

İnşaat Sözleşmeleri Kaynaklı Uyuşmazlıkların Yargıtay Kararları Özelinde İncelenmesi

Buse ÜN^{1*}, Özge ALBOĞA², Ercan ERDİŞ³

^{1,2} İskenderun Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, 31200, İskenderun/Hatay

³ İskenderun Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, 31200, İskenderun/Hatay

¹ <https://orcid.org/0000-0003-4090-1519>

² <https://orcid.org/0000-0002-2848-8373>

³ <https://orcid.org/0000-0003-2180-4182>

*Sorumlu yazar: buseun.mfbe19@iste.edu.tr

Araştırma Makalesi

Makale Tarihi:

Geliş tarihi: 25.01.2023

Kabul tarihi: 14.06.2023

Online Yayınlanma: 20.12.2023

Anahtar Kelimeler:

İnşaat sözleşmeleri

İnşaat davaları

Uyuşmazlık nedenleri

Yargıtay kararları

ÖZ

İnşaat projeleri sürecinde, öngörülemeyen birtakım hususlar ve yapılan hatalar; eserin kalitesi, süresi ve bütçesini olumsuz etkilemektedir. Eserin kalitesiz/ayıplı inşası, proje süresinde yaşanan gecikmeler, ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması, değişiklik talepleri veya farklı saha koşullarından kaynaklı birçok faktör; işveren, yüklenici ve üçüncü kişiler arasında hak taleplerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. İlave olarak, taraflar arasındaki iletişim kanallarının açık olmaması da birtakım uyuşmazlıklara neden olabilmektedir. Bu durum uyuşmazlıkların çözümü için taraflardan birinin mahkemelere veya alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine başvurması ile sonuçlanmaktadır. Bu çalışmada taraflar arasında uyuşmazlıklara neden olan ana ve alt unsurlar; literatür bulguları, ilgili mevzuat ve Yargıtay kararlarına konu olan davalar ile belirlenmiştir. Çalışmanın sonucunda, uyuşmazlıkların ana nedeninin en çok “eserin kalitesiz/ayıplı yapılması” olduğu, uyuşmazlığın altında yatan alt nedenin ise “sözleşmelerdeki belirsizlikler” olduğu görülmüştür. Çalışmada uyuşmazlıkların projeler üzerindeki olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi ve uyuşmazlıkların çözümünde yargı yükünün hafifletilebilmesi için literatüre ve sektör paydaşlarına yönelik öneriler geliştirilmiştir. Son olarak, ana nedenleri farklı olan beş örnek vaka; davacı, davalı, sözleşme türü, sözleşme konusu, Yargıtay kararı, kararın gerekçesi ve yorumu başlıkları altında incelenmiştir.

Examination of Disputes Arising from Construction Contracts Based on Supreme Court Decisions

Research Article

Article History:

Received: 20.01.2023

Accepted: 14.06.2023

Published online: 20.12.2023

Keywords:

Construction contracts

Construction cases

Causes of disputes

Supreme court decisions

ABSTRACT

In the process of construction projects, some unforeseen issues and mistakes negatively affect the construction project's quality, duration, and budget of the work. Many factors, such as poor quality or defective construction of the work, delays in project duration, delayed or no payments, change orders, or different site conditions, cause the emergence of claims between the employer, contractor, and others. In addition, miscommunication between the parties can also lead to disputes. Such a circumstance results in one of the parties going to court or resorting to alternative dispute resolution methods. In this study, the main and sub-factors that cause disputes between the parties have been determined by the literature findings, the relevant legislation, and the cases subject to the Supreme Court's decisions. As a result of the study, it was observed that the main reason for disputes was 'poor quality of the work' and the sub-cause was 'ambiguities in the contracts'. In the study, suggestions have been developed for literature and industry stakeholders to minimize the negative effects of disputes on projects and alleviate the jurisdiction's burden in resolving these disputes. Finally, five sample cases with different major causes have also been analyzed under the subheadings of plaintiffs, defendants, contract type, contract subject, Supreme Court decisions, and the reasoning and interpretation of the decision.

To Cite: Ün B., Alboğa Ö., Erdiş E. İnşaat Sözleşmeleri Kaynaklı Uyuşmazlıkların Yargıtay Kararları Özelinde İncelenmesi. Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi 2023; 6(Ek Sayı): 168-183.

Giriş

İnşaat projeleri; tasarımcılar, tedarikçiler, yükleniciler, danışmanlar ve işverenler gibi birçok paydaşın ortak çalışma alanıdır. Paydaşların farklı çalışma kültürlerine sahip olması, gereken özen ve titizlik gösterilmeden hazırlanmış sözleşmeler, iletişim eksiklikleri, sınırlı bir bütçenin olması ve kısıtlı bir zaman içerisinde çalışılması gibi birçok faktör, tarafların birbirlerinden hak talep etmelerine ve taraflar arasında uyuşmazlıkların yaşanmasına yol açabilmektedir (El-adaway, 2017; Klee, 2018; Hansen, 2019).

İnşaat sektöründe uyuşmazlıklar oldukça yaygındır ve bunun sonucu olarak uyuşmazlıklar taraflara ve bazen de ülke ekonomilerine ciddi zararlar verebilmektedir (El-Sayegh ve ark., 2020; Sarı ve ark., 2021). Bu nedenle proaktif yöntemlerin teşvik edilmesiyle uyuşmazlıkların önlenmesi ve uyuşmazlıkların olumsuz etkilerinin azaltılması için uyuşmazlık nedenlerinin araştırılması son derece önemlidir. Bu noktadan hareketle, sektörde yaşanmış uyuşmazlık vakalarının incelenmesi, ilgili alandaki eksikliklerin saptanması açısından gereklidir.

Bu çalışmanın amacı, yaşanan uyuşmazlıkların yargı yoluna gidilmeden çözümü için sektör paydaşlarına uyuşmazlıklar hakkında öngörü kazandırmak ve tarafları uzlaşmaya teşvik etmektir. Bu amaç doğrultusunda çalışmada, detaylı bir literatür analizi yapılmış ve inşaat projelerinde sıklıkla görülen uyuşmazlık nedenleri saptanmıştır. Daha sonra literatür analizi sonuçlarına dayanarak, Yargıtay kararlarına konu olan vakalar üzerinden, yaşanan uyuşmazlıkların ana nedenleri ve bu ana nedenlere göre alt nedenler (altında yatan diğer nedenler) tespit edilmiştir. Ayrıca çalışma kapsamında incelenen davalara ilişkin istatistikler sunulmuş ve ana nedenleri farklı olan beş örnek vakaya ait Yargıtay kararları dikkate alınarak yorumlanmıştır. Çalışmanın son kısmında ise sözleşmeler hazırlanırken göz önünde bulundurulması gereken hususlara ve uygulamaya yönelik önerilere yer verilmiştir.

Literatür Analizi

İnşaat sözleşmelerindeki açıklardan dolayı ortaya çıkan hak talepleri işveren, yüklenici ve üçüncü şahıslar kaynaklı birçok faktörden kaynaklanmaktadır. Çeşitli araştırmacılar yaptıkları çalışmalarda yaşanan uyuşmazlıkların genellikle işveren (El-Sayegh ve ark., 2020; Abdul Nabi ve El-adaway, 2022) veya yüklenici kaynaklı (Awwad ve ark., 2016; Assaf ve ark., 2019; El-Sayegh ve ark., 2020; Tanriverdi ve ark., 2021; Alqershy ve Kishore, 2023; Abdul Nabi ve El-adaway, 2022) olduğunu, işverenin finansal açıdan yetersizliğini ve ödemelerde yaşanan gecikmeleri, yüklenicilerin ise vereceği teklif ile ilgili gerekli özeni göstermemesini/yeterince titiz hazırlamamasını, sözleşme yükümlülüklerine uymamasını, iş konusundaki yetersizliklerini ve süresel gecikmeleri önemli uyuşmazlık nedenleri olarak gördüklerini belirtmişlerdir. Proje katılımcıları arasındaki zayıf iletişim ve koordinasyon eksikliği de, inşaat uyuşmazlıklarının ve hak taleplerinin ortaya çıkmasında önemli diğer

faktörler olarak çalışmalarda vurgulanmıştır (Abdul Nabi ve El-adaway, 2022; Alqershy ve Kishore, 2023).

Yapılan detaylı literatür taraması sonucunda inşaat sektöründe taraflar arasında uyuşmazlıkların yaşanmasının ana nedenleri 5 kategoride toplanmış ve aşağıda özetlenmiştir. Bunlar;

- eserin kalitesiz/ayıplı yapılması kaynaklı yaşanan uyuşmazlıklar (Apanoğlu ve Öcal, 2008; Yünlü, 2014; Artan Ilter ve Bakioglu, 2018; Parikh ve ark., 2019),
- proje süresinde yaşanan gecikmeler nedeniyle yaşanan uyuşmazlıklar (Cheung ve Pang, 2013; Awwad ve ark., 2016; Artan Ilter ve Bakioglu, 2018; Youssef ve ark., 2018; Assaf ve ark., 2019; Haron ve ark., 2020; Kisi ve ark., 2020; Alqershy ve Kishore, 2023),
- ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması nedeniyle yaşanan uyuşmazlıklar (Karthikeyan ve Manikandan, 2017; Youssef ve ark., 2018; Parikh ve ark., 2019; Haron ve ark., 2020),
- değişiklik talimatları kaynaklı yaşanan uyuşmazlıklar (Cheung ve Pang, 2013; Awwad ve ark., 2016; Artan Ilter ve Bakioglu, 2018; Maemura ve ark., 2018; Assaf ve ark., 2019; El-Sayegh ve ark., 2020; Alqershy ve Kishore, 2023; Tanriverdi ve ark., 2021; Temel ve ark., 2021),
- farklı saha koşulları kaynaklı yaşanan uyuşmazlıklar (Hanna ve ark., 2013; Artan Ilter ve Bakioglu, 2018; Kisi ve ark., 2020; Shrestha ve Neupane, 2020; Alqershy ve Kishore, 2023) başlıkları altında sıralanmıştır.

Eserin kalitesiz/ayıplı yapılması nedeniyle yaşanan uyuşmazlıklar iş sahibi ve yükleniciler açısından birtakım şartları ve sonuçları içinde barındırmaktadır. Çeşitli araştırmacılar inşaat uyuşmazlıkları ile ilgili olarak; sözleşmeleri (FIDIC Kırmızı Kitap vb.), konuyla ilgili mevzuatı (6098 Türk Borçlar Kanunu (TBK), 3194 İmar Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu vb.) ve Yargıtay kararlarını inceledikleri çalışmalarında (Panayır, 2017; Müminoğlu, 2018; Esirci, 2019; Çelik, 2020; Demiray, 2020; Şahankaya, 2021; Şahin Şengül, 2022) sözleşmelerin sıkı şekil koşullarına bağlanmış olmasının, işveren ve yüklenicinin ayıba karşı sorumluluğu ve hakları ile bu konulardaki prosedürlerin (belgelendirme işlemlerinin) neleri ihtiva ettiğinin sözleşmelerde net olarak belirtilmesinin ve gerekli denetimlerin yapılmasının gerekliliğini vurgulamışlardır. İlgili çalışmalar, mevzuat ve Yargıtay kararları incelendiğinde; yüklenicinin ayıplı ifadan dolayı sorumlu tutulabilmesi için yapıyı tamamlayarak iş sahibine teslim etmesi, yapının ayıplı olması ve iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmesi gerektiği vurgulanmıştır. İş sahibinin ayıptan doğan seçimlik hakları ise bu çalışmalarda; sözleşmeden dönme hakkı, ayıp oranında bedelden indirim isteme hakkı (nefaset kesintisi) ve ayıbın ücretsiz olarak giderilmesini isteme hakkı olarak belirtilmiştir. Yine bu çalışmalarda yüklenicinin inşa ettiği eser, sözleşmesinde kararlaştırılan şartlara uygun değilse ve arsa sahibine zamanında teslim edilmemişse, yüklenicinin ücret almaya hak kazanamayacağı ve sözleşme hükümlerine göre sorumlu olacağı da vurgulanmıştır.

Proje süresinde gecikmeler yaşanması nedeniyle yaşanan uyuşmazlıklar ise genellikle; iş sahibi tarafından ilave işlerden ve proje üzerinde yapılan değişikliklerinden, yüklenici açısından ise iş programında yaşanan gecikmelerden kaynaklanmaktadır. Apanoğlu ve Öcal (2008), inşaat işinin

süresinde tamamlanamaması veya kusurlu yapılmasından kaynaklı, yargıya intikal eden 204 davayı inceledikleri çalışmalarında, süre ile ilgili olarak yaşanan anlaşmazlıkların çoğunlukla iş sahibi tarafından istenen ilave işlerden ve proje değişikliklerinden kaynaklandığını, kusurlu işlerden kaynaklı anlaşmazlıkların ise çoğunlukla yüklenici tarafından teslim edilen işin, iş sahibi tarafından zamanında muayene ve ihbar edilmemesi sonucunda yaşandığını tespit etmişlerdir. Brawn (2012), İngiliz hukukunda inşaat sözleşmeleri kapsamında süre uzatımı ve tazminatların ödenmesi arasındaki ilişkiyi ve tutarsızlıkları içtihatlar çerçevesinde incelediği çalışmasında; işverenden kaynaklanan bir gecikme yaşanırsa ve sözleşme işverenin bu olay için süre uzatımına izin verirse, süre uzatımının verilmesinin yükleniciyi tazminata ve tespit edilen zararlara karşı koruyacağını belirtmiştir. Çalışmada ayrıca her iki tarafın da hatalı olduğu durumlarda, işverene tazminat hakkının ve yükleniciye de zarar ve masraf hakkının verilmemesinin daha uygun olacağı vurgulanmıştır. Temel ve ark. (2021) tarafından yapılan çalışmada, iş değişikliği taleplerinin çok sık olduğu örnek bir proje üzerinden iş değişikliklerinin sistematik takibi ve bu nedenle doğan hak taleplerinin başarılı bir şekilde yönetilebilmesi için kontrol adımları ve formlarının oluşturulması önerilmiştir.

Ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması, ek ödeme talepleri nedeniyle de taraflar çeşitli uyuşmazlıklar yaşamaktadır. Artan Ilter ve Bakioglu (2018), özellikle alt yüklenici sözleşmelerinde, riskler ve uyuşmazlıklar arasındaki ilişkileri inceledikleri çalışmalarında, ek ödeme taleplerini uyuşmazlıklara en fazla yol açan faktörlerden biri olarak göstermişlerdir. Tokdemir ve Candaş (2019) ise Türkiye’de gerçekleştirilen inşaat projeleri sözleşmelerinde ihtilafa neden olan hususları uzman görüşlerinden destek alarak araştırdıkları çalışmada, hakediş ödemelerinde yaşanan gecikmelerin önemli ihtilaf sebeplerinden biri olduğunu vurgulamışlardır.

İş sahibi ve yüklenicinin değişiklik taleplerinden kaynaklı uyuşmazlıklar ise genellikle iç (planlama, sözleşmelerdeki belirsizlikler vb.) ve dış faktörlerden (farklı saha koşulları, politik faktörler vb.) etkilenmektedir. Chaphalkar ve ark. (2015) 72 tahkim davasından yola çıkarak inşaat uyuşmazlıklarına neden olan 239 değişiklik talebinin asıl nedenlerini inceledikleri çalışmalarında, bu taleplerin tahkim hakemlerinin karar verme süreci üzerindeki etkisini tespit etmek için bu kişilerle bir anket çalışması yapmışlardır. Yazarlar çalışma sonucunda, değişiklik talimatının yazılı olarak bildirilmesinin ve değişiklik yapılan işin bedelinin ödenmesi ile ilgili hususlara sözleşmelerde yer verilmesinin hakemin vereceği kararı etkileyeceğini belirtmişlerdir. Kisi ve ark. (2020) Nepal yol inşaatı endüstrisinde meydana gelen uyuşmazlıkların sıklığını ve türlerini belirlemek amacıyla yaptıkları anket çalışması ve vaka incelemesi sonucunda sektörde en çok değişiklik kaynaklı uyuşmazlıkların yaşandığını tespit etmişlerdir. Haron ve ark. (2020) ise Malezya inşaat sektöründe sözleşmede yapılan değişikliklerin projeler üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Hansen ve ark. (2020) sözleşme kaynaklı değişiklik taleplerini inceledikleri çalışmalarında; kapsamdan, planlamadan, siyasi durumlardan ve saha koşullarından kaynaklanan değişikliklerin ve önemli malzemelerin geç ulaşmasının değişikliklere neden olan önemli faktörler olduğunu vurgulamışlardır.

İnşaat saha koşullarının değişmesi ile ilgili olarak Karthikeyan ve Manikandan (2017)'ın yaptıkları çalışmada Hindistan inşaat sektöründeki çatışmaların nedenlerinden biri olarak bu faktörün önemi vurgulanmıştır.

Literatürde yer alan çalışmalara bakıldığında, inşaat sektöründe yaşanan ve Yargıtay kararlarına konu olan davalar özelinde, uyuşmazlıklarda en çok karşılaşılan ana ve alt nedenler baz alınarak, davaların sonuçlarının ve kararların gerekçelerinin incelenmediği görülmüştür. Ayrıca bu alanda taraflara uyuşmazlıklar konusunda öngörü kazandıracak gerçek vakalara dayalı istatistiksel tanımlamalar içeren yayınlar da kısıtlı sayıdadır. Literatürdeki bu boşlukları doldurmayı hedefleyen bu çalışmanın, inşaat profesyonellerine, sözleşmelerin uyuşmazlığa mahal vermeyecek şekilde hazırlanması konusunda destek olacağı ve dolaylı olarak da yargı yükünün hafifleyeceği öngörülmektedir.

Materyal ve Metot

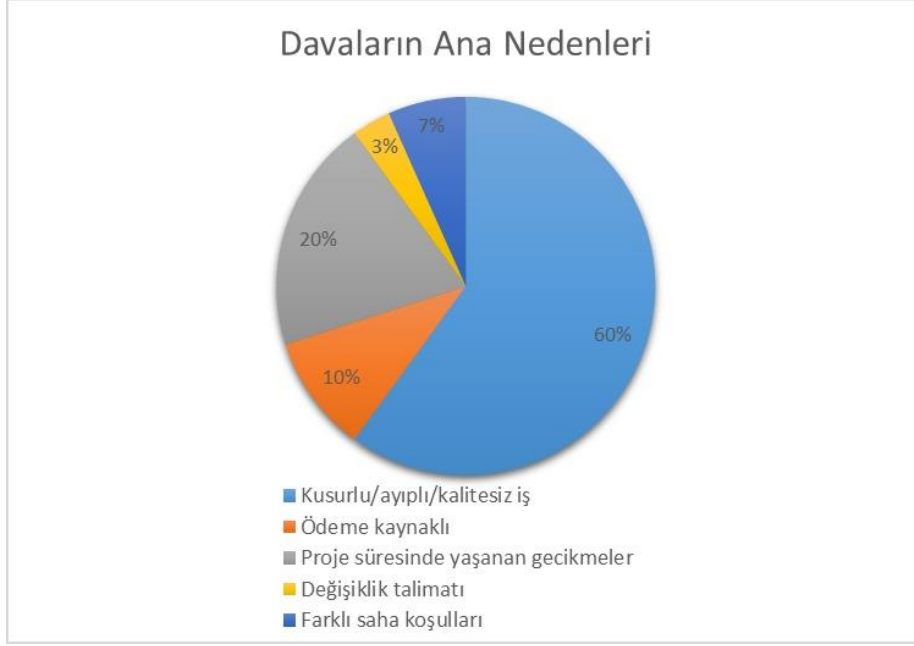
Bu çalışmada Yargıtay kararlarına konu olan 30 inşaat uyuşmazlığı vakası ele alınmıştır. İlgili Yargıtay kararlarına, “İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar” isimli kitaptan ve Legalbank isimli elektronik hukuk bankasından ulaşılmıştır (Coşkun, 2020; Legalbank, 2023). Ele alınan vakalarda; sözleşme türleri, uyuşmazlığın tarafları (davalı/davacı), uyuşmazlıkların asıl nedenleri, alt nedenleri, davaya konu olan iş türleri, uyuşmazlığın konu olduğu dava sonucunda verilen Yargıtay kararları ve kararların gerekçesi detaylı olarak incelenmiş, analiz edilmiş ve sonuçlar istatistiksel tanımlar halinde sunulmuştur. Ayrıca ana nedenleri farklı olan ve önemli görülen beş vakaya ait özellikler; davacı, davalı, sözleşme türü, sözleşme konusu, Yargıtay kararı, kararın gerekçesi ve yorumu kapsayacak şekilde özet tablolar halinde sunulmuştur (Tablo 2-5).

Bulgular ve Tartışma

Bu bölümde Yargıtay kararlarına konu olan 30 inşaat uyuşmazlığı vakasına ait istatistiksel sonuçlar sunulmuştur. Ardından ana nedenleri farklı olan beş vakaya ait özellikler detaylı olarak verilmiştir.

Davaların Ana Nedenleri

Uyuşmazlığa konu olan 30 vakanın ana nedenleri analiz edildiğinde; davaların %60'ının eserin kalitesiz/ayıplı yapılmasından, %20'sinin proje süresinde yaşanan gecikmelerden, %10'unun ödemelerin gecikmesi veya yapılamamasından, %7'sinin farklı saha koşullarından ve %3'ünün değişiklik talimatlarından kaynaklandığı sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Davaların Ana Nedenleri

Davaların Ana Nedenlerine ait Alt Nedenler

Uyuşmazlıklarda, ana nedenler ya bir önceki faktörler zincirinin sonucu ya da başka faktörlerin tetikleyicisidir (Tanrıverdi ve ark., 2021). Örneğin, davanın ana nedeninin “*ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması*” olduğu vakalarda, uyuşmazlığın altında yatan diğer nedenler “*sözleşmelerdeki belirsizlikler ve işin bedelinin/keşfinin hatalı hesaplanması*” olabilmektedir. Bu çalışmada, davalara konu olan ana taleplerden yola çıkılarak temel nedenler belirlenmiş ve ana nedenin tetiklediği diğer uyuşmazlık faktörleri ise alt nedenler olarak değerlendirilmiştir. Davalara ait ana nedenler ve alt nedenler özet tablosu Tablo 1’de sunulmuştur. Tabloda bir davaya konu olan bir uyuşmazlığın ana nedeninin altında yatan diğer nedenler verilmiştir.

Tablo 1. Vakaların ana ve alt nedenleri

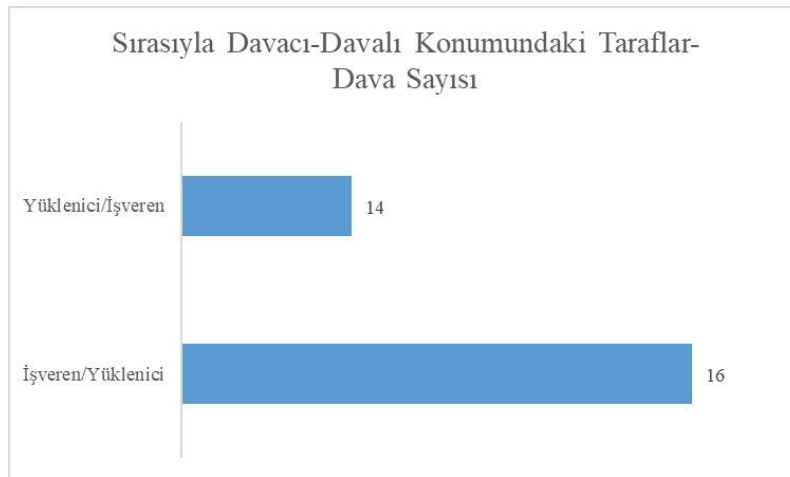
Alt nedenler	Ana nedenler				
	EKAY	PSYG	ÖG/Y	DT	FSK
1 Tarafların iş kapsamında değişiklik istekleri		✓		✓	✓
2 Tarafların iş kapsamında ödeme talepleri	✓				
3 Süresel gecikmeler	✓				
4 Tasarım hataları/eksiklikleri	✓			✓	
5 Eserin kalitesiz/ayıplı inşası		✓			
6 Farklı saha koşullarından kaynaklanan talepler	✓				
7 Sözleşmelerdeki belirsizlikler	✓	✓	✓	✓	✓
8 Ek ödeme, tazminat talepleri	✓	✓			✓
9 Sözleşmenin feshedilmesi	✓				✓
10 İşin bedelinin/keşfinin hatalı hesaplanması	✓		✓		
11 Ek süre talebi					✓

EKAY: Eserin kalitesiz/ayıplı yapılması, PSYG: Proje süresinde yaşanan gecikmeler,
ÖG/Y: Ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması, DT: Değişiklik talimatları, FSK:Farklı saha koşulları

Tablo 1’de; eserin kalitesiz/ayıplı yapılmasının birçok alt nedeninin olduğu, alt nedenler bağlamında bu ana nedeni sırasıyla; farklı saha koşulları, proje süresinde yaşanan gecikmeler, değişiklik talimatları ve ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması faktörlerinin takip ettiği görülmektedir.

Davaların Tarafları

İncelenen davalardaki taraflar yüklenici ve işveren konumundadır. Örneğin, davacının yüklenici olduğu bir davada, davalı konumundaki taraf işverendir. Buna göre, davaların taraflarının yüklenici ve işveren olma durumları analiz edildiğinde; 14 davada yüklenici davacı, işveren davalı konumundadır. 16 davada ise işveren davacı, yüklenici davalı konumundadır (Şekil 2).



Şekil 2. Davaların tarafları

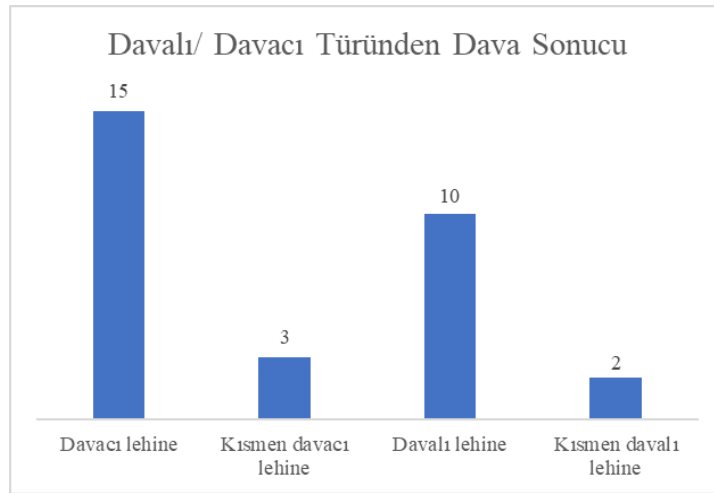
Davalarda Yer Alan Sözleşme Türleri ve İşlerin Kapsamı

Uyuşmazlığa konu olan 30 vakada kullanılan sözleşme türleri incelendiğinde uyuşmazlıkların en sık arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kullanıldığı projelerde yaşandığı ardından ise sırasıyla; yapım (yeni proje, tadilat, bakım vb.), yıkım ve anahtar teslim götürü bedel sözleşmelerinin kullanıldığı projelerin ön plana çıktığı tespit edilmiştir. İncelenen bazı vakalarda, sözleşme türüne ait bilgi “*eser sözleşmesi*” olarak genel bir yaklaşımla verildiğinden detayı yeterince bilinmeyen sözleşmeler yapım ve yıkım sözleşmeleri olarak tanımlanmıştır.

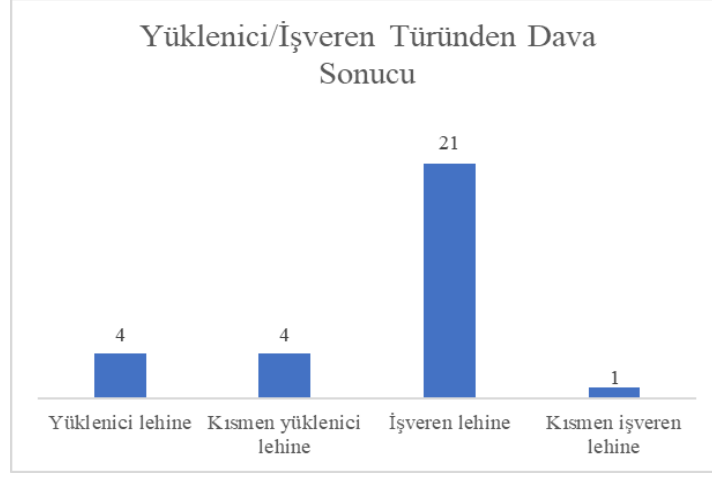
İncelenen davalara konu olan işlerin kapsamına bakıldığında ise kamu inşaatlarındaki uyuşmazlıkların; park, meteorolojik gözlem istasyonu, spor salonu ve okul inşaatı gibi yapım işlerine ve hamam tadilatı ve müze restorasyonu işlerine ait olduğu, özel inşaatlarda ise konut yapım işlerine, boya, mantolama gibi yenileme işlerine ve asansör yapımı gibi diğer işlere ait olduğu tespit edilmiştir.

Davaların Sonuçları

Uyuşmazlığa konu olan davaların sonuçları, davaların hangi taraf (işveren/yüklenici ve davacı/davalı) lehine sonuçlandığı göz önünde bulundurularak incelenmiştir. Buna göre davaların %50’si davacı lehine, %10’u kısmen davacı lehine, %33’ü davalı lehine ve %7’si kısmen davalı lehine sonuçlanmıştır. Ayrıca davaların %70’i işveren lehine, %13’ü yüklenici lehine, %13’ü kısmen yüklenici lehine ve %3’ü ise kısmen işveren lehine sonuçlanmıştır (Şekil 3 ve Şekil 4). Burada “kısmen yüklenici/işveren lehine” ifadeleri davacı/davalı taleplerinin bir kısmının kabul edilmesini ifade etmektedir.



Şekil 3. Davaların davalı/davacı türünden sonuçları



Şekil 4. Davaların yüklenici/işveren türünden sonuçları

Örnek Vakalar

Eserin kalitesiz/ayıplı ya da sözleşmeye uygun olmayan ifasından kaynaklanan bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve gerekçesi, yorumuyla birlikte Tablo 2’de sunulmuştur.

Tablo 2. İnşaat sözleşmeleri kapsamında eserin kalitesiz/ayıplı ya da sözleşmeye uygun olmayan ifasından kaynaklanan bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve Yargıtay kararı

Dava No	1
Davacı	İşveren (Apartman yönetimi)
Davalı	Yüklenici (Sıva, boya ve izolasyon işini yürütecek iki yüklenici)
Sözleşme Türü	(Özel) Yapım sözleşmesi (Sıva, boya ve izolasyon işine ait)
Dava Konusu	Boya ve izolasyon işini yürütmek üzere sözleşme yapılan iki yüklenicinin, sıva ve dış cephe kaplama malzemelerinin kabarak dökülmeye başlaması üzerine yüklenicilerin edimini yerine getirememesi ve eser sözleşmesinden kaynaklanan ayıplı iş nedeniyle oluşan zararın tahsilidir.
Yargıtay kararı	Kısmen işveren lehine
Gerekçesi	Yargıtay yüklenicinin özen borcu ilkesini sebep göstererek, iş sahibinin işin kontrol edilmesi görevini yerine getirmemesinden dolayı yüklenicilerin kısmen kusurlu görülmesini uygun bulmamış ve kararı bozmuştur.
Yorum	TBK madde 478’e 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 zaman aşımına uğrar.” Ancak uyuşmazlık konusunun mahkeme sürecine taşınmaması için, projeye ayrılan bütçe göz önünde bulundurularak tercih edilen malzemenin kalitesine göre bir garanti süresinin belirlenmesi ve bunun sözleşmeye eklenmesi gereklidir. Tarafların sözleşme hükümlerine uymaması durumunda uygulanacak yaptırımlar da ayrıca sözleşmede belirtilmelidir.

Proje süresinde yaşanan gecikmelerden kaynaklanan bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve gerekçesi, yorumuyla birlikte Tablo 3’te sunulmuştur.

Tablo 3. Proje süresinde yaşanan gecikmelerden kaynaklanan bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve Yargıtay kararı

Dava No	2
Davacı	İşveren
Davalı	Yüklenici
Sözleşme Türü	Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
Dava Konusu	İşveren, yüklenicinin inşaatı süresinde teslim edemediği gerekçesiyle ve kira tazminatı alma talebiyle dava açmıştır. Yüklenici işi tamamlamış ancak iskân izni almamıştır.
Yargıtay kararı	İşveren lehine
Gerekçesi	Davacıların iddialarını ispatlayamadıkları gerekçesiyle reddedilen davanın yeniden incelenmesine karar verilmiştir.
Yorum	Sözleşmede, iskân izni alınmasının işin tesliminin bir parçası olduğu ve yüklenicinin işin tesliminde gecikmesi durumunda uygulanacak yaptırımların neler olduğu açıkça yazılmalıdır.

Ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması kaynaklı bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve gerekçesi, yorumuyla birlikte Tablo 4’te sunulmuştur.

Tablo 4. Ödemelerin gecikmesi veya yapılamamasından kaynaklanan bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve Yargıtay kararı

Dava No	3
Davacı	Yüklenici (Taşeron)
Davalı	İşveren (Ana yüklenici)
Sözleşme Türü	Yapım sözleşmesi (Meteorolojik gözlem istasyonu inşaatı)
Dava Konusu	Taşeron, ödenmeyen iş ve malzeme bedelinin tahsili için dava açmıştır. Taşeron, iş için yapılan eksik ödemenin tarafına ödenmesini, taşeronun karşılması beklenen araç ve malzeme bedelinin işveren tarafından ödenmesini talep etmektedir.
Yargıtay kararı	Kısmen davacı lehine
Gerekçesi	TBK’nin 471. maddesi uyarınca, aksine adet veya anlaşma olmadıkça yüklenici eserin meydana getirilmesi için kullanılacak olan araç ve gereçleri de kendisi sağlamak zorundadır.
Yorum	Bu vakada söz konusu sözleşmeye göre araç ve gereç sağlama borcu ana yükleniciye aittir. Sözleşmede, iş için gerekli kaynakların kimin tarafından sağlanacağı açıkça belirtilmelidir.

Değişiklik talimatı kaynaklı bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve gerekçesi, yorumuyla birlikte Tablo 5’te sunulmuştur.

Tablo 5. Değişiklik talimatı kaynaklı bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve Yargıtay kararı

Dava No	4
Davacı	Yüklenici
Davalı	İşveren (Kamu)
Sözleşme Türü	Yapım sözleşmesi (Müze Restorasyonu)
Dava Konusu	İş artışı nedeniyle idare tarafından işin ifası için yükleniciye ek süre tanınmıştır. Resmi olarak süre uzatım tebliği, yükleniciye işin uzatma kararı alındığı tarihten bir süre sonra gönderilmiştir. Yüklenicinin işe başlamak için süre uzatımı tebliğini beklenmesinden dolayı verilen ek süre aşılmış ve bunun üzerine idare tarafından yükleniciye cezai işlem uygulanmıştır. Yüklenici cezayı haksız bulup, idareye dava açmıştır.
Yargıtay kararı	İşveren lehine
Gerekçesi	Süre uzatım kararının alınmasının ve bunun davacıya tebliğinin beklenmesi işin durdurulmasına neden olarak kabul edilemez.
Yorum	Sözleşmede iş artışı yapabilme esasları ve iş artışı durumunda ek süre verilebileceği belirtilmiştir. Bu nedenler işin hangi durumlarda kesintiye uğrayabileceği/durdurulabileceği, süre uzatımı durumunda karşı tarafa tebliğ süresi ve bu konuya yönelik yaptırımlar sözleşmelerde açıkça belirtilmelidir.

Farklı saha koşulları kaynaklı bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve gerekçesi, yorumuyla birlikte Tablo 6'da sunulmuştur.

Tablo 6. Farklı saha koşulları kaynaklı bir uyuşmazlık vakasına ait özellikler ve Yargıtay kararı

Dava No	5
Davacı	Yüklenici
Davalı	İşveren (Kamu)
Sözleşme Türü	Anahtar teslimi götürü bedel
Dava Konusu	Farklı saha koşullarının gerekçe gösterilerek projesinde olmadığı halde yapılan fazla imalat tutarının tazmininin istenmesidir.
Yargıtay kararı	İşveren lehine
Gerekçesi	Yüklenicinin işin projesinde olmayan ek imalatlar konusunda şayet işverene bilgi vermesi ve işverenin de bunu kabul etmesi halinde ilave ödemenin söz konusu olabileceği, aksi takdirde işin bedelini işverenden talep edemeyeceği yargıtayın gerekçeli kararında belirtilmiştir.
Yorum	Bu dava ile ilgili olarak tarafların proje dışında farklı saha koşulları nedeniyle yapılacak imalatları minimize etmek için, her iki tarafın henüz proje tasarım aşamasında farklı zemin koşulları nedeniyle oluşabilecek tüm hususları incelemesi ve bu hususları dikkate alarak tasarım ve ihale aşamasında, sözleşme sırasında bu konularda gerekli düzenlemeleri yapmaları önem arz etmektedir.

Sonuçlar ve Öneriler

Uyuşmazlıklar inşaat sektöründe çok yaygındır ve projelerin istenen kalitede, planlanan sürede ve optimal maliyette tamamlanmasına engel olabilmektedir. Bu çalışmada, literatür, ilgili mevzuat ve Yargıtay kararlarına konu olan inşaat sözleşmesi kaynaklı 30 uyuşmazlık vakası incelenerek vakalar üzerinden uyuşmazlıkların ana nedenleri ve alt nedenleri, uyuşmazlığın yaşandığı sözleşme türleri, uyuşmazlığın tarafları ve davaların sonuçları özetlenmiştir.

Çalışmadan elde edilen sonuçlar aşağıda sıralanmıştır:

- Uyuşmazlıklarda en çok “*eserin kalitesiz/ayıplı yapılması*”nın, ana uyuşmazlık nedeni olduğu görülmüştür.
- Tüm uyuşmazlıklar göz önünde alındığında uyuşmazlıkların altında yatan diğer nedenlerin başında “*sözleşmelerdeki belirsizlikler*” gelmektedir.
- Vakalar üzerinden uyuşmazlık yaşanan sözleşme türleri incelendiğinde uyuşmazlıkların daha çok “*arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri*”nde olduğu görülmüştür.
- Yüklenici ve işverenlerin taraf olduğu bu vakalarda, davacı konumundaki işverenlerin sayısının davacı yüklenicilerin sayısına kıyasla daha fazla olduğu anlaşılmaktadır.
- Kararlara bakıldığında ise davacı/davalı yönünden verilen kararların daha çok “*davacı lehine olduğu*” ve daha çok “*işveren lehine*” sonuçlandığı ifade edilebilir.

Ayrıca Yargıtay kararlarının gerekçeleri incelendiğinde, çoğunlukla TBK'nin Eser Sözleşmeleri kısmında yer alan “*yüklenicinin özen ve sadakat borcu*”na vurgu yapıldığı görülmektedir.

Bu çalışmanın sonucunda, uyuşmazlıkları yargı yoluna gitmeden çözüme kavuşturmak için sözleşmelerin açık ve anlaşılır bir şekilde hazırlanmasının son derece önemli olduğu görülmüştür. Çalışmada incelenen vakalardan hareketle, tasarım hataları ve eksiklikleri nedeniyle veya uygulama kaynaklı kalitesiz/ayıplı imalatların yapılması durumunda yaşanabilecek uyuşmazlıkları azaltmak için uygulanacak yaptırımların neler olacağı, eseri inşa ederken üçüncü bir tarafa verilecek zararda kimin/kimlerin sorumlu olacağı ve zararın tazmin edilmesi ile ilgili hususların sözleşmelerde açıkça belirtilmesi gerektiği söylenebilir. Ayrıca kullanılacak malzemelerin teknik özelliklerinin ve işveren tarafından karşılanacak ise malzemenin imalata uygun olmaması durumunun tespiti ile ilgili hususların, bu konularda işverenin ve yüklenicinin karşılıklı hak ve sorumluluklarının da detaylı bir şekilde sözleşmelerde belirtilmesi gerekir. Özetle sözleşmelerde kalitesiz/ayıplı iş yapılması durumunda yüklenicinin sorumluluklarının neler olacağı ve işverenin bu gibi durumlarda sorumluluğunun ve hangi haklara sahip olacağı açıkça belirtilmesinin yaşanabilecek uyuşmazlıkları minimize edeceği düşünülmektedir.

Yine incelenen vakalardan yola çıkarak, iş programında gecikme yaşanmasının önüne geçmek amacıyla; işin sona ermesi için tamamlanması gereken iş kalemlerinin, işe başlama zamanının (gün/ay/yıl olarak) ve işin tesliminde gecikme yaşanması durumunda uygulanacak yaptırımların neler olacağı sözleşmelerde açıkça belirtilmesinin önemli olduğu görülmüştür.

Ödemelerin gecikmesi veya yapılamaması, ek ödeme talepleri ile ilgili hususların ve iş için gerekli kaynakları sağlayacak tarafın sözleşmelerde açıkça yazılmasının ise ödemelerden kaynaklı uyuşmazlıkları en aza indirmeye katkı sağlayacağı çalışmada elde edilen diğer bir bulgudur.

Sözleşmelerde ayrıca hangi durumlarda iş artışı yapılabileceği ve iş artışı durumunda verilecek ek sürenin koşulu, değişiklik taleplerinin hangi durumlarda ret ya da kabulünün mümkün olacağı ve bu nedenle uygulanacak yaptırımlar da açıkça belirtilmelidir.

Farklı saha koşulları nedeniyle proje dışında yapılacak imalatları minimize etmek için tarafların henüz proje tasarım aşamasında farklı saha/zemin koşulları nedeniyle oluşabilecek tüm hususları

incelemeleri ve bu hususları dikkate alarak tasarım ve ihale aşamasında, sözleşme hazırlanırken bu konularda gerekli düzenlemeleri yapmaları önem arz etmektedir.

Sözleşme kaynaklı problemleri en aza indirmek için sözleşmelerin özenli ve dikkatli hazırlanmasının yanında risklerin dengeli bir şekilde dağılması da önemlidir. Yukarıda da belirtildiği gibi incelenen vakalarda daha çok davaların “işveren lehine” sonuçlandığı görülmektedir. Bu durum sözleşme belirsizliklerine ek olarak sözleşmelerdeki risk dağılımı konusunu da akla getirmektedir. Sözleşmelerde yapılan risk dağılımı her iki tarafa da (özellikle yükleniciye) zarar vermemeli ve uyuşmazlıklara mahal vermeyecek ölçüde dengeli şekilde olmalıdır.

Çalışma sonucunda yaşanan uyuşmazlıkların çözümünde ve uyuşmazlık sonucunda karşılaşılabilecek davaların karara bağlanmasında, öncelikle o işe ait sözleşmenin ve ilgili mevzuatın dikkate alındığı, dolayısıyla yaşanabilecek uyuşmazlıkları en aza indirmek için tarafların; sözleşme şartlarına uyması, ilgili mevzuata hakim olması ya da bu konuda danışmanlık hizmeti alması gerektiği tespit edilmiştir. Bunun dışında, tarafların mahkeme yargısına başvurmadan önce; müzakere, arabuculuk ve tahkim gibi çözüm süresinin daha kısa olduğu yöntemlere başvurmalarının son derece önemli olduğu görülmüştür. Böylece uyuşmazlıkların taraflara ve projelere verebileceği zararlar en aza indirilmiş olacak ve mahkemelerin yükü artmayacaktır. Bu nedenle gelecek çalışmalarda, uyuşmazlıkların çözümü için inşaat sözleşmelerine ve ilgili mevzuata odaklanılmasının; literatüre, sözleşme konusunda uzmanlaşan teknik elemanlara ve uygulayıcılara önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir.

Teşekkür

Yazarlar, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumuna (TÜBİTAK-2211/A Yurtiçi Genel Doktora Burs Programı) ve 100/2000 Doktora Burs Programı için Yükseköğretim Kuruluna teşekkür ederler (Buse Ün, Özge Alboğa).

Çıkar Çatışması Beyanı

Makale yazarları aralarında herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan ederler.

Araştırmacıların Katkı Oranı Beyan Özeti

Yazarlar makaleye eşit oranda katkı sağlamış olduklarını beyan ederler.

Kaynakça

Abdul Nabi M., El-adaway IH. Understanding disputes in modular construction projects: key common causes and their associations. Journal of Construction Engineering and Management 2022; 148(1): 04021184.

Alqershy MT., Kishore R. Construction claims prediction using ANN models: a case study of the Indian construction industry. International Journal of Construction Management 2023; 23(6): 1097-1108.

Apanoğlu EC., Öcal ME. Türkiye’de inşaat sektöründe yargıya intikal eden süre ve özen borcu

- kaynaklı anlaşmazlıkların analizi. ÇÜ Fen Bilimleri Enstitüsü 2008; 19(1): 123-133.
- Artan İter D., Bakioglu G. Modeling the relationship between risk and dispute in subcontractor contracts. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction* 2018; 10(1): 04517022.
- Assaf S., Hassanain MA., Abdallah A., Sayed AMZ., Alshahrani A. Significant causes of claims and disputes in construction projects in Saudi Arabia. *Built Environment Project and Asset Management* 2019; 9(5): 597-615.
- Awwad R., Barakat B., Menassa C. Understanding dispute resolution in the middle east region from perspectives of different stakeholders. *Journal of Management in Engineering* 2016; 32(6): 05016019.
- Brawn D. Extensions of time and liquidated damages in construction contracts in England and Wales. *International Journal of Law in the Built Environment* 2012; 4(1): 75-90.
- Chaphalkar NB., Iyer KC., Patil SK. Prediction of outcome of construction dispute claims using multilayer perceptron neural network model. *International Journal of Project Management* 2015; 33(8): 1827-1835.
- Cheung SO., Pang KHY. Anatomy of construction disputes. *Journal of Construction Engineering and Management* 2013; 139(1): 15-23.
- Coşkun M. İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar. Seçkin Yayınevi, Ankara 2020.
- Çelik N. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu. Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2020.
- Demiray B. Eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu ve iş sahibinin hakları. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2020.
- El-adaway IH. Review of construction contract claims, changes, and dispute resolution, 3rd edition edited by Paul Levin. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction* 2017; 9(4): 07517001.
- El-Sayegh S., Ahmad I., Aljanabi M., Herzallah R., Metry S., El-Ashwal O. Construction disputes in the UAE: causes and resolution methods. *Buildings* 2020; 10(10): 171.
- Esirci NB. İnşaat sözleşmelerinde ayıbın giderilmesini isteme ve tazminat talep etme hakkı. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2019.
- Hanna AS., Thomas G., Swanson JR. Construction risk identification and allocation: cooperative approach. *Journal of Construction Engineering and Management* 2013; 139(9): 1098-1107.
- Hansen S. Challenging arbitral awards in the construction industry: case study of infrastructure disputes. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*. 2019, 11(1): 06518004.
- Hansen S., Rostiyanti SF., Rif'at A. Causes, effects, and mitigations framework of contract change orders: lessons learned from GBK aquatic stadium project. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction* 2020; 12(1): 05019008.

- Haron RC., Masrom MAN., Kamal K. Assessing causes of contractual disputes from different type of condition of contracts. *International Journal of Sustainable Construction Engineering and Technology* 2020; 11(4): 45-59.
- Karthikeyan R., Manikandan T. A study on causes and effects of conflicts in Indian construction projects. *International Research Journal of Engineering and Technology (IRJET)* 2017; 04(03): 1153-1170.
- Klee L. *International Construction Contract Law. Second Edition.* Wiley-Blackwell 2018.
- Kisi KP., Lee N., Kayastha R., Kovel J. Alternative dispute resolution practices in international road construction contracts. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction* 2020; 12(2): 04520001.
- Legalbank. Elektronik Hukuk Bankası. 2023. <https://legalbank.net/arama>. Erişim Tarihi: 01.01.2023
- Maemura Y., Kim E., Ozawa K. Root causes of recurring contractual conflicts in international construction projects : five case studies from Vietnam. *Journal of Construction Engineering and Management* 2018; 144(8): 05018008.
- Müminoğlu M. FIDIC inşaat sözleşmelerinde müteahhidin borçları ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan eser sözleşmesi kapsamında yüklenicinin borçlarının karşılaştırmalı olarak incelenmesi. İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2018.
- Panayır MG. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin eksik ve ayıplı işlerden sorumluluğu. Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2017.
- Parikh D., Joshi GJ., Patel DA. Development of prediction models for claim cause analyses in highway projects. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction* 2019; 11(4): 04519018.
- Sarı M., Sayın B., Akcay C. Classification and resolution procedure for disputes in public construction projects. *Revista de la Construcción* 2021; 20(2): 259-276.
- Shrestha PP., Neupane KP. Identification of geotechnical-related problems impacting cost, schedule, and claims on bridge construction projects. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction* 2020; 12(2): 04520005.
- Şahankaya A. Eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan sorumluluğu. Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2021.
- Şahin Şengül E. FIDIC kırmızı kitap kapsamında inşaat sözleşmelerinde süre uzatımı. Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (NEÜHFD) 2022; 5(1): 140-161.
- Tanriverdi C., Atasoy G., Dikmen I., Birgonul MT. Causal mapping to explore emergence of construction disputes. *Journal of Civil Engineering and Management* 2021; 27(5): 288-302.
- Temel B., Güranlı GE., Bilir Mahçiçek S. İnşaat projelerinde iş değişikliği emri takibi ve hak taleplerinin yönetimi üzerine bir vaka araştırması. Dicle Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Mühendislik Dergisi 2021; 12(4): 669-678.
- Tokdemir O., Candaş A. Türkiye inşaat sektörü alt yüklenici sözleşmelerinde ihtilafa sebep olan

konuların Delphi tekniği ile belirlenmesi. Niğe Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi 2019; 8(2): 1005-1017.

Youssef A., Osman H., Georgy M., Yehia N. Semantic risk assessment for ad hoc and amended standard forms of construction contracts. Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction 2018; 10(2): 04518002.

Yünlü S. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde ayıp. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi 2014.