uygun olduğunu kabul eder. Başka bir deyişle, eserde bir ayıbın olmadığını yükleniciye bildirmiş olur<sup>57</sup>.

Eseri teslim alan iş sahibinin uygun sürede yaptığı normal muayenede çıplak gözle gördüğü ayıp, açık ayıptır<sup>58</sup>. Yüklenicinin yaptığı inşaatta pembeye boyatma- cağım dediği yatak odasını siyaha boyatması iş sahibinin basit bir muayeneyle anlayabileceği bir ayıp olduğundan açık ayıptır. Eserin kullanılmaya başlanmasından sonra ortaya çıkan, ancak kullanım hatası olmaksızın yapımdan kaynaklanan ayıp ise gizli ayıptır<sup>59</sup>. Yatak odasının boyasının pembe olmasına rağmen, aradan bir süre geçtikten sonra pembe boyanın zemine dökülmesi gizli ayıba örnektir.

İş sahibinin eseri muayene etmemesi ya da ayıpları bildirmemesi eseri kabul ettiğini gösterir. Özellikle açık ayıplar bakımından iş sahibinin eseri kabul etmesi, yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırır. Gizli ayıplar ile yüklenicinin kasten gizlediği ayıplar bakımından ise, iş sahibinin eseri kabul etmesi yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz<sup>60</sup>. TBK m. 477/ I'e göre, iş sahibi ayıplı eseri kabul etmiş olsa bile, yüklenici tarafından kasten gizlenen ayıplar ve usulüne göre yapılacak bir muayene sırasında fark edilmeyecek ayıplar (gizli ayıplar) için sorumluluğu devam eder. Eserin ayıplı olması sebebiyle iş sahibinin sahip olduğu hakları kullanabilmesi için eseri gözden geçirme ve bildirim külfeti yerine getirilmelidir. Yüklenicinin eseri teslim etmesinden sonra iş sahibinin, önce eseri gözden geçirmesi akabinde de varsa tespit edilen ayıbı yükleniciye bildirmesi gerekir. Gözden geçirme ve bildirim süresi için TBK gün, ay ya da yıl olarak kesin bir zaman zarfı belirlememiştir. Bunun sebebi, her somut olayın özelliğine göre sürenin farklılık gösterebilmesidir. Özellikle tarafların tacir olmadığı ya da yeterli deneyime sahip olmadığı eser sözleşmeleri bakımından gözden geçirme süresi için bir teamül ya da yaygın uygulama bulunmuyorsa "olanak bulmanın"

<sup>55</sup> Büyükay, s. 113; Selimoğlu, s. 144; Şimşek, s. 167; Duman, s. 799; Yavuz, s. 568.

<sup>56</sup> Canbolat, s. 168; Büyükay, s. 113.

<sup>57</sup> Eren, Özel, s. 652; ÖZ, s. 120; Zevkliler / Gökyayla, s. 555; Şimşek, s. 167.

<sup>58</sup> Durak, s. 226; Selimoğlu, s. 146; Yavuz, s. 568; Çelik, s. 110; Karadaş, s. 188; Duman, s. 791.

<sup>59</sup> Durak, s. 226; Selimoğlu, s. 146; Karadaş, s. 189; Tandoğan, s. 167; Çelik, s. 110; Duman, s. 791.

<sup>60</sup> Büyükay, s. 113; Yener, s. 172; Aral / Ayrancı, s. 415; Şimşek, s. 168.

bir unsur olarak nazara alınmasını belirten düzenlemede isabet bulunmaktadır<sup>61</sup>. TBK m. 474'te iş sahibinin işin olağan akışına göre olanak bulur bulmaz muayeneyi yapmasını ve uygun bir zaman zarfında da ayıpları yükleniciye bildirmesi gerekir<sup>62</sup>. Ayıpların bildirim şekle bağlı olmadığından, iş sahibinin yazılı ya da sözlü olarak bildirimde bulunması yeterlidir<sup>63</sup>. Ayıbın bildirilmesinde çok genel ifadeler kullanılmamalıdır. Ayıbın kapsamı ve cinsi gösterilmelidir. “Eser ayıplıdır” ya da “Eser sözleşmeye uygun değildir” şeklindeki genel ifadeler yeterli değildir<sup>64</sup>. Muayene ve ihbar külfetinin iş sahibi tarafından yerine getirilmemesi halinde, iş sahibinin eseri ayıpsız şekilde kabul ettiği faraziyesi (varsayımı) doğacaktır<sup>65</sup>. Ayıp ihbarı niteliği itibarıyla def’i olduğundan, yüklenici tarafından süresinde ayıp ihbarı ileri sürülmedikçe mahkemece re’sen değerlendirilemez. Yüklenici ayıp ihbarının süresinde yapılmadığı savunmasında bulunmuşsa, ayıp ihbarının vaktinde yapıldığını iş sahibi kanıtlamalıdır<sup>66</sup>. Yargıtay, gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmeyen iş sahibinin, eseri zımnen kabul etmiş sayılacağını isabetle belirtmiştir<sup>67</sup>.

<sup>61</sup> Emre Gökyayla, ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Eser Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi’, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul 2011, s. 583; Ruhi / Ruhi, s. 48.

<sup>62</sup> Zevkliler / Gökyayla, s. 555; Aral / Ayrancı, s. 416; Yavuz, s. 566; Çelik, s. 113; Karadaş, s. 203; Duman, s. 801; Gökyayla, s. 583; Demir, s. 95.

<sup>63</sup> Tandoğan, s. 173; Çelik, s. 122; Karadaş, s. 206; Şimşek, s. 172; Ruhi / Ruhi, s. 48; Demir, s. 95.

<sup>64</sup> Aral / Ayrancı, s. 417; Çelik, s. 122.

<sup>65</sup> Tandoğan, s. 173; Yavuz, s. 566; Karadaş, s. 206; Şimşek, s. 169.

<sup>66</sup> Öztürk / Gözütok, s. 831.

<sup>67</sup> Yargıtay 15. Hukuk Dairesi’nin 02.10.2019 tarihli ve 2019/ 2359 Esas, 2019/ 3731 Karar sayılı kararında; “818 sayılı BK’nın 359/I. maddesine göre iş sahibinin eserin tesliminden sonra işlerin olağan akışına göre geç sayılmayacak bir süre içinde eseri muayene edip varsa ayıplarını yükleniciye bildirmesi gerekir. Aynı Kanun’un 362/II. maddesi gereğince iş sahibi kanunen tayin olunan muayene ve ihbarı ihmal ederse eseri zımnen kabul etmiş sayılır. 362/I. maddeye göre de eserin sarahaten veya zımnen kabulünü müteakip yüklenici her türlü mesuliyetten kurtulur. Eserin kabulü ile yüklenici açık ayıplara ilişkin sorumluluktan kurtulur. Eserin kabulü, kasten saklanıldığı usulünce yapılan muayenede görülemeyecek olan açık ve gizli ayıplar ile sonradan kullanılmakla ortaya çıkan gizli ayıplar yönünden ise yükleniciyi sorumluluktan kurtarmaz. Kasten saklanılan ayıplar ile gizli ayıplar yönünden yüklenicinin sorumluluğu eserin kabulünden sonra da devam eder. İş sahibinin ayıba karşı tekeffilden doğan haklarını kullanabilmesi için eserdeki ayıpları yükleniciye bildirmesi zorunludur. BK’nın 359/I. maddesine göre açık ayıplarda bildirim “işlerin mutad cereyanına göre imkânını bulur bulmaz” diğer bir ifadeyle işlerin olağan akışına göre geç sayılmayacak bir süre içinde, BK’nın 362/III. maddesine göre gizli ayıplarda ise gizli ayıba vakıf olur olmaz (öğrenir öğrenmez) yapılması gerekir. Süresinde ayıp ihbarında bulunulmuşsa yüklenici sorumluluktan kurtulur; ayıba karşı tekeffül hükümlerine dayanılarak yükleniciden bir talepte bulunulamaz. Şayet sözleşmede garanti süresi kabul edilmişse, iş sahibi 359/I. ve 363/III. maddelerde öngörülen sürelerle bağlı olmayıp, ayıp ihbarını garanti süresi içinde her zaman yapabilir.” denilmiştir. (UYAP).

Yüklenicinin eseri teslim etmesiyle sorumluluktan kurtulması için, eserin işsahibi tarafından açık ya da örtülü olarak kabulü gerekir<sup>68</sup>. İşsahibinin eseri kabul etmesinden anlaşılması gereken, eserin kesin kabulüdür. Yükleniciyi sorumluluktan kurtaracak olan, işsahibinin eseri kesin kabul etmesidir. Eserin geçici kabulünde, eserdeki olası noksanlık ya da ayıpların bulunabileceği hususunda tarafların iradesi ortaktır. Bu olumsuzlukların giderilmesi için yükleniciye belli bir süre daha tanınır. Herhangi bir çekince (ihtiraz-i kayıt) ileri sürülmezsizin eserin kesin olarak kabulünden sonra, kabul iradesinin geri alınarak yüklenicinin ayıptan sorumluluğuna gidilmesi mümkün değildir<sup>69</sup>. Yüklenici tarafından öğrenilen kabul beyanı, işsahibi tarafından sonradan geri alınamaz. Ancak işsahibinin iradesini sakatlayan sebeplerden biri mevcutsa bu kabul beyanının iptali olanaklıdır<sup>70</sup>.

Eserin kabulü şarta bağlı olarak yapılabilir. Bu husus eserin kabulünün şarta mı bağlandığı, yoksa ayıplı teslimin sonucu olan onarım hakkının mı yeğlendiğinin saptanması açısından önem taşır. Yüklenici, eseri işsahibine ya da onun yetkili temsilcisi tarafından kabul edildiğini kanıtlamakla sorumluluktan kurtulur<sup>71</sup>. Yargıtay, ayıbın gizli olduğunun sonradan anlaşılması halinde ayıbın gecikmesizin işsahibi tarafından yükleniciye bildirilmediği durumda, eserin olduğu gibi kabul etmiş sayılacağını belirtmiştir<sup>72</sup>.

<sup>68</sup> Selimoğlu, s. 144; Erzurumluoğlu, s. 187; Zevkliler / Gökyayla, s. 555; Yavuz, s. 568; Duman, s. 801; Demir, s. 94; Eren, Özel, s. 652.

<sup>69</sup> Büyükkay, s. 114; Yener, s. 172; Çelik, s. 131; Şimşek, s. 168; Ruhi / Ruhi, s. 48.

<sup>70</sup> Öz, s. 120.

<sup>71</sup> Seliçi, s. 199; Öz, s. 120; Büyükkay, s. 115.

<sup>72</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 07.04.2022 tarihli ve 2021/ 3999 Esas, 2022/ 1972 Karar sayılı kararında; "Eser sözleşmesi, 6098 sayılı TBK'nın 474. maddesi hükümlerine göre işsahibi açık ayıplarda eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz (makul süre içerisinde) eseri muayene ve açık ayıpları ihbar etmek zorunda olduğu, TBK'nın 472/son maddesi hükümleri gereğince ayıbın gizli olup sonradan ortaya çıkması halinde gecikmesizin (derhal) ayıbı yükleniciye bildirmek zorunda olduğu, aksi halde eseri olduğu gibi kabul etmiş sayılacağı hükümleri getirilmiştir. Bu hükümler gereğince gerek açık gerek gizli ayıplarda işsahibinin ihbar zorunluluğu bulunmakta ise de yüklenici eserdeki işçilik, malzeme ve yapımla ilgili açık ve gizli ayıplardan dolayı sorumluluğu garanti ettiği süre için önceden kabul ettiğinden yüklenici lehine olan işsahibinin ihbar zorunluluğunu aramaktan vazgeçtiği ve garanti süresi içinde ortaya çıkan bu ayıpları ücretsiz olarak gidermeyi sözleşme tarihinde peşinen kabul ve taahhüt ettiği kabul edilmektedir. İş sahibi ihbar zorunluluğu olmaksızın garanti süresi içinde ortaya çıkan açık ve gizli ayıplarla ilgili zamanaşımı süresi içinde seçimlik haklarını kullanarak yükleniciden ayıpların giderilmesini talep edebileceği gibi, aleyhine dava açabilecek ve iş bedelini ayıp giderim bedeli miktarınca ödemekten kaçınabilecektir." denilmiştir. (UYAP).

#### IV. YÜKLENİCİNİN HAFİF İHMALİNDEN DOLAYI SORUMLU OLMAYACAĞINA DAİR SORUMSUZLUK ANLAŞMASININ BULUNMASI

TBK m. 115’te düzenlenen sorumsuzluk anlaşması, borçlar hukukunda geçerli olan sözleşme özgürlüğü ve özellikle sözleşmenin içeriğini düzenleme özgürlüğünün yansımasıdır. Alacaklı ve borçlu arasında, sözleşmenin ihlâlinden doğan zararın gerçekleşmesinden önce yapılan ve gelecekte alacaklı lehine çıkma olasılığı bulunan tazminat talebinin doğmasına tamamen veya kısmen engel olan sözleşmeye sorumsuzluk anlaşması denir<sup>73</sup>. Bu anlaşma bağımsız olarak veya asıl sözleşmeye ek olarak yapılabilir<sup>74</sup>. Sözleşmeye aykırılık halinde doğan sorumluluğun sınırlandırılmasını hedefleyen sorumsuzluk anlaşmaları, tarafların kararlaştırdıkları asıl edim borcu üzerinde etkili değildir. Sözleşmeye aykırılık sebebiyle oluşan talepler üzerinde etkili olan sorumsuzluk anlaşmalarının temel gayesi, borçlunun borcunu hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi halinde alacaklının borç ilişkisinden doğan talepleri sınırlamaktır. Bu sınırlama sebebiyledir ki, sözleşmeye aykırılık sebebiyle kaynaklanan tazminat yükümlülüğü ya da onarım talebi gibi talepler borçlu lehine tamamen ya da kısmen ortadan kalkmaktadır<sup>75</sup>.

Eserdeki ayıp yüklenicinin kast ya da ağır ihmali neticesinde oluşmuşsa, eser sözleşmesinde yer alan sorumsuzluk anlaşması TBK m. 115 engelene takılacaktır<sup>76</sup>. Yüklenicinin ağır kusurlu olması halinde sorumsuzluk kayıtları kesin hükümsüz<sup>77</sup> olduğu gibi, yüklenicinin ağır kusuru iş sahibini ihbar külfetinden kurtaracaktır<sup>78</sup>. TBK m. 115’e göre;

*“Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.*

*Borçlunun alacaklı ile hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebiyle sorumlu olmayacağına ilişkin olarak önceden yaptığı her türlü anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.*

<sup>73</sup> Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 26. Baskı, Ankara, 2021, s. 1228; M. Kemal Oğuzman / Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020, s. 438; Fikret Eren / Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt III*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 2304; Nalan Kahveci, ‘*Sorumsuzluk Anlaşması*’, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu \* Yürürlük Kanunu Cilt-1 Genel Hükümler, (Editörler Kurulu: Rona Serozan / Turgut Öz / Faruk Acar / Emre Gökyayla / H. Murat Develioğlu), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 915.

<sup>74</sup> Eren, Genel, s. 1228; O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt III*, Legal, 1. Baskı, İstanbul 2016, s. 348; Oğuzman / Öz, s. 438; Eren / Dönmez, s. 2306; Kahveci, s. 915.

<sup>75</sup> Başalp, s. 17; Eren, Özel, s. 667; Eren, Genel, s. 1228; Antalya, s. 348; Oğuzman / Öz, s. 438.

<sup>76</sup> Gümüş, s. 364; Başalp, s. 374; Duman, s. 835; Öztürk / Gözütok, s. 149; Antalya, s. 349; Güven, s. 75; Eren, Genel, s. 1230; Oğuzman / Öz, s. 439; Eren / Dönmez, s. 2308; Kahveci, s. 918.

<sup>77</sup> Eren, Genel, s. 1230; Eren, Özel, s. 667; Antalya, s. 349; Oğuzman / Öz, s. 439; Eren / Dönmez, s. 2308.

<sup>78</sup> Duman, s. 835; Öztürk / Gözütok, s. 150.

*Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.”*

Eserdeki ayıbın oluşumunda yüklenicinin hafif ihmali varsa, eser sözleşmesindeki yüklenicinin sorumsuz sayılacağına dair şart geçerlidir. Böyle bir olasılıkta, yüklenicinin ayıptan sorumluluğu bulunmayacaktır<sup>79</sup>. Ancak ülkemizde yüklenicilerin uzmanlığı gerektiren mesleklerini resmi merciler tarafından verilen izinle yapma zorunluluğu düşünüldüğünde, TBK m. 115/III gereğince hafif kusurlarında bile yüklenicilerin sorumsuzluk anlaşmalarıyla sorumluluktan kurtulmaları mümkün değildir<sup>80</sup>. Yargıtay, sorumsuzluk sözleşmesi uyarınca işsahibinin sorumlu tutulmaması için, tazminata konu olayın işsahibinin ağır kusuru veya hilesinden meydana gelmemiş olması gerektiğini, aksi takdirde sorumsuzluk sözleşmesine ilişkin hükümlerin kesin hükümsüz olacağına isabetle işaret etmiştir<sup>81</sup>.

<sup>79</sup> Başalp, s. 374; Antalya, s. 349; Oğuzman / Öz, s. 440.

<sup>80</sup> Duman, s. 828; Öztürk / Gözütok, s. 149; Güven, s. 77; Eren, Genel, s. 1232; Eren, Özel, s. 667; Antalya, s. 357; Oğuzman / Öz, s. 441; Eren / Dönmez, s. 2312; Kahveci, s. 922.

<sup>81</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 23.09.2021 tarihli ve 20121/ 707 Esas, 2021/ 353 Karar sayılı kararında; *“Yol bakım ve imalâtı imalat kavramına dahil olup, ticari bir iştir. Bu nedenle işin uzmanı olan yüklenici basiretli bir tacir gibi hareket etmek zorundadır. Bu yükümlülük çerçevesinde yüklenici, işin ifası sırasında her türlü önlemi almakla yükümlüdür. Esasen özen borcunun gereği olarak bu sorumluluğun varlığı da açıktır. Bu sebeple tarafların kusur oranlarının bu açıklamalar ışığında değerlendirilip belirlenmesi gerekmektedir. Öte yandan, anılan sözleşmenin “Kaza Olması” başlıklı 33.2 maddesinde “Taahhüdün yerine getirilmesi süresince vuku bulacak kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı zararlardan, can ve mal kaybından ve üçüncü şahıslara karşı yapılacak her türlü zararlardan müteahhit doğrudan doğruya sorumludur” hükmü yer almakta olup, bu hüküm TBK'nın 115. maddesinde düzenlenen bir “sorumsuzluk sözleşmesi”dir. Ne var ki; sorumsuzluk sözleşmesi uyarınca işsahibinin sorumlu tutulmaması için, tazminata konu olayın işsahibinin ağır kusuru veya hilesinden meydana gelmemiş olması gerekir. Şayet, kaza, işsahibinin ağır kusuru ya da hilesiyle meydana gelmişse sözleşmede yer alan sorumsuzluk sözleşmesine ilişkin hükümler batıldır. Oysa ki, mahkemece bu yönlerde herhangi bir bilirkişi incelemesi yapılmaksızın, sözleşmenin 33.2 maddesinde yer alan sorumsuzluk sözleşmesi hükmü uyarınca davanın olduğu gibi kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece yapılacak iş, konusunda uzman bir bilirkişi kurulu oluşturularak, Borçlar Kanunu'nun yukarıda sözü edilen 115. maddesi hükmü de dikkate alınarak eser sözleşmesi hükümleri çerçevesinde tarafların kusur oranlarını ve bu kusur oranlarına göre sorumlu olacakları tazminat miktarlarını belirlemek, belirlenen bu miktara göre davacı tarafından yapılan 65.265,84 TL ödemeye dikkate alınarak davanın rücu edebileceği miktarı belirlemekten ibarettir. Tüm bu yönler gözetilmeden eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamış, kararın açıklanan nedenle bozulması gerekmiştir.”* denilmiştir. (UYAP).



## V. ZAMANAŞIMI SÜRESİNİN DOLMUŞ OLMASI

Kanunun öngördüğü muayyen bir süre içinde alacaklının Kanun'da belirtilen davranışları yerine getirmemesi halinde, alacaklarını dava ve cebri icra yolu ile elde etme olanağının kaybedilmesine zamanaşımı denilir<sup>82</sup>. İş sahibinin eser sözleşmesinin ayıplı ifasından kaynaklanan haklarının tâbi olduğu zamanaşımı süreleri, TBK m. 478'de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre,

*“Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar; teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar”.*

Taşınmaz yapılar dışındaki eserler bakımından eserin tesliminden itibaren iki yıl, taşınmaz yapılarda beş yıl geçmekle iş sahibinin hakları zamanaşımına uğrayacaktır. Eserdeki ayıbın ağır kusura dayanması halinde ise kısa zamanaşımı nazara alınmaz. Böyle bir durumda yirmi yıllık zamanaşımı süresi işler<sup>83</sup>. Özellikle 1999 depreminden sonra uygulamada karşılaşılan problemler anımsandığında bu sürenin Kanun'a dâhil edilmesi isabetli olmuştur<sup>84</sup>. İş sahibi, yükleniciye karşı sahip olduğu hakları belirtilen zaman zarfında kullanmazsa bu haklar zamanaşımına uğrar. Ayıptan doğan taleplerin tâbi olduğu zamanaşımı süreleri eserin tesliminden itibaren işlemeye başlar<sup>85</sup>.

Taraflar aralarında anlaşarak zamanaşımı sürelerini uzatıp kısaltabilirler<sup>86</sup>. Ayıbın kasten gizlendiği durumlarda yirmi yıllık zamanaşımı kısaltılamaz. Ayıplı ifa müteahhidin ağır kusurundan ileri geliyorsa kısaltmaya ilişkin şart geçerli olmayacağından, TBK m. 115 gereğince zamanaşımı süresinin kısaltılması yoluyla sorumluluktan kurtulma mümkün olmayacaktır<sup>87</sup>. Ancak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümleri nispi emredici nitelikte olduğundan, tüketici sözleşmelerinde zamanaşımı süreleri tüketicinin aleyhine olacak şekilde

<sup>82</sup> Mustafa Serhat Şen / Mustafa Kamil Şen, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmelerinde Zamanaşımı ve Uygulamaları*, Adalet, Ankara 2015, s. 1; Mehmet Erdem, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2010, s. 7; Özdemir, s. 2.

<sup>83</sup> Büyükay, s. 129; Eren, Özel, s. 666; Selimoğlu, s. 169; Gökyayla, s. 585; Erzurumluoğlu, s. 188; Gümüş, s. 372; Durak, s. 227; Özdemir, s. 9; Zevkliler / Gökyayla, s. 564; Yavuz, s. 568; Aral / Ayrancı, s. 424; Öz, s. 874; Şen / Şen, s. 36; Güven, s. 74; Kılıçoğlu, s. 475; Aydoğdu / Kahveci, s. 765.

<sup>84</sup> Gökyayla, s. 585.

<sup>85</sup> Eren, Özel, s. 667; Selimoğlu, s. 169; Erzurumluoğlu, s. 188; Gümüş, s. 371; Durak, s. 227; Özdemir, s. 9; Zevkliler / Gökyayla, s. 565; Şimşek, s. 175; Şen / Şen, s. 35; Ruhi / Ruhi, s. 42; Aydoğdu / Kahveci, s. 765.

<sup>86</sup> Zevkliler / Gökyayla, s. 565; Seliçi, s. 69; Büyükay, s. 129; Özcan, s. 328.

<sup>87</sup> Seliçi, s. 69; Büyükay, s. 129; Özcan, s. 328; Şimşek, s. 176.

kısıtlanamaz. Aksine yapılan anlaşmalar kesin hükümsüz olur. Ancak sürelerin tüketici lehine olacak şekilde uzatılması mümkündür<sup>88</sup>.

Zamanaşımını ileri sürme hakkından önceden feragat edilemez. Müteselsil borçlulardan birinin ileri sürdüğü zamanaşımı def'inden diğer müteselsil borçlular yararlanamayacağı gibi, zamanaşımının gerçekleşmesinden sonra davaya cevap süresinde zamanaşımı def'ini ileri sürmeyen ya da bu hakkından feragat eden yüklenicinin bu durumu diğer müteselsil borçluları etkilemez<sup>89</sup>.

Yüklenici, iş sahibine karşı sadece zamanaşımı def'i hakkına sahiptir. Bu def'inin ileri sürülmesiyle iş sahibinin ayıptan sorumluluktan kaynaklanan alacak hakkı devam eder. İş sahibinin eksik borca dönüşen alacağını talep, dava ve cebri icra yoluyla isteme yetkisi ortadan kalkar<sup>90</sup>. Eksik borçlarda, borcun müeyyidesi bulunmamaktadır. Alacaklı, borçlu kendi isteğiyle borcu yerine getirdiği zaman alacağını alma olanağını kazanır<sup>91</sup>. Yüklenicinin bulunduğu zamanaşımı def'inin süresinde yapılmadığını itirazında belirtmeyen iş sahibi, bu def'inin zamanında yapıldığını kabul etmiş sayılır. Zira hâkim somut davada zamanaşımının gerçekleşip gerçekleşmediğini re'sen dikkate alamaz<sup>92</sup>.

## SONUÇ

Eser sözleşmesi, iş görme sözleşmelerinin bir türüdür. TBK m. 470'e göre, yüklenici bir eser meydana getirmeyi, iş sahibi de bedel ödemeyi taahhüt eder. İki tarafa borç yükleyen eser sözleşmesinde yüklenici, eseri meydana getirerek iş sahibine teslim etme edimini yani bir sonucu taahhüt etmektedir. Meydana getirilen eserin sözleşmede kararlaştırılan nitelikleri taşımaması ya da sözleşmeyle kararlaştırılmasa bile eserde bulunması gereken lüzumlu niteliklerin bulunmaması ayıplı ifa olarak tanımlanır. Dürüstlük kuralı gereğince iş sahibinin eserden bekleyebileceği niteliklere sahip olmaması da eserin ayıplı sayılmasını haklı kılar.

Eserdeki ayıbın iş sahibinin bir talimatından kaynaklanması halinde, yüklenici ayıptan sorumluluk gereğince sorumlu olmaz. İş sahibi, yükleniciye eserin yapılış tarzı, eserde kullanılmasını istediği malzeme çeşidi vb. konularında talimatlar verebilir. Eser sözleşmesi kapsamında eserin yapımına yönelik yüklen-

<sup>88</sup> Sezer Çabri, *6502 Sayılı Kanun'a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 276; Mehmet Akif Tutumlu, *Tüketici Yargılaması Hukuku*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2015, s. 633; M. Murat Inceoğlu, *'Ayıba Karşı Tekeffül ve Garanti Sorumluluğu'*, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, (Derleyen: M. Murat Inceoğlu), XII Levha, İstanbul, 2015, s. 205; Murat Aydoğdu / Nalan Kahveci, *Tüketici Hukuku*, Adalet Yayınları, Ankara, 2021, s. 284.

<sup>89</sup> Selimoğlu, s. 171; Şen / Şen, s. 218; Ruhi / Ruhi, s. 52.

<sup>90</sup> Selimoğlu, s. 170; Özdemir, s. 2; Yener, s. 174; Yavuz, s. 568; Şimşek, s. 175; Şen / Şen, s. 1.

<sup>91</sup> Eren, Genel, s. 91.

<sup>92</sup> Selimoğlu, s. 170; Şen / Şen, s. 218; Ruhi / Ruhi, s. 52.

niciye verilen her türlü bağlayıcı emir talimatın içeriğini oluşturur. İş sahibinin bu talimatı, yüklenici için emredici ve bağlayıcı nitelik taşımaktadır. İş sahibinin verdiği talimat, eserdeki çalışmaların yürütülmesine veya icra yöntemine dair olmalıdır. Uyarma yükümlülüğünü yerine getirmeyen yüklenici, eserdeki ayıptan dolayı sorumludur.

Yükleniciyi ayıptan sorumluluktan kurtaracak olan, iş sahibinin eseri kesin kabul etmesidir. İş sahibi, yükleniciye karşı sahip olduğu hakları Kanun'da belirtilen zaman zarfında kullanmazsa bu haklar zamanaşımına uğrar. Ayıptan doğan taleplerin tâbi olduğu zamanaşımı süreleri eserin tesliminden itibaren işlemeye başlar. Eserdeki ayıbın oluşumunda yüklenicinin hafif ihmali varsa, eser sözleşmesindeki yüklenicinin sorumsuz sayılacağına dair şart geçerlidir. Böyle bir olasılıkta, yüklenicinin ayıptan sorumluluğu bulunmayacaktır. Ancak ülkemizde yüklenicilerin uzmanlığı gerektiren mesleklerini resmi merciler tarafından verilen izinle yapma zorunluluğu düşünüldüğünde, TBK m. 115/III gereğince hafif kusurlarında bile yüklenicilerin sorumsuzluk anlaşmalarıyla sorumluluktan kurtulmaları mümkün değildir.

**KAYNAKÇA**

- ACAR**, Faruk, *Eser Sözleşmesinde Eserin Tamamlanma Oranı ve Bu Oranın Bazı Etkileri*, Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, S. 134, Y. 2013, ss. 1-24. <http://www.e-akademi.org>, (erişim tarihi 16.06.2022).
- AKANSEL**, İsa, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Özen Borcu*, Adalet, Ankara, 2021.
- AKBULUT**, Pakize Ezgi, '*Yüklenicinin Eser Meydana Getirme Borcu*', İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2020, ss. 85-99.
- ALDEMİR TOPRAK**, İpek Betül, '*İnşaat Sözleşmelerinde Tarafların İşbirliği Eylemleri*', Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 2, 2020, ss. 511-558.
- ALDEMİR TOPRAK**, İpek Betül, *Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2022.
- ANTALYA**, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt III*, Legal, 1. Baskı, İstanbul 2016.
- ARAL**, Fahrettin / **AYRANCI**, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- AYDOĞDU**, Murat / **KAHVECİ**, Nalan, *Tüketici Hukuku*, Adalet Yayınları, Ankara, 2021.
- AYDOĞDU**, Murat / **KAHVECİ**, Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2019.
- BAŞALP**, Nilgün, *Sorumsuzluk Anlaşmaları*, XII Levha, İstanbul, 2011.
- BÜYÜKAY**, Yusuf, *Eser Sözleşmesi*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- CANBOLAT**, Ferhat, *İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2009.
- ÇABRİ**, Sezer, *6502 Sayılı Kanun'a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 276.
- ÇELİK**, Yiğit, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sona Ermesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- DEMİR**, Banu, *Sürekli Eser Sözleşmeleri*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2020.
- DUMAN**, İlker Hasan, *İnşaat Hukuku*, 8. Baskı, Seçkin Hukuk, Ankara, 2016.
- DURAK**, Yasemin, '*Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi*', İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 1, 2015, ss. 207-252.
- ERDEM**, Mehmet, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2010.
- EREN**, Fikret / **DÖNMEZ**, Ünsal, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt III*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- EREN**, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 26. Baskı, Ankara, 2021.
- EREN**, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 9. Baskı, Ankara, 2021.
- ERMAN**, Hasan, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul, 2010.
- ERZURUMLUOĞLU**, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

- GÖKYAYLA**, Emre, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Eser Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi', Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011, ss. 577-593.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019.
- GÜMÜŞSOY KARAKURT**, Güler, 'İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İfa Ayıplı İfa Ayrımı', Legal Hukuk Dergisi, C. 20, S. 229, 2022, ss. 23-50.
- GÜVEN**, Betül, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Ayıplı İfa*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2022.
- İNCEOĞLU**, M. Murat, 'Ayıba Karşı Tekeffül ve Garanti Sorumluluğu', Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, (Derleyen: M. Murat İnceoğlu), XII Levha, İstanbul, 2015, ss. 153-239.
- KAHVECİ**, Nalan, 'Sorumsuzluk Anlaşması', İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu \* Yürürlük Kanunu Cilt-1 Genel Hükümler, (Editörler Kurulu: Rona Serozan/ Turgut Öz/ Faruk Acar/ Emre Gökyayla/ H. Murat Develioğlu), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, ss. 912-925.
- KARADAŞ**, İzzet, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.
- KARATAŞ**, Fatma Işık, 'İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İş Kavramı', Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2021, ss. 1193-1236.
- KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
- KOYUNCU**, Berk Kenan, 'Ayıp Nedeniyle Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanılabilmesi İçin TBK m. 475 Hükmünde Öngörülen Şartlar ve Sınırlamaya Dair Bir Değerlendirme', Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 145-146, 2016, ss. 1069-1093.
- KURT**, Leyla Müjde, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.
- OĞUZMAN**, M. Kemal / **ÖZ**, Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020.
- OKUR**, Sinan, 'Türk-İsviçre ve Alman Hukukunda Eser ve Eser Teslim Sözleşmeleri: Tarihsel Gelişim, Kavram, Unsurlar ve Benzer Sözleşme Tiplerinden Ayırt Edilmesi', Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 175, 2019, <https://jurix.com.tr/article/18935> (erişim tarihi 17.06.2022), ss. 625-739.
- OZANEMRE YAYLA**, Hatice Tolunay, 'İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu Kapsamında TBK 472/I Hükmünün Uygulama Alanı', İnşaat Hukuku Sempozyumu, (Editör: Hayrunnisa Özdemir), Seçkin Hukuk, Ankara, 2022, ss. 89-125.
- ÖZ**, Turgut, 'Yeni Borçlar Kanununda Satım ve Eser Sözleşmesi Bakımından Ayıba Karşı Tekeffül Düzenlemesindeki Değişiklikler', Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, ss. 854-874.
- ÖZCAN**, Zeynep, 'İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası', Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 11, 2018, ss. 317-339.

- ÖZDEMİR**, Hayrunnisa, '*Türk- İsviçre Borçlar Kanununda Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamaşımı Süreleri*', Terazi Hukuk Dergisi, C. 16, S. 176, 2021, (<https://jurix.com.tr/article/22263>), (erişim tarihi 17.06.2022), ss. 775-784.
- ÖZTÜRK**, Muammer / **GÖZÜTOK**, Zeki, *Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- RUHİ**, Canan / **RUHİ**, Ahmet Cemal, *Eser Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2018.
- SEÇER**, Öz, '*İnşaat Sözleşmelerinde Ayıbın İş Sahibinden Kaynaklanması*', Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2020, ss. 403-454.
- SEÇER**, Öz, '*İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Bildirim Borcu*', Prof. Dr. Özer Seliçi'nin Anısına Armağan, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 145-146, 2016, ss. 727-755.
- SELİÇİ**, Özer, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, İstanbul, 1978.
- SELİMOĞLU**, Yaşar Engin, *Eser Sözleşmesi*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.
- ŞAHİN**, Turan, '*Borçlar Kanunu ve 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*', C. 1, S. 2, 2011, ss. 135-157.
- ŞAHİNİZ**, Cevdet Salih, *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- ŞEN**, Mustafa Serhat / **ŞEN**, Mustafa Kamil, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmelerinde Zamaşımı ve Uygulamaları*, Adalet, Ankara 2015.
- ŞENOCAK**, Zarife, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002.
- ŞİMŞEK**, Ayşenur, '*İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıp Sebebiyle Sorumluluğu (TBK m. 474-478)*', İnşaat Sözleşmeleri (Editör: Vehbi Umut Erkan), Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, ss. 135-205.
- TANDOĞAN**, Halûk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: 2*, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.
- TUNÇ**, Aybike, '*İş Sahibinin İfa Zamanından Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı (TBK 473/D)*', Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2016, ss. 253-269.
- TUTKUN**, Ceyda, *İnşaat Hukukunda Alt Yüklenicilik Sözleşmeleri*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2. Baskı, 2021.
- TUTUMLU**, Mehmet Akif, *Tüketici Yargılaması Hukuku*, Seçkin Hukuk, Ankara, 2015.
- UYAP**, Ulusal Yargı Ağı Projesi.
- ÜNAL**, Akın; '*Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin İşbirliği Yapma Ödevi*', Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 2, 2019, ss. 441-456.
- ÜREM**, Müge, *Eser Sözleşmesinde Erken Dönme*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- YAVUZ**, Cevdet, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16. Baskı, Beta, İstanbul, 2019.
- YENER**, Mehmet Deniz, '*Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu ve İşsahibinin Hakları*', Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 4, S. 1, 2009, ss. 155-176.
- ZEVKLİLER**, Aydın / **GÖKYAYLA**, K. Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.