

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İDARİ SEBEPLE SÜRE UZATIMI

Beyza DEVRAN*

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK – ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

* Ar. Gör., Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı.

E-posta: beyza.devran@erdogan.edu.tr

ORCID: 0009-0005-3910-9948

Makale Geliş Tarihi: 31 Temmuz 2025

Makale Kabul Tarihi: 19 Aralık 2025

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İDARİ SEBEPLE SÜRE UZATIMI

ÖZ

HAKEMLİ

Yapının inşasının zamanında tamamlanması ve teslimi hem iş sahibi hem de yüklenici açısından arzu edilen nihai hedeftir. Ancak inşaat süresinde taraflarca öngörülme-yen ya da taraflardan birine yükletilen gecikme nedenleri teslimi öteleyebilmektedir. İnşaat sözleşmelerinde idareden kaynaklı gecikmeler yapının zamanında tamamlanıp teslim edilmesine engel olan ve sıklıkla yargı kararlarına da yansıyan başlıca faktörlerdendir. Özel hukuk kişilerinin taraf olduğu inşaat sözleşmelerinde gecikme çoğunlukla üçüncü kişilerin müdahalelerinden kaynaklanırken, kamu inşaat sözleşmelerinde ise iş sahibi sıfatını haiz idarenin işlem ve eylemleri inşaat süresinin uzamasına sebebiyet verebilmektedir. Kamu inşaat projelerinde belediye, altyapı kurumları gibi sözleşmenin tarafı olmayan diğer idari organların neden olduğu gecikmelerin de ortaya çıkabileceği kabul edilmekle birlikte, bu ihtimal bu çalışmanın kapsamı dışındadır. İnşaat süresinin uzaması için belirleyici unsur, riskin sözleşmenin hangi tarafına yükletildiği meselesidir. Süre uzatımına hak kazanmak için gerekli koşullara yönelik mevzuatımızda herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Türk ve İsviçre hukukunda süre uzatımına hak kazandıran koşulların sınırları doktrinle çizilmiştir. Uygulamada güncelliğini koruyan bu soruna çalışmamızda yer verilmiş, idareden kaynaklı hangi sebeplerin süre uzatımına sebebiyet vereceğine yönelik genel bir çerçeve çizilmiştir.

Anahtar kelimeler: Süre uzatımı, inşaat, idare, risk, gecikme.

EXTENSION OF TIME IN CONSTRUCTION CONTRACTS DUE TO ADMINISTRATIVE REASONS

ABSTRACT

The timely completion and delivery of the construction works represent the ultimate objective for both the employer and the contractor. Nevertheless, unforeseen circumstances arising during the construction phase, as well as delays attributable to either party, may defer completion. In construction contracts, delays attributable to the contracting authority constitute one of the principal obstacles to the timely completion and handover of the works, and such delays are frequently reflected in judicial decisions. Whereas delays in construction contracts concluded between private parties predominantly stem from the interventions of third persons, in public construction contracts the administrative acts and omissions of the authority -acting in its capacity as employer- may give rise to extensions of the contractual performance period. Although delays may also occur due to the acts of administrative bodies that are not party to the contract -such as municipalities or utility infrastructure authorities- in public construction projects, this study does not address such cases. The allocation of risk between the contracting parties constitutes the decisive factor in determining whether an extension of time may be granted. Turkish law does not contain explicit statutory provisions governing the conditions under which an extension of time may be claimed. In both Turkish and Swiss legal systems, the criteria for entitlement to an extension have been developed predominantly through legal doctrine. This study examines this persistent practical issue and presents a general framework for identifying which administrative acts or omissions may constitute valid grounds for the extension of time.

Keywords: Time extension, construction, administration, risk, delay.

GİRİŞ

İnşaat sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) düzenlenen eser sözleşmelerinin özel bir türüdür. TBK m. 470 ve devamında düzenlenen bu hükümler çerçevesinde^[1] yüklenici inşaatı kararlaştırılan sürede ayıpsız ve eksiksiz olarak teslimle yükümlüdür^[2].

- [1] Yüklenicinin teslim borcu her ne kadar TBK'da açıkça düzenlenmemişse de TBK m.470 ve devamında yer alan “*Teslim, teslim zamanı*” gibi kavramlardan kanun koyucunun yüklenicinin inşa borcunun yanında teslim borcunun da olduğunu kabul ettiği anlaşılmaktadır. Yusuf Büyükkay, “Eser Sözleşmelerinde Teslim İçin Müteahhide Ek Süre Verilmesini Zorunlu Kılan Haller,” [https://buyukayhukuk.com.tr/uploads/files/süre%20uzatımı%20makale\(1\).pdf](https://buyukayhukuk.com.tr/uploads/files/süre%20uzatımı%20makale(1).pdf), 2, (Erişim: 07.02.2025).
- [2] Berkiye Gizem Ergin, “İnşaat Sözleşmesinde Süre Uzatımı” (Yüksek lisans tezi: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 26; Büyükkay, “Ek Süre”, 6; Öz Seçer, “İnşaat Sözleşmelerinde Covid-19’a Bağlı Süre Uzatımı,” in *Covid-19 Küresel Salgınının Hukuktaki Yansımaları*, ed. Kemal Şenocak (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 165–166; İbrahim Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, 2. baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 80; Zekeriya Kuşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 1. baskı (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017), 168 vd; Dilek Bilir, “Kamu İhale Mevzuatına Tabi İnşaat Sözleşmelerinin Sona Ermesi” (Yayımlanmamış doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010), 54; İ. Betül Aldemir Toprak, “İnşaat Sözleşmelerinde Tarafların İş Birliği Eylemleri,” *AYBÜ-Yıldırım Beyazıt Hukuku Dergisi* 5, no. 2 (2020): 513; Akın Ünal, “Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin İş Birliği Yapma Ödevi,” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 14, no. 2 (2019): 443; Özge Eken, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre İnşaat Sözleşmelerinde Süre Uzatım Halleri ve FIDIC Kırmızı Kitap’taki Görünümlerinin İncelenmesi” (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, 2021), 26; N. Şükrü Bayramoğlu, *Eser Sözleşmesinde Yaklaşık Bedelin Aşılması*, 1. baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 6 vd; M. Özgür Avcı, *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdünde İfa Yerine Olumlu Zararın Tazmini (Olumlu Zarar)*, 1. baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2021), 17 vd; Mahmut Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 1. baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2017), 203; Özge Arpacı, *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 1. baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 267–268.

Sözleşmede kararlaştırılmadığı halde inşaat teslim tarihi^[3], TBK m. 90'a göre işin niteliğine uygun şekilde belirlenir^[4]. İnşaatın teslim tarihinin belirlenmesi, yüklenicinin temerrüdü ve temerrüde bağlanan sonuçlardan sorumluluğu bakımından önem arz etmektedir^[5]. Bu nedenle, inşaaata başlama ve teslim tarihi, inşaatın süresi içinde teslim edilip edilmediğini^[6] belirleyen kilit unsurlardır. İnşaatın tamamlanan bölümlerinin taraflarca belirlenen ara vadelerde kısmi olarak teslimi de mümkündür^[7].

[3] Teslim tarihi ve teslim süresi kavramları hakkında bkz. Leyla Kurt, "Eser Sözleşmelerinde Süre Uzatımı," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 27, no. 1 (2007): 158; N. Tuğçe Bilgetekin, "İnşaat Sözleşmelerinde Süre Uzatımı ve FIDIC Sözleşmelerindeki Görünümü" (Yüksek lisans tezi: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018), 16–17; İzzet Karadaş, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, 1. baskı (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 129–130; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 84; Avcı, *Olumlu Zarar*, 51.

[4] Turgut Öz, *İnşaat Sözleşmesi ile İlgili Mevzuat*, 4. baskı (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021), 163; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 84; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 132–133; Öz Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, 1. baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 290; Güler Gümüşsoy Karakurt, "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması" (Doktora tezi: İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016), 107–108; Eken, "Süre Uzatım" 22; Turan Şahin, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfade Temerrüdü*, 1. baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2012), 75.

Bu hallerde deneyimli bir yüklenicinin ortalama çalışma temposu dikkate alınarak o işi ne kadar süre içinde yapacağı dikkate alınarak süre tayin edilir. Bkz. Serkan Ayan, "İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü" (Doktora tezi: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2008), 82–83; Ergin, "Süre Uzatımı" 23–24; Bilgetekin, "Süre Uzatımı" 15–18; Avcı, *Olumlu Zarar*, 54; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 268.

[5] Ergin, "Süre Uzatımı" 26–27; Büyükay, "Ek Süre", 5–6; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 82–83; Seçer, "Süre Uzatımı", 165–66; Bilgetekin, "Süre Uzatımı" 21; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 147.

[6] Teslim süresini taraflar kendi aralarında karşılıklı olarak anlaşarak uzatabilirler. Kural olarak taraflar tek taraflı olarak teslim süresini uzatamaz ancak sözleşmeyle taraflardan birine bu hak önceden tanınabilir. Bkz. Kurt, "Süre Uzatımı", 159; Bilgetekin, "Süre Uzatımı" 15; Büyükay, "Ek Süre", 6; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 82–83; Seçer, "Süre Uzatımı", 167–168; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 84.

[7] Ergin, "Süre Uzatımı" 26–27; Büyükay, "Ek Süre", 5–6; Bilgetekin, "Süre Uzatımı" 21; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 80–81; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 131, 135; Eken, "Süre Uzatım" 44; O. Levent Özay, *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla*

İnşaata başlama ve teslim tarihi, süre uzatımına ilişkin hukuki rejimin belirlenmesi önem taşımaktadır. Her ne kadar Türk mevzuatında inşaat sözleşmelerinde süre uzatımı açıkça düzenlenmemiş olsa da^[8] Türk ve İsviçre doktrininde süre uzatımı sonucunu doğuran hallere yönelik genel bir çerçeve çizilmiştir^[9]. Süre uzatımına yönelik koşullar, taraflarca akdedilen sözleşmeyle dürüstlük kuralı sınırları çerçevesinde^[10] belirlenebilir^[11]. Sözleşmede düzenlenmeyen hallerde dahi birtakım şartların gerçekleşmesiyle inşaat

Temerrüdü, 1. baskı (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021), 393; Seçer, *Arsa Payı*, 292-293.

[8] Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 15; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 82-83.

[9] Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 15.

[10] Eken, “Süre Uzatım” 49; İş sahibinin alacaklı temerrüdüne düşmesi halinde dahi süre uzatımına başvurulamayacağına yönelik kayıtların TMK m.2’ye aykırı olabileceği hakkında bkz. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 130-131; Ayrıca ek iş yapılmasına rağmen sözleşmede yüklenicinin ek iş sebebiyle süre uzatımı talep edemeyeceğinin kararlaştırılmasının dürüstlük kuralına ve hakkaniyete aykırı olacağı hakkında bkz. Ergin, “Süre Uzatımı” 28-29.

Aksi yönde bkz. Avcı, *Olumlu Zarar*, 68; Sözleşmede belediyeden kaynaklı gecikmelerde süre uzatımı verilemeyeceği kararlaştırıldığından, yüklenicinin basiretli tacir olarak süreyi buna göre tayin etmesi gerektiğine yönelik karar için bkz. Y. 6. HD, 04.06.2024, E. 2022/4892, K. 2024/1947, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[11] Süre uzatımına ilişkin şartların taraf iradeleriyle belirlenebilmesi konusunda ayrıntılı açıklamalar için bkz. Öz, *İnşaat*, 164; Yusuf Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, 3. baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 227; Kurt, “Süre Uzatımı”, 159; Büyükkay, “Ek Süre”, 6; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 84; Öz Seçer, “İş Sahibinin Teslim Borcundaki Gecikmeden Dolayı Sorumluluğu,” in *İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, ed. Emrehan İnal ve Başak Baysal (İstanbul: On İki Levha Yayınları, Kasım 2017), 544–546; Z. Sümeyra Başaran, “İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları,” *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi* 19 (Özel Sayı) (2017): 1313; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 99; Eken, “Süre Uzatım” 47; Avcı, *Olumlu Zarar*, 58; Özay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 397; Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 208-209; Seçer, *Arsa Payı*, 294; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 269.

Ayrıca bkz. Y.13. HD. 19.03.2018, E. 2015/35782, K. 2018/3215, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025).

süresinin uzayacağı kabul edilir^[12]. Bu koşulların gerçekleşmemesi halinde, aksi kararlaştırılmadıkça, yüklenicinin talebi veya iş sahibinin onayına gerek olmaksızın süre kendiliğinden^[13] uzar^[14].

Koşulları sözleşmede taraf iradeleriyle belirlenmemişse, süre uzatımı bakımından öncelikle gecikme nedeninin tespit edilmesi gerekir. Uygulamada inşaatın süresinde teslimini etkileyen faktörler, iş sahibinin risk alanından kaynaklanabileceği gibi yüklenicinin risk alanından da kaynaklanabilmektedir. Bunun yanında, taraflardan birine yükletilen ya da her iki tarafın da hakimiyet alanına girmeyen beklenmeyen haller inşaatın süresinde tamamlanmasını etkileyebilmektedir^[15]. Dolayısıyla, risk alanının belirlenmesi, sözleşmede süre uzatımına yönelik hükümlerin öngörülmediği

[12] Kurt, “Süre Uzatımı”, 159; Büyükay, “Ek Süre”, 6; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 84; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 99-100; Eken, “Süre Uzatım” 47-48; Avcı, *Olumlu Zarar*, 59.

[13] Kendiliğinden uzayacağı kabul edildiğinde, bunun ileri sürülmesi itiraz niteliğindedir. Hâkim tarafından resen dikkate alınır. Sürenin kendiliğinden uzamayacağı kabul edilirse, yükleniciye yenilik doğuran hak veya talep hakkı verebileceği ve bunların sonuçlarına yönelik detaylı bilgi için bkz. Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 47, 70-71.

Süre uzatımının tek başına tespit davasına konu olamayacağı ve eda davası ile açılması gerektiği hakkında Y. 15. HD. 10.10.1991, E. 1991/1597, K. 1991/4710 no.lu karar için bkz. Cengiz Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, 7. baskı (İstanbul: Beta Yayınları, 2010), 390–391; Ayrıca Y. 15. HD. 31.03.2003, E. 2002/5663, K. 2003/1640 no.lu karar için bkz. Ergin, “Süre Uzatımı” s. 34.

[14] Ergin, “Süre Uzatımı” 33; Seçer, “Süre Uzatımı,” 165-166; Kurt, “Süre Uzatımı”, 167; Başaran, “Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları,” 1312-1313; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 99; Eken, “Süre Uzatım” 52; Özay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 395; Seçer, *Arsa Payı*, 298; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 84-85; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 240.

Gecikmenin iş sahibinin risk alanında kaldığı hallerde inşaat süresinin kendiliğinden uzayacağı genel olarak kabul edilmektedir. Ancak iş sahibinin ya da yüklenicinin risk alanına girmeyen beklenmeyen hallerde sürenin kendiliğinden uzayıp uzamayacağı tartışmalıdır. Bkz. 18 no.lu dipnot.

[15] Kurt, “Süre Uzatımı”, 159; Seçer, “Süre Uzatımı,” 165-166; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 87; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 94; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 147 vd; Büyükay, *Eser*, 213; Eken, “Süre Uzatım” 54; İ. Hasan Duman, *İnşaat Hukuku*, güncellenmiş 8. baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2016), 390–391.

hallerde, gecikmenin olumsuz koşullarına kimin katlanacağını belirlemek için kullanılır^[16].

Risk kavramı, kusurdan farklıdır. Yüklenici tarafından haklı sebep teşkil etmesi için gecikmenin iş sahibinin risk alanında kalması gerekir. Yüklenici tarafından haklı sebep teşkil etmeyen gecikmelerde yüklenici temerrüde düşer. Kusurunun bulunup bulunmaması, yüklenicinin temerrüde düşmesine engel değildir ancak temerrüde bağlanan sonuçlardan sorumluluğunun tespiti bakımından önem arz eder^[17].

İş sahibinden ve yükleniciden kaynaklanmayan beklenmeyen hallerin kimin risk alanına gireceği tartışmalıdır. Bu konuda farklı görüşler^[18] bulun-

[16] Seçer, “Süre Uzatımı,” 165-166; Avcı, *Olumlu Zarar*, 61; Seçer, *Arsa Payı*, 296.

[17] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 88; Ergin, “Süre Uzatımı” 32; Kurt, “Süre Uzatımı”, 166; Seçer, “Süre Uzatımı,” 165-168; Büyükay, “Ek Süre”, 8; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 94; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 147-148; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 98-99; Eken, “Süre Uzatım” 51-52.

[18] İş sahibinin risk alanına hangi hallerin girdiği doktrinde tartışmalıdır. Süre uzatımını borçlar hukukunun genel hükümleri çerçevesinde değerlendiren bir görüşe göre, iş sahibinin risk alanının kapsamı sınırlıdır. Buna göre, yalnızca TMK m. 97 ödemelik defî, TMK m. 98 ifa güçsüzlüğü, TBK m. 106 vd. alacaklı temerrüdü ve yan borç ihlalleri iş sahibinin risk alanındadır. Bu görüş hakkında detaylı bilgi için bkz. Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 81-83.

Süre uzatımının hukuki temelini TBK m. 473/1 olduğunu savunan görüşler risk alanının kapsamının tayini konusunda ikiye ayrılmaktadır. Bir görüş yalnızca iş sahibinden kaynaklı gecikmeleri iş sahibinin risk alanına dahil etmektedir. Böylelikle, beklenmeyen hal meydana gelmişse yükleniciye yükletilmekte ve yüklenicinin süre uzatımı hakkının olmadığı savunulmaktadır. Diğer görüş, iş sahibine yüklenemeyen beklenmeyen haller için TBK m. 480/2 uyarınca sözleşme süresinin uyarlanması yoluyla süre uzatımının mümkün olduğunu savunmaktadır. Bu görüşler hakkında detaylı bilgi için bkz. Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 81-83; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 101.

Bir başka görüş ise, beklenmeyen halden kaynaklı süre uzatımını TBK m. 480/2 kapsamında değerlendirir. Ancak bu görüşü savunanlarda da fikir ayrılıkları vardır. Bir görüş, gecikme sebebiyle fazladan masraf yapılmışsa, yalnızca bedel artışı ve sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı mümkün olduğunu ve süre uzatımının söz konusu olamayacağını belirtir. Doktrinde buna çözüm olarak, ifanın aşırı derecede güçleşmesinin masraf artışı dışındaki sonuçları için yapılacak uyarlamayı TBK m. 138’e dayandırılacağı savunulmuştur. Diğer görüş, bedel arttırımı talebi söz konusu olmaksızın da süre

maktadır. Gecikmenin kimin risk alanında olduğunun belirlenmesi hem temerrüt hükümlerinin uygulanması hem de süre uzatımına ilişkin talepler bakımından önem arz eder.

uzatımının mümkün olacağını belirtir. Ayrıca her ne kadar madde metni götürü bedelli sözleşmelerden bahsetse de diğer sözleşmeler için de uyarılmanın mümkün olacağı savunulmaktadır. Bununla birlikte, TBK m. 480/2 uyarınca sözleşmenin uyarlanması talebi hakime yöneltilir. Ancak bir görüş, bunun TMK m. 2'nin gerektirdiği hallerde mahkemeye başvurunun gerek olmadığını savunur. Süre uzatımına hak kazandığı halde herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin işe devam eden yüklenicinin süre uzatımından zımni olarak vazgeçtiği kabul edilir. Bu görüşler hakkında detaylı bilgi için bkz. Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 106-111; Eken, "Süre Uzatım" 67; Bilgetekin, "Süre Uzatım" 47-48, 114-121; Ergin, "Süre Uzatım" 68-69; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 102; Kurt, "Süre Uzatım", 188; Seçer, "Süre Uzatım", 170-189; Büyükay, "Ek Süre", 14-15; Avcı, *Olumlu Zarar*, 72-76; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 276-277.

Başka görüş, iş sahibinden kaynaklanmayan her türlü gecikmeyi TBK m. 483 kapsamında değerlendirir. TBK m.483/1, beklenmeyen haller sonucu eserin yok olması durumunda maddi kayıpların riskini yüklenicinin üzerinde bırakmaktadır. Bu hüküm, beklenmeyen halin inşaat süresine etkisini düzenlememektedir. Madde metni riski yüklenicinin üzerine bıraktığı için, beklenmeyen halin eserin yok olmasına sebep olmadığı durumda da TBK 483/1'in kıyasen uygulanacağı savunulmaktadır. Bu halde, iş sahibi sözleşmeden dönebilir ya da yükleniciye inşaatı tamamlaması için uygun süre verebilir. Ancak bir görüşe göre, dönme hakkını kullanmadan önce iş sahibinin yükleniciye süre verme zorunluluğuna yönelik herhangi bir düzenleme yoktur. Nitekim, sözleşmeden dönme hakkı kusura bağlı bir hak değildir ve iş sahibi yüklenicinin temerrüdü halinde bu hakkını kullanılabilir. Bu görüş hakkında detaylı bilgi için bkz. Eken, "Süre Uzatım" 66; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 106; Bilgetekin, "Süre Uzatım" 91-95.

Bir diğer görüş ise, beklenmeyen halin meydana gelmesinde yüklenicinin borca aykırı davranışı olmaması sebebiyle yükleniciden kaynaklanmayan her türlü gecikmeyi iş sahibinin risk alanına dahil eder ve sürenin uzayacağını savunur. Görüş hakkında detaylı bilgi için bkz. Kurt, "Süre Uzatım", 184; Eken, "Süre Uzatım" 67-68; Bilgetekin, "Süre Uzatım" 82; Avcı, *Olumlu Zarar*, 72.

Yargıtay'ın beklenmeyen hallerde yükleniciye makul bir ek süre verilmesi gerektiği hakkındaki kararları için bkz. Y. 13. HD. 25.03.2009, E. 2008/10766, K. 2009/3918, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025); Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 275; Avcı, *Olumlu Zarar*, 72; M. Burak Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmelerinde İdareden ve Mücbir Sebeplerden Kaynaklanan Gecikmeler ile Bu Gecikmelerin Sonuçları" (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2022), 160.

I. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İDARİ SEBEPLE SÜRE UZATIMI

A) GENEL OLARAK

İş sahibinin hakimiyet alanından kaynaklı sebeplerle ortaya çıkan gecikmeler inşaat süresinin uzaması sonucunu doğurur. Süre uzatımına yönelik diğer koşulların da gerçekleşmesi halinde yüklenici borçlu temerrüdüne düşmez^[19]. İş sahibi alacaklı temerrüdüne düşmesi sonucunda yüklenicinin yapmış olduğu ilave masraflara katlanır^[20]. Bu nedenle, inşaat süresinin uzamasına sebep olan gecikmelerin sonucuna kimin katlanacağıının tespiti önemlidir.

Süre uzatımına hak kazanabilmek için literatürde belirlenen koşullar şu şekilde sıralanabilir: İnşaat süresinin işlemeye başlaması, inşaatın vadesinde teslim edilemeyeceğinin anlaşılması, gecikmenin iş sahibinin risk alanından kaynaklı bir sebeple ortaya çıkması, yüklenicinin çalışma temposunu arttırarak inşaatı tamamlama yükümlülüğünün olmaması, yüklenicinin inşaatı zamanında tamamlayamayacağı tehlikesini gecikmeksizin iş sahibine bildirmesi, yüklenicinin birtakım davranışlarıyla gecikme riskini üstlenmemiş olması^[21].

Özel hukuk kişilerinin taraf olduğu inşaat sözleşmelerinde, iş sahibinden kaynaklı gecikmelerde idare üçüncü kişi konumundadır. İdareden alınacak izinler veya idareden kaynaklı engeller iş sahibinin risk alanına dahil olabilir.

HAKEMLİ

[19] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 87,93; Büyükay, “Ek Süre”, 18-19; Seğer, “Süre Uzatımı,” 165-166; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 86; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 153-154; Büyükay, *Eser*, 214; Başaran, “Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları,” 1313; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 91; Eken, “Süre Uzatım” 54-55; Avcı, *Olumlu Zarar*, 71; İ. Hasan Duman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir? güncellenmiş 5. baskı* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2022), 56; Efrail Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*, güncellenmiş 3. baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2016), 245; Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 209; Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku*, 297 vd; Şahin, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, 180; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 268.

[20] Ergin, “Süre Uzatımı” 33; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 94; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 85.

[21] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 89; Ergin, “Süre Uzatımı” 32 vd; Başaran, “Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları,” 1313; Eken, “Süre Uzatım” 53 vd; Duman, *Arsa Payı*, 56; Duman, *İnşaat Hukuku*, 574 vd.

Kamu inşaat sözleşmelerinde, iş sahibinin risk alanındaki gecikmelerden bahsedildiğinde iş sahibi olarak idare kastedilmektedir.

B. ÖZEL HUKUK KİŞİLERİNİN TARAF OLDUĞU İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İDARI SEBEPLE SÜRE UZATIMI

1- İdari Gecikmelerde Yüklenicinin Yükümlülükleri ve Süre Uzatımına Etkisi

İdareden kaynaklı sebeplerle inşaatın tesliminin gecikeceğinin anlaşılması halinde, TBK m. 472/3'e göre yüklenicinin iş sahibine bildirim yükümlülüğü vardır. Bu gecikme riskinin iş sahibinin risk alanında olması veya hiç kimsenin hakimiyet alanına dahil edilememesi halinde dahi yüklenicinin bildirim yükümlülüğü bulunmaktadır^[22].

Yüklenicinin inşaatın durduğunu değil, inşaatın zamanında tamamlanamayacağı tehlikesini gecikmeksizin bildirmesi gerekir^[23]. Bu bildirim, iş sahibine ek önlemler olarak gecikmeyi telafi edebilme ya da TBK m. 484 uyarınca sözleşmeyi feshetme imkânı verir^[24]. Nitekim, TBK m. 484'e göre iş sahibine, yüklenicinin zararını karşılama kaydıyla dilediği zaman sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı verir^[25].

TBK m. 112'ye göre bir yan yükümlülük niteliğinde olan bildirim gerçekleştirilmezse, yüklenici süre uzatımı hakkını kaybeder ve bildirimde

[22] Seçer, "Süre Uzatımı," 179; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 118; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 101; Eken, "Süre Uzatım" 69-71; Avcı, *Olumlu Zarar*, 77; Duman, *Arsa Payı*, 56; Duman, *İnşaat Hukuku*, 548; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 269.

[23] Ergin, "Süre Uzatımı" 37; Seçer, "Süre Uzatımı," 180; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 119; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 101; Eken, "Süre Uzatım" 69-70; Avcı, *Olumlu Zarar*, 77; Duman, *Arsa Payı*, 56; Duman, *İnşaat Hukuku*, 548; Seçer, *Arsa Payı*, 305-306.

[24] Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 118; Eken, "Süre Uzatım" 70-71; Ergin, "Süre Uzatımı" 69.

Yüklenicinin kendisine düşen ödevleri yerine getirmemesi sebebiyle sözleşmeye tahammül süresinin aşıldığı hakkında karar için bkz. Y. 6. HD, 13.11.2024, E. 2023/2994, K. 2024/3997, (www.legalbank.net Erişim Tarihi: 11.02.2025).

[25] Bilgetekin, "Süre Uzatımı" 74-75.

bulunmamasından kaynaklanan zararlardan^[26] sorumlu olur^[27]. Ayrıca teslim zamanı geldiğinde yapıyı teslim edemeyen yüklenici temerrüde düşer^[28]. Bildirim yapıldığını ispat yükü yüklenicinin üzerinde olup^[29] aksi kararlaştırılmamışsa şekle tabi değildir^[30]. Buna karşın, yüklenici bildirimin yararsız olacağını ve iş sahibinin buna bağlı olan rizikoyu üstlendiğini ispat edebilirse bildirim yükümlülüğünün bulunmadığı savunulmaktadır^[31].

Yüklenicinin çalışma temposunu arttırma yükümlülüğünün bulunup bulunmaması inşaat süresinin uzamasını belirleyen bir diğer şarttır. Taraflar gecikme nedeni ortadan kalktığında çalışmanın hızlandırılacağına yönelik anlaşma yapmışsa ya da TMK m. 2'ye göre dürüstlük kuralı uyarınca^[32]

- [26] Yüklenici, iş sahibinin inşaatın zamanında teslim edilmeyeceği tehlikesini önceden bilseydi önleyebileceği zararları tazmin etmesi gerekir. İnşaatın gecikmesi sebebiyle ortaya çıkan zarar bu kapsama girmemektedir. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 122; Eken, “Süre Uzatım” 71.
- [27] Ergin, “Süre Uzatımı” 38-39; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 118, 121.
- [28] Bununla birlikte, gecikme iş sahibinin riziko alanında kalıyorsa ve yüklenici bildirim yükümlülüğünü ihlal etmişse yüklenicinin gecikmede kusurunun olmadığı anlamına gelir. Bu nedenle, temerrüdün kusura bağlı sonuçlarından sorumlu olmaz. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 118, 121; Ergin, “Süre Uzatımı” 117.
- [29] Ergin, “Süre Uzatımı” 39.
- [30] Ergin, “Süre Uzatımı” 39; Seçer, “Süre Uzatımı,” 180; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 119-120.
- [31] Seçer, “Süre Uzatımı,” 180; Ergin, “Süre Uzatımı” 38; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 119-120; Eken, “Süre Uzatım” 71; Avcı, *Olumlu Zarar*, 77.
- [32] Yüklenicinin çalışma temposunu artırması maddi açıdan ek külfet yaratmıyorsa iş sahibinin talebini beklemeksizin gerekli önlemleri alması gerekir. Araç gereç malzeme veya iş gücü vb. gibi ek külfet yaratıyorsa böyle bir yükümlülüğü yoktur. İstisnai durumlarda, iş sahibinin menfaati ağır basıyorsa yüklenicinin tempoyu artırması gerektiği savunulmaktadır. Ancak bu halde yüklenicinin yaptığı masrafların ödenmesi gerekir. Bu konuya ilişkin detaylı açıklamalar ve örnekler için bkz. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 113-116; Eken, “Süre Uzatım” 68-69; Duman, *Arsa Payı*, 56-58.

yüklenicinin çalışma temposunu arttırması bekleniyorsa inşaat süresi uzamaz^[33].

Yüklenicinin çalışma temposunu arttırması durumunda dahi vadesinde inşaatı teslim edemeyeceği anlaşılmaktaysa diğer şartların da gerçekleşmesiyle birlikte süre uzayacaktır^[34].

Yüklenici aktif ya da pasif birtakım davranışlarıyla gecikme tehlikesini arttırmaktaysa tehlikeyi üstlendiği ve sürenin uzamayacağı belirtilmektedir^[35]. Örneğin, idari engelin ortadan kalkmasından sonra haklı olmayan sebeplerle yüklenici yapının inşasına devam etmemişse gecikme rizikosunu üstlenmiş sayılacağı kabul edilmelidir^[36].

[33] Seçer, “Süre Uzatımı,” 165-166; Ergin, “Süre Uzatımı” 67; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 113; Kurt, “Süre Uzatımı”, 167; Eken, “Süre Uzatım” 68; Duman, *İnşaat Hukuku*, 549-550; Seçer, *Arsa Payı*, 298.

[34] Ergin, “Süre Uzatımı” 67; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 112; Eken, “Süre Uzatım” 69.

[35] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 123.

[36] Y. 15. HD, 07.05.2012, E. 2011/5582, K. 2012/3208, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

2- İnşaat Süresinin Başlaması İçin İdareden Gerekli İzinlerin Alınmaması

a) Yüklenicinin veya İş Sahibinin İzin Almada Temerrüdü

Süre uzatımı şartlarından biri olan inşaat süresinin işlemeye başlaması, sözleşmede öngörülen bir tarihte gerçekleşebileceği gibi yüklenicinin^[37] veya iş sahibinin aktif bir davranışına^[38] atfedilmiş olabilir^[39].

İnşaatın başlaması için idareden temel veya temel üstü izninin alınması gibi birtakım izin ve onayları, iş sahibi veya onun verdiği temsil yetkisi uyarınca yüklenici üstlenmiş olabilir. Bu hallerde inşaata başlama zamanı bu izinlerin alınmasından sonra başlar. Öte yandan, yüklenici haklı sebep olmaksızın gerekli izinleri almayı geciktiriyorsa, sürenin başlangıcı idareden izin alındığı tarih değil, dürüstlük kuralına uygun olarak idareye başvurulması gereken tarihtir^[40].

[37] Yüklenicinin idareden gerekli izinlerin alması veya yüklenicinin üstlenmiş olduğu komşu taşınmaz uyumsuzluklarının giderilmesinden sonra sürenin başlayacağını kararlaştırılması vb. örnekler için bkz. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 90.

[38] Arsanın yükleniciye teslim anının, iş sahibinin yükleniciye yapacağı bildirim veya inşaatta kullanılacak araç, malzemelerin ya da projelerin teslimi vb. hallere bağlanabileceğine yönelik diğer örnekler için bkz. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 89; Ergin, “Süre Uzatımı” 33-35; Büyükcay, “Ek Süre”, 19-21; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 20; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 154-155; Büyükcay, *Eser*, 228-229; Seçer, “Teslim,” 524-525; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 95-96; Duman, *Arsa Payı*, 69; Duman, *İnşaat Hukuku*, 547; Özay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 144-146; Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 209; Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku*, 595.

[39] Eken, “Süre Uzatım” 53; Ergin, “Süre Uzatımı” 33.

[40] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 90-91; Ergin, “Süre Uzatımı” 35-37; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 134; Eken, “Süre Uzatım” 53-54; Duman, *İnşaat Hukuku*, 388, 548; İ. Betül Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi*, güncellenmiş 2. baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2022), 123.

Rizikonun yükleniciye ait olduğu ve gecikmenin yüklenicinin kusurundan kaynaklandığı durumlarda süre uzatımına hak kazanamayacağına ilişkin karar için bkz. Y. 6. HD, 18.12.2023, E. 2022/5021, K. 2023/4306, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

İdari merciden gerekli izinlerin alınması, aksi kararlaştırılmadıkça, iş sahibinin yapması gereken bir hazırlık eylemidir^[41]. İş sahibi, yüklenicinin inşaaata başlaması için gereken hazırlık eylemlerini haklı sebep olmadan yerine getirmemezse, kusuru olmasa dahi alacaklı temerrüdüne düşer^[42].

İş sahibinin inşaaata başlanabilmesi için gerekli ruhsatı almaktan ya da bu konuda yükleniciye temsil yetkisi vermekten kaçınması^[43], inşaaata başlanması için inşaatın yapılacağı arsada parselasyon işlemlerinin yapılması gerekmesine rağmen iş sahibinin gerekli başvuruları yapmaması gibi hallerde iş sahibi alacaklı temerrüdüne düşer^[44].

İş sahibinin alacaklı temerrüdüne düştüğü hallerde borçlu temerrüde düşmekten kurtulur. İş sahibinin temerrüdü, yüklenici açısından haklı sebep

[41] Kurt, "Süre Uzatımı", 172-173; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 156; Büyükkay, *Eser*, 229; Seğer, "Teslim," 525; Bilir, "Kamu İhale" 48; Aldemir Toprak, "İş Birliği", 520-521; Karadaş, *Eser*, 292; Duman, *İnşaat Hukuku*, 452; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 136

Anahtar teslim inşaat sözleşmelerinde idari izinleri alma yükümlülüğü aksi kararlaştırılmadıkça yükleniciye aittir. Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim*, 132-133.

[42] Kurt, "Süre Uzatımı", 169; Büyükkay, "Ek Süre", 19; Seğer, "Süre Uzatımı," 166-167; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 94-95; Ergin, "Süre Uzatımı" 62; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 87-88; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 135; Seğer, "Teslim," 537; Eken, "Süre Uzatım" 56-57; Avcı, *Olumlu Zarar*, 65; Özay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 140 vd; Şahin, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, 68-69; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 271.

[43] Kurt, "Süre Uzatımı", 171-172; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 154-155; Büyükkay, *Eser*, 228,230; Seğer, "Teslim," 534-535; Şahin, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, 111-113; Avcı, *Olumlu Zarar*, 66;

Y. 15. HD, 08.03.2019, E. 2018/5290, K. 2019/1015 numaralı kararında, yapı kullanma izni belgesi almak üzere yükleniciye arsa sahibi tarafından verilmiş vekaletname bulunmasa dahi yüklenicinin vekalet verilmesini talep etmek veya bu konuda alacaklıyı temerrüde düşürmek zorunda olduğu, aksi halde yüklenicinin sorumlu olacağı ve temerrüde düşmekte kusurlu sayılacağına karar verilmiştir. Bkz. Hüseyin Kovan, *100 Soruda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, 1. baskı (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 411-413.

[44] Ergin, "Süre Uzatımı" 35-36; Özay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 140 vd; İş sahibi, işe başlamaya yönelik koşulları sözleşmede ayrıca taahhüt etmişse ve yüklenicinin işe başlaması için bu koşulları yerine getirmemezse borçlu temerrüdüne düşer. Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 135; Öz, *İnşaat*, 132.

kabul edilecek ve inşaat süresi gecikme süresi kadar uzayacaktır^[45]. Yüklenici, sözleşme ilişkisine olan güveninin sarsılması nedeniyle sürenin uzamasını istemiyorsa, TBK m.117 vd. hükümlerine göre sözleşmeden dönebilir^[46].

b) İş Sahibinden ya da Yükleniciden Kaynaklanmaksızın İdari İznin Gecikmesi

İdari izinlerdeki gecikme, doğrudan yükleniciden veya iş sahibinden kaynaklanmamış olabilir. Başka bir ifadeyle, gecikme tarafların hakimiyeti alanı dışında gelişen bir beklenmeyen halden^[47] doğmuş olabilir^[48].

Beklenmeyen hal iş sahibinin risk alanına giriyorsa, inşaat süresinin kendiliğinden uzayacağı kabul edilmektedir^[49]. Ancak gecikmenin iş sahibine yüklenemeyeceği durumlarda, sürenin kendiliğinden uzayıp uzamayacağı tartışmalıdır^[50].

İş sahibinin ya da yüklenicinin kusuru olmaksızın idarenin gerekli izni vermekte gecikmesi beklenmeyen hal kapsamındadır. **KURT** a göre, idari izinleri iş sahibinin alması gerekiyorsa ancak iş sahibinden kaynaklanmayan sebeple idare gerekli izni vermekte gecikmiş ise, iş sahibi kusuru olmasa da alacaklı temerrüdüne düşer^[51].

HAKEMLİ

[45] Öz, *İnşaat*, 164-165; Kurt, “Süre Uzatımı”, 174; Seçer, “Süre Uzatımı,” 165-166; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 94-95; Eken, “Süre Uzatım” 56; Avcı, *Olumlu Zarar*, 65-67; Özyay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 394

Bu sebeple yüklenici zarara uğramışsa, iş sahibinin zarardan sorumlu olacağı hakkında bkz. Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 88; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 270-271.

[46] Ergin, “Süre Uzatımı” 62-64; Bilir, “Kamu İhale” 93; İnşaat sözleşmelerinin hukuki niteliğinin ani edimli sözleşme olduğu kabul edildiğinde sözleşmeden dönme gündeme gelir. Sürekli edimli sözleşme olduğu kabul edilirse fesih gündeme gelecektir. Bu konuda Yargıtay’ın görüşü hakkında bkz. 75 no.lu dipnot.

[47] Beklenmeyen hal kavramı, mücbir sebepleri, dar anlamda beklenmeyen halleri (kazaları) ve üçüncü kişilerin eylemlerini kapsar. Kurt, “Süre Uzatımı”, 182-183.

[48] Kurt, “Süre Uzatımı”, 182; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 94; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 150; Büyükkay, *Eser*, 215; Eken, “Süre Uzatım” 64.

[49] Kurt, “Süre Uzatımı”, 183-184; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 94.

[50] Bkz. 18 no.lu dipnot.

[51] Kurt, “Süre Uzatımı”, 173.

Yine **KURT**^[52] göre idari izinlerin alınmasını yüklenici üstlenmişse ve kusuru olmaksızın, yalnızca idari sebeplerle teslimde gecikme yaşanmışsa, riske yüklenici katlanır. Bu durumda, yüklenicinin risk alanına giren beklenmeyen bir halin varlığı kabul edilmektedir^[53]. Ancak bu, inşaat süresinin kendiliğinden uzadığı anlamına gelmez. Sürenin uzatılması için ya iş sahibinin onayı ya da TBK m. 480/2 uyarınca yüklenicinin hâkimden uyarılama talep etmesi gerekir^[54].

Buna karşılık bazı yazarlar^[55], idarenin izin vermede gecikmesinden doğan riskin yükleniciye ait olmadığını savunur. Buna göre, yüklenicinin temerrüdünden söz edilemez ve süre kendiliğinden uzar.

Katıldığımız görüşe göre^[56], beklenmeyen halin kimin risk alanında olduğunun tespiti TBK m. 483/1 çerçevesinde yapılmalıdır. TBK m. 483/1 beklenmeyen bir hal sonucunda eserin yok olması durumunda ortaya çıkan maddi kayıpların riskini yükleniciye yüklemektedir. Bu hüküm doğrudan inşaat süresine ilişkin bir düzenleme içermemektedir. Ancak beklenmeyen halin eserin yok olmasına neden olmadığı durumlarda da kıyasen uygulanabilir. Bu halde beklenmeyen halin yine yüklenicinin sorumluluk alanında kabul edilir^[57].

[52] Kurt, “Süre Uzatımı”, 180-181; Ayrıca bu görüşte olan diğer yazarlar için bkz. Avcı, *Olumlu Zarar*, 73; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 276.

[53] Büyükkay, “Ek Süre”, 21; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 89-90.

[54] Avcı, *Olumlu Zarar*, 74; Kurt, “Süre Uzatımı”, 180-181; Seçer, “Süre Uzatımı”, 168-169; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 116 vd.

[55] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 97; Büyükkay, “Ek Süre”, 21-22; Duman, *Arsa Payı*, 60; Duman, *İnşaat Hukuku*, 552; Büyükkay, *Eser*, 231; Öztürk Aydın, “Yüklenicinin İşe Başlama ve Devam Borcunun Hukukî Niteliği ve Sonuçları,” *Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 2, no. 2 (2014): 78–79; Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku*, 298; Seçer, *Arsa Payı*, 300; Ergin, “Süre Uzatımı” 44-45.

[56] Bu görüş hakkında detaylı bilgi için bkz. Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 106; Eken, “Süre Uzatım” 66; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 92-93.

[57] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 106; Eken, “Süre Uzatım” 66; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 91-92.

TBK m. 473/1 uyarınca, gecikmenin iş sahibine yükletilemeyen bir sebepten kaynaklanması hâlinde, iş sahibi sözleşmeden dönme hakkına sahiptir^[58]. Süre uzatımına hak kazanmak için öncelikle “iş sahibine yükletilemeyen sebep” ifadesinin kapsamı belirlenmelidir. Bu halde, TBK m. 483/1 hükmü kıyasen uygulanmalı ve beklenmeyen halin yüklenicinin risk alanında kaldığı kabul edilmelidir. Bu durumda, beklenmeyen hal nedeniyle ortaya çıkan gecikme, yüklenicinin temerrüde düşmesine yol açar^[59].

TBK m. 483/1 ve m. 473/1 kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda, her iki tarafın hakimiyet alanı dışında gelişen beklenmeyen halin riskine yüklenici katlanır. Böylelikle, idari izinleri almayı yüklenici üstlenmişse ve idare yükleniciden kaynaklanmayan sebeple izin vermekte gecikmişse yüklenici temerrüde düşer ve süre uzatımına hak kazanamaz^[60]. Ancak bir görüş^[61], TBK 473/1 hükmünün lafzından hareketle, iş sahibinin sözleşmeden dönmesinin menfaatler dengesine aykırı olabileceği ve bu nedenle yükleniciye süre uzatımı verilmesi gerektiğini savunmaktadır.

Kanaatimizce, idari izinlerin alınması yüklenicinin sorumluluğunda ise ve idare bu izinleri vermekte gecikmişse, ortaya çıkan beklenmeyen hal yüklenicinin risk alanındadır. Yüklenicinin basiretli bir tacir olarak inşaatta gecikmelere sebep olabilecek etkenleri hesaplaması ve inşaat süresini buna göre belirlemesi gerekir^[62]. Bununla birlikte, idari iznin alınmasındaki gecikme henüz iş sahibinin sözleşme ilişkisine devamını çekilmez hâle

[58] Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 90.

[59] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 106; Eken, “Süre Uzatım” 66; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 92-93.

[60] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 106; Büyükay, “Ek Süre”, 21; Eken, “Süre Uzatım” 66; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 92-93; Her iki taraftan da kaynaklanmayan ve idari sebeplerle inşaatta yaşanan gecikmelere istinaden yüklenicinin sözleşmeden dönme hakkının olduğuna yönelik Y. 15. HD, 15.10.2018, E. 2018/1277, K. 2018/3790 numaralı karar için bkz. Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim*, 125-126.

[61] Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 101; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 93.

[62] Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 132; Ergin, “Süre Uzatımı” 40; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 21-22; Büyükay, *Eser*, 218.

getirmemişse ve somut olayın koşulları da süre verilmesini haklı kılıyorsa, yükleniciye süre uzatımı tanınması hakkaniyete uygun olacaktır.

3- İnşaatın Yapımı Sırasında İdari İşlemlerden Kaynaklanan Gecikmeler

a) Kamulaştırma, Sit Alanı ve İmar Değişiklikleri

İnşaatın başlamasından sonra, idare tarafından alınan kararlar ve yapılan düzenlemeler nedeniyle meydana gelen gecikmeler iş sahibinin risk alanına dahildir^[63]. Nitekim, arsasına ilişkin alınan idari kararlara itiraz etme yetkisi ve dava açma hakkı iş sahibine ait olduğu için bu tür gecikmelerin iş sahibinin faaliyet çevresinde gerçekleştiği kabul edilir^[64]. Böyle bir sonuca TBK m.485'in kıyasen uygulanmasıyla ulaşılmaktadır^[65]. Örneğin, idarenin kamulaştırma kararı alması veya inşaat yasağı getirmesi sonucunda meydana gelen gecikmelerin riski iş sahibine aittir^[66]. Metro inşaatı için kazı çalışmaları sırasında bulunan tarihi eserlerin kamu kurumları tarafından çıkarılması nedeniyle inşaatın gecikmesi veya inşaat alanının sit alanı

[63] Büyükkay, “Ek Süre”, 21; Kurt, “Süre Uzatımı”, 179; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 97; Ergin, “Süre Uzatımı” 43; Kuşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 157; Büyükkay, *Eser*, 219-220; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 106; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 274.

İnşaatın durma sebebinin yükleniciden kaynaklanmaması gerekir. Örneğin, yüklenici inşaat alanında alması gereken güvenlik tedbirlerini almadığı için inşaat durmuşsa teslim süresi uzamaz. Avcı, *Olumlu Zarar*, 71; Duman, *Arsa Payı*, 60.

[64] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 95-96; Kurt, “Süre Uzatımı”, 179; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 94; Avcı, *Olumlu Zarar*, 71.

[65] Kurt, “Süre Uzatımı”, 179; Bilgetekin, “Süre Uzatımı” 87.

[66] Kurt, “Süre Uzatımı”, 179.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 06.10.2020 tarihli, E. 2017/845, K. 2020/723 numaralı kararında, yükleniciye tanınan süre dolmadan imar planının iptal edilmesi ve belediyenin mahkeme kararını uygulamak zorunda olması nedeniyle gecikmenin yüklenici kusurundan kaynaklanmadığı kabul edilmiş; bu doğrultuda verilen direnme kararı isabetli bulunmuştur. (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.02.2025); Benzer yönde karar için bkz. Y. 15. HD, 30.06.2008, E. 2007/3904, K. 2008/4391, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.02.2025); Y. 15. HD, 07.05.2012, E. 2011/5582, K. 2012/3208, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.02.2025).

kapsamına alınması^[67] veya imar kurallarının değişmesi^[68] gibi haller de iş sahibinin risk alanındadır.

İmar mevzuatına göre on katlı yapı inşa edilebilen bir bölgede taraflar arasında inşaat sözleşmesi imzalandıktan sonra idarenin altı kata kadar ruhsat vermesi durumunda risk iş sahibinin üzerindedir. Bu konuda açılan dava sürmekteyse ve süreçte inşaat başlanamadıysa ya da inşaat durduysa gecikme süresi kadar inşaat süresinin uzayacağı kabul edilir^[69].

b) İdari İzinlere veya Yasaklara Bağlı Araç ve Malzeme Tedariği

İnşaatin yapımı sırasında ithal edilecek araç ve malzemenin tedariğinin yasaklanması ya da idari izinlere tabi tutulması da beklenmeyen bir haldir^[70]. KURT'a^[71] göre, araç ve malzeme sağlama borcunu yüklenici üstlenmişse ithalat yasağının getirilmesi yüklenicinin risk alanında kalır. Bu nedenle yüklenici kural olarak süre uzatımına hak kazanmaz^[72].

HAKEMLİ

[67] Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 96-97; Ergin, “Süre Uzatımı” 73; Duman, *Arsa Payı*, 60; Duman, *İnşaat Hukuku*, 552; Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 210.

[68] Ergin, “Süre Uzatımı” 42-43, 45; Duman, *İnşaat Hukuku*, 556; Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 210.

İmar mevzuatından kaynaklı değişikliğin hangi tarihte yürürlüğe girdiği araştırılmaksızın süre uzatımına hak kazanıp kazanılmadığı hakkında karar verilemeyeceğine yönelik kararlar için bkz. Y. 15. HD, 07.05.2012, E. 2011/5582, K. 2012/3208, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025); Benzer yönde bkz. Y. 23. HD, 15.03.2018, E. 2017/2074, K. 2018/2190, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[69] Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 101-102; İdari yargıda açılan iptal davasının inşaatteki gecikmeye etkisinin tespit edilmesi gerektiğine ilişkin karar için bkz. Y. 15. HD, 16.02.2012, E. 2010/7523, K. 2012/856. (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[70] Büyükkay, “Ek Süre”, 14.

[71] Bu durumda, yalnızca iş sahibinin onayı veya TBK m. 480/2'ye göre uyarılma yoluyla süre uzayabilir. Kurt, “Süre Uzatımı”, 185-188.

[72] Bu görüş hakkında detaylı bilgi için bkz. Kurt, “Süre Uzatımı”, 185; Büyükkay, “Ek Süre”, 13; Ayan, “Yüklenicinin Temerrüdü” 106; Ergin, “Süre Uzatımı” 68

Aksi görüşe göre^[73], idari makamdan kaynaklı bir yasak belirli bir kesimi aynı oranda etkilemekte ve bu yüklenicinin şahsından kaynaklanamamaktadır. Bu nedenle, yükleniciye ek süre verilmesi daha isabetlidir. Ancak tedarik edilemeyen araç ya da gereç yurt içinden temin edilebiliyorsa beklenmeyen halden bahsedilemeyeceği için süre uzatımı mümkün değildir^[74].

Kanaatimizce, araç ve malzeme sağlama borcunu yüklenici üstlenmişse, idari gecikmeler TBK m. 483/1'e göre yüklenicinin risk alanında kalan beklenmeyen haldir. Eğer araç ve malzemenin başka bir kaynaktan temini mümkünse, yükleniciye TMK m.2 'ye göre makul bir ek süre verilmesi gerekir. Aynı değerlendirme, idari izinlerin alınmasına ilişkin gecikmeler açısından da geçerlidir. Nitekim, öngörülemez nitelikteki bu kararın sebep olduğu riski bertaraf edebilmesi için yükleniciye imkân tanınmalıdır. Öte yandan, meydana gelen gecikme nedeniyle sözleşme ilişkisi çekilmez hale gelmişse, iş sahibi TBK m. 473/1 uyarınca sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Ancak inşaat belirli bir seviyeye ulaşmışsa, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre^[75] sözleşmenin feshi gündeme gelebilir.

[73] Büyükay, "Ek Süre", 14; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 274.

[74] Büyükay, "Ek Süre", 14; Büyükay, *Eser*, 221-222.

[75] Eser sözleşmelerinin niteliğinin ani edim, sürekli edim ya da karma edimli mi olduğuna yönelik tartışmalar için bkz. Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 117-126; Öz, *İnşaat*, 207-211; Ergin, "Süre Uzatımı" 19-21; Bilgetekin, "Süre Uzatımı" 7-8; Ayan, "Yüklenicinin Temerrüdü" 23-29; Eken, "Süre Uzatım" 6-8; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 9-12.

Yargıtay karma görüşlü olduğunu kabul etmekte ve sözleşmenin geriye etkili sona erdirilmesi (dönme) yerine ileriye etkili sona erdirildiğinin kabulü için inşaat seviyesini dikkate almaktadır. Buna göre, inşaat seviyesi %90'ı geçmiş ise sözleşmenin feshedildiğini kabul edilmektedir. Bkz. YİBBGK. 25.01.1984, E. 1983/3, K. 1984/1, (www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 29.07.2025); Benzer yönde kararlar için bkz. Y. 23. HD. 26.12.2016, E. 2015/7386, K. 2016/5426, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025); Y. 23. HD. 29.04.2013, E. 2013/1579, K. 2013/2760, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025); Y. 23. HD. 24.10.2013, E. 2013/3062, K. 2013/6517, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025); Y. 15. HD. 02.03.2009, E. 2008/1676, K. 2009/1135, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025).

İnşaat seviyesinin %77,85 olduğu uyuşmazlıkta sözleşmenin ileriye etkili feshedilebileceğinin mümkün olduğu hakkında bkz. Y. 6. HD. 10.02.2025, E. 2023/4478, K. 2025/424, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025); Aksi

C) KAMU İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İDARİ SEBEPLE SÜRE UZATIMI

1- Kamu İnşaat Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulanacak Hükümler

Kamu inşaat sözleşmeleri, Kamu İhale Kanunu (KİK) uyarınca yapılan yapım işleri ihalesini konu edinen, bir tarafı idare, diğer tarafı ise ihaleyi kazanan yüklenici (gerçek veya tüzel kişi) olan özel hukuk sözleşmeleridir. Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na (KİSK) göre imzalanan sözleşmelerde, yüklenicinin sözleşme konusu işi yapma borcunun karşılığında idare bedel ödemeyi taahhüt eder. Sözleşmenin ihale aşaması idare hukuku kurallarına tabi olup, sözleşmenin imzalanmasından sonraki aşama özel hukuk kurallarına tabidir. Her ne kadar özel hukuk sözleşmeleri olsa da sözleşmeden kaynaklı uyuşmazlıklarda özel hüküm niteliğinde olan kamu ihale mevzuatı öncelikle uygulanır^[76].

Kamu inşaat sözleşmelerinde uygulanacak hukuk kuralları öncelik sırasına göre şunlardır: Tip sözleşme^[77] (KİSK m.5 uyarınca), YİGŞ ve idari teknik şartnameler, Kamu İhale Kanunu (KİK) ve Kamu İhale Sözleşmeleri

yönde bkz. Y.15. HD. 01.10.2004, E. 2004/4730, K. 2004/4801, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 29.07.2025).

KİSK m. 20 vd, YİGŞ m. 47 vd ile tip sözleşme m. 25 ve devamında, sözleşmenin idare tarafından tek taraflı olarak sona erdirilmesine ilişkin düzenlemelerde “fesh” terimi kullanılmıştır. Bu nedenle, kamu inşaat sözleşmelerinde sürekli edimli sözleşmelerin sonuçlarına uygulanacak hükümlere tabi olduğu görüşü için bkz. Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 38-40; Bu yaklaşımın hakkaniyete aykırı ve idare aleyhine sonuçlar doğurabileceği ve bu sebeple kural olarak sona ermenin geçmişe etkili olacağı hakkında bkz. Bilir, “Kamu İhale” 193-194.

[76] Avcı, *Olumlu Zarar*, 32.

[77] 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun 5. maddesi idarece yapılacak yapım işlerine ilişkin sözleşmelerin Resmi Gazete'de yayınlanan tip sözleşme hükümleri esas alınarak düzenleneceği öngörülmektedir.

“Bu Kanunun uygulanmasında uygulama birliğini sağlamak üzere mal veya hizmet alımları ile yapım işlerine ilişkin Tip Sözleşmeler Resmi Gazetede yayımlanır. İdarelerce yapılacak sözleşmeler Tip Sözleşme hükümleri esas alınarak düzenlenir. Mal ve hizmet alımlarında, Kurumun uygun görüşü alınmak kaydıyla istekliler tarafından hazırlanması mutlak olan sözleşmeler kullanılabilir.”

Kanunu (KİSK)^[78], TBK'nın eser sözleşmesine yönelik özel hükümleri, TBK'nın genel hükümleri. Kamu ihale mevzuatındaki hükümler, TBK'ya göre özel hüküm niteliğinde olup öncelikle uygulanır. Ancak TBK'da yer alan emredici hükümler varsa, bunlar ihale mevzuatının emredici olmayan hükümlerine göre önceliklidir^[79].

2- Süre Kavramı ve Temerrüdün Taraplara Etkileri

İdarenin iş sahibi sıfatında olduğu kamu inşaat sözleşmelerinde idare ya da mücbir sebepten kaynaklı gecikmeler yükleniciye fiyat farkı veya gecikmeden dolayı tazminat ödenmesi sonucunu doğurur. Ayrıca inşa edilen yapı gelir getirici bir tesis ise idare bu tesisten elde edilecek fayda ve gelirden mahrum kalabilir. Yüklenici açısından ise yapım aşamasında teknik personel, güvenlik, şantiye vb. inşai maliyetlerin artmasına neden olur^[80]. Bu nedenle, kamu inşaat sözleşmelerinde inşaatın süresinde teslim edilmemesinin taraflar açısından olumsuz etkileri olacaktır.

Kamu inşaat sözleşmelerinde süre, yüklenicinin inşaata başladığı ve geçici kabule kadar geçen takvim günü sayısını ifade eder^[81]. 4375 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu (KİSK) m. 7/1(e)'ye göre, inşaat süresi sözleşmede açıkça kararlaştırılması gereken zorunlu unsurlardandır. Tip Sözleşme m. 9 idarenin kaç gün içinde yer teslimi yapacağı, yüklenicinin inşaatı ne zaman geçici kabule hazır hale getireceği, havanın fen noktasından çalışmaya

[78] Kamu İhale Kanunu (KİK) ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu (KİSK) 2002 yılında yürürlüğe girmiş ve 1984 yılında yürürlüğe giren Devlet İhale Kanunu'nun uygulama alanını daraltmıştır. Devlet İhale Kanunu sadece idarenin gelir getirici sözleşmelerine uygulanmaya başlanmıştır. Kamu İhale Kanunu (KİK) ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu (KİSK) ise kamu harcaması gerektirdiği için KİK m. 2 kapsamında yer alan işler bakımından Devlet İhale Kanunu kendiliğinden hükümsüz kalır. Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 180; Bu nedenle çalışmamızda Devlet İhale Kanunu ve bu kanuna göre hazırlanan Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi inceleme alanı dışında bırakılmıştır.

[79] Avcı, *Olumlu Zarar*, 34; Bilir, "Kamu İhale" 36.

[80] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 74; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 93.

[81] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 75.

hazır olmayan günleri^[82] belirlenecek şekilde tasarlanmıştır. İdare sözleşme tasarısında belirlediği süreleri ihale aşamasında isteklilere sunar ve istekliler buna uygun olarak tekliflerini verir^[83].

İnşaatın teslim tarihi, Yapı İşleri Genel Şartnamesi (YİĞŞ) m. 41/8-9 uyarınca geçici kabul tarihidir. Bu nedenle, inşaatın süresinde teslim edilip edilmediğinin tespiti için bu tarih esas alınır^[84]. Yüklenicinin inşaatı geçici kabul tarihinde teslim edememesi halinde YİĞŞ m. 48'e göre idarenin sözleşmeyi fesih hakkı düzenlenmiştir. Buna karşın, yüklenicinin inşaatı vadede (geçici kabul tarihinde) teslim edemeyeceği vadeden önce anlaşılabilir. İdarenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını öngören bir düzenleme olmadığı için bu durumda TBK m. 473'ün uygulanacağı kabul edilmektedir^[85].

Kamu ihale mevzuatında, idarenin temerrüde düşmesi sonucunda yüklenicinin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına yer veren bir düzenleme yoktur. Yüklenici, iş sahibi alacaklı temerrüdüne düşmüş ise TBK m. 106-110 hükümlerine göre, borçlu temerrüdüne düşmüş ise TBK m. 117 uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilir. Meğerki sözleşmede aksine bir hüküm bulunsun^[86].

[82] Havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan halleri ve resmi tatil günleri idare tarafından nazara alındığından bu nedenle süre uzatımı verilmez. Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 76.

Sözleşmede havanın fen noktasından çalışılamayan dönemleri ile resmî tatil günlerinin süre hesabında dikkate alındığı ve bu nedenle süre uzatımı verilemeyeceği kararlaştırıldığından, sürenin teslim tarihinden sonraki yıla sarkması sebebiyle yüklenicinin uygulama yılı fiyat farkı talep edemeyeceği hakkında karar için bkz. Y. 15. HD, 23.11.2017, E. 2016/1725, K. 2017/4103, (www.legalbank.net Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[83] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 75-76; Salih Demirel, "Kamu İhale Hukuku Bağlamında Yapım İşleri Sözleşmelerinde Mücbir Sebebe Dayalı Süre Uzatımı Verilmesi," *Terazi Hukuk Dergisi* 9, no. 95 (2014): 55.

[84] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 88; Bilir, "Kamu İhale" 125; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 36; Şahin, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, 55.

[85] Duman, *İnşaat Hukuku*, 705.

[86] Bununla birlikte, kamu inşaat sözleşmelerinde idarenin temerrüde düştüğü birtakım hallerde yüklenicinin sözleşmeden dönme hakkı sınırlandırılmıştır. YİĞŞ m. 29/6'da mücbir sebeplerde ve idarenin sebep olduğu gecikmelerde yükleniciye süre uzatımı

3- Süre Uzatımını Gerektiren Haller

Geçici kabul yapıldıktan sonra, idarenin yüklenicinin temerrüdü sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı yoktur. Yüklenici geçici kabule kadar işi tamamlayamamışsa temerrüde düşmesi söz konusu olabilir ancak bunun için temerrüde engel sebeplerin bulunmaması gerekir. Temerrüde engel sebeplerden biri ise süre uzatımı gerektiren hallerdir^[87].

İdarenin yer teslimi yapmaması, yerine getirmesi gereken izinleri almaması, proje ya da iş programına yönelik onayları zamanında vermemesi, geçici kabulü geciktirmesi gibi iş birliğinden kaynaklı yükümlüklerini yerine getirmemesi ve yükleniciye yapacağı ödemeleri geciktirmesi süre uzatımı sonucunu doğurur^[88].

YİĞŞ m. 29/6'da mücbir sebepler ve/veya idarenin sebep olduğu hallerden dolayı, işin ifası gecikmişse, işin niteliğinin gerektirdiği kadar inşaat süresinin uzayacağı düzenlenmiştir. Öte yandan, yüklenicinin zararının telafisi, verilen ek süreyle karşılanamayacak miktarda ise ve sözleşme ilişkisi yüklenici için çekilmez hale gelmişse sözleşme sona erdirilebilir^[89].

YİĞŞ m. 29/7'ye göre, mücbir sebepten kaynaklı sebeple gecikme mevcutsa, yüklenici sürenin uzatılmasını gerektiren hallerin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde idareye yazılı olarak bildirimde bulunmalıdır. Ayrıca yetkili makamlar tarafından usulüne göre düzenlenmiş belgelerle bir mücbir sebebin meydana geldiğini belgelendirmek zorundadır^[90]. Ancak

verileceği düzenlenmiştir. Ancak sözleşme ilişkisinin çekilmez hale gelmesi halinde sona erdirmeye mümkün olmalıdır. Bilir, "Kamu İhale" 94.

[87] Bilir, "Kamu İhale" 125.

[88] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 90 vd; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 91 vd; Eken, "Süre Uzatım" 53 vd; Karadağ, *Eser*, 132-133; Avcı, *Olumlu Zarar*, 61-62; Duman, *İnşaat Hukuku*, 556; Bilir, "Kamu İhale" 151.

[89] Bilir, "Kamu İhale" 94-95.

[90] Demirel, "Süre Uzatımı", 57; Bilir, "Kamu İhale" 116; Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 167; Mahmut Sarı, "Kamu İnşaat Projelerinde Oluşan İhtilafların Yargı Kararları Çerçevesinde İncelenmesi" (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2019), 84; Aldemir Toprak, "İş Birliği", 545; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 278.

idarenin sebep olduğu ve süre uzatımını gerektiren gecikmelerde, yüklenicinin yirmi gün içinde yazılı bildirimde bulunma şartı aranmamaktadır^[91].

a) Geçici Hakedişlerin ve Avansın Ödenmemesi

Kamu inşaat sözleşmelerinde, geçici hakediş ve bazı hallerde avans usulü benimsenmiştir. Avans, finans kaynağı sağlamak için inşaaata başlanırken veya muacceliyetten önce yükleniciye ödenek sağlanmasıdır. Ön ödeme niteliğindeki bu ödenek daha sonra bedel alacağından mahsup edilir^[92].

Yüklenici tarafından kural olarak aylık takvimde gerçekleştirilen işler bedel ve miktar yönünden belgelendirilir. Taraflarca kararlaştırılan tarihte iş sahibi tarafından ödenir. İleride kesin hakedişten mahsup edilecek bu ödeme geçici hakediştir^[93].

Geçici hakedişler, kesin ve nihai ödeme olmadığı için kesin hesap döneminde^[94] yapılan fazla ödemelerin iadesi veya eksik olanların tamamlanması söz konusu olabilmektedir. Nitekim, iş sahibinin ve yüklenicinin kesin hesap döneminde bu ödemelere itiraz hakkı vardır^[95].

HAKEMLİ

[91] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 167; Sarı, “Yargı Kararları” 84; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 248; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 278; Bilir, “Kamu İhale” 116.

[92] Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 139; Öz, *İnşaat*, 99; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 93; Ali Avcı, “Kamu Yapım Sözleşmelerinde Geçici Hakediş Raporlarına İhtirazı Kayıt ve Hukuka Aykırılık Sorunu,” *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, no. 5 (2015): 175.

[93] Öz, *İnşaat*, 96; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 93; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 92; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 139-141; Bilir, “Kamu İhale” 66; Avcı, “Geçici Hakediş”, 175; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 291-294.

[94] *Kesin hesap*, inşaat işleri tamamlandığında veya sözleşme feshedildiğinde yapılan nihai hesaplama. Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 142.

[95] Öz, *İnşaat*, 97; Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 142-144.

YİĞŞ'nin sözleşmenin eki sayıldığı ve geçici hakedişlere şartnameye uygun şekilde ihtirazi kayıt düşülmediği durumda, yüklenicinin süre uzatımı hakkı olsa bile fiyat farkı talep edemeyeceği, ayrıca YİĞŞ'de öngörülen ihtirazi kayıt şartının delil sözleşmesi niteliğinde olduğuna ilişkin karar için bkz. Y. 15. HD, 16.01.2012, E. 2011/213, K. 2012/19, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025); Y. 15. HD, 28.02.2018, E. 2016/5511, K. 2018/833, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025); Y. 6. HD, 07.11.2023, E. 2022/432, K. 2023/3734, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi:

Hakedişler geçici olsa da takibe konu olabilen, ayrı muacceliyet tarihine ve zamanasına konu olan, ödenmemesi halinde borçlu temerrüdüne sebebiyet veren bağımsız bir ödemedir. Bu nedenle, hakediş ödemesinin gecikmesi halinde TBK m. 97 veya TMK m. 2 dürüstlük kuralına göre yüklenici süre uzatımına hak kazanır^[96]. Buna karşın, idarenin hakediş ödemelerinde çok gecikmesi halinde, TMK m. 2 uyarınca yüklenicinin sözleşmeye devam etmesi çekilmez hale gelmişse, TBK m. 125 uyarınca sözleşme ilişkisini sona erdirebilir ya da sözleşmeyi ayakta tutarak müspet zararını talep edebilir^[97].

Yüklenici tarafından gerçekleştirilen işleri finanse etme yükümlülüğü, iş sahibi idarenin üzerindedir. Geçici hakedişlerin ve avansın zamanında ödenmemesi idarenin risk alanına dahildir^[98]. Yüklenici kendi kaynaklarını kullanarak ya da kredi çekerek gecikme tehlikesini telafi etmemişse, bu ödemelerin zamanında yapılmaması gecikmeye mahal verecektir^[99]. Buna karşın, ödenmeyen meblağ, inşaatın devam etmemesi halinde oluşacak zarara oranla çok düşük kalıyorsa, bu halde hakkın kötüye kullanılması nedeniyle yüklenicinin sorumluluğu söz konusu olabilir^[100].

b) İş birliği Faaliyetlerinden Kaynaklı Gecikmeler

Yüklenicinin inşaatı tamamlayabilmesi için idarenin de gerçekleştirmesi gereken birtakım faaliyetler vardır. İdarenin bedel ödeme borcu yanında yüklendiği iş birliğinden kaynaklı birtakım faaliyetlerin niteliği tartışmalıdır.

09.02.2025); Ayrıca bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Avcı, “Geçici Hakediş”, 177-181.

[96] Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 144-145; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 91-93.

Hakedişlerin geç ödenmesi nedeniyle yükleniciye süre uzatımı verilmesi gerektiğine ilişkin karar için bkz. Y. 6. HD, 18.12.2023, E. 2022/5021, K. 2023/4306, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[97] Bilir, “Kamu İhale” 69; Karadağ, *Eser*, 277; Duman, *İnşaat Hukuku*, 994-998.

[98] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 91; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 86; Avcı, *Olumlu Zarar*, 62-63; Duman, *Arsa Payı*, 61; Duman, *İnşaat Hukuku*, 553; Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku*, 297.

[99] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 93.

[100] Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 165; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 93; Avcı, *Olumlu Zarar*, 64; Duman, *Arsa Payı*, 61; Duman, *İnşaat Hukuku*, 553.

Öğretideki tartışmalar, yer teslimi, proje teslimi ve onayı gibi faaliyetlerin borç mu külfet mi olduğu çatısı altında toplanmaktadır. Bu tür faaliyetlerin borç olarak nitelendirilmesi yüklenici açısından daha avantajlıdır^[101].

4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu (KİSK) ve YİGŞ idarenin iş birliği faaliyetleri ve süreleriyle ilgili özel düzenlemelere yer vermiştir^[102]. Bu sebeple iş birliği faaliyetlerin niteliğinin borç olduğu kabul edilmektedir^[103]. YİGŞ m. 29/6'ya göre idare iş birliği faaliyetlerini yerine getirmemesinden kaynaklı gecikmelerden sorumludur^[104].

İdarenin iş birliği faaliyetleri her iş özelinde, yeni hukuki düzenlemeler ve teknolojik gelişmelerle çeşitlilik arz edebilmektedir^[105]. Hangi faaliyetlerin idarece yapılacağı hususunda sözleşme ve sözleşmenin eki niteliğindeki belgeler^[106] ve işin özelliği dikkate alınacaktır. Çalışmamızda uygulamada sıklıkla karşılaşılan idarenin iş birliği faaliyetlerine yer verilmiştir.

i. Yer tesliminden kaynaklı gecikmeler

Yer teslimi, idare tarafından sağlanacak taşınmaz üzerinde yüklenicinin inşaaat başlaması için hakimiyet sağlamasıdır. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu (KİK) m. 62/1(c) uyarınca, arsa temin edilmeden, mülkiyet, kamulaştırma ve gerekli hallerde imar işlemleri tamamlanmadan ve uygulama projeleri yapılmadan ihaleye çıkılamaz^[107].

[101] İş birliği faaliyetlerinin külfet mi yükümlülük mü olduğu tartışmalı olup detaylı bilgi için bkz. Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 105-108; Seçer, “Teslim,” 525-527; Aldemir Toprak, “İş Birliği”, 521 vd; Ünal, “İş Birliği Yapma Ödevi”, 447 vd; Özay, *İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*, 121 vd; Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim*, 237 vd; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 68 vd.

[102] Aldemir Toprak, “İş Birliği”, 514,518; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 109.

[103] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 109.

[104] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 108-109.

[105] Aldemir Toprak, “İş Birliği”, 519-520.

[106] Örneğin, YİGŞ m. 6/5'te, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, iş için gerekli olması durumunda el konacak taşınmaz malların kamulaştırılmasına veya geçici işgaline ait harita, plan, cetveller ve diğer bütün işlemlerin idarece yapılacağı düzenlenmiştir. Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 111.

[107] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 110.

YİĞŞ m. 6/1 ve m. 6/2'ye göre, inşaat süresi, idarenin yükleniciye yer teslimi yapması ve buna yönelik tutanağın düzenlenmesiyle başlar. Tutanak onaya tabi ise süre bu onayın yükleniciye tebliğ edilmesiyle başlar^[108]. Ancak tutanak düzenlenmişse dahi hukuki ve fiili engeller yüklenicinin inşaatı başlamasına engel olursa, yer teslimi yapıldığından ve inşaat süresinin başladığından söz edilemez^[109].

YİĞŞ m. 6/2'ye göre, yüklenici yer teslimi için belirlenen tarihte hazır bulunmazsa bu husus tutanağa geçirilir ve inşaat süresinin başladığı yükleniciye yazılı olarak bildirilir. Yüklenici işyerini geç teslim aldığından bahisle süre uzatım talebinde bulunamaz^[110].

İnşaat işlerinin yapılacağı yerlerin teslimi gecikmiş ve bu nedenle iş veya işin bir kısmı yapılamıyorsa YİĞŞ m. 6/6 uyarınca inşaat süresi uzar. Ayrıca YİĞŞ m. 6/7'ye göre zorunluluk sebebiyle yer değişikliği yapıldığı hallerde bir gecikme yaşanırsa yine gecikmeyi telafi edecek kadar inşaat süresi uzar^[111].

YİĞŞ m. 14/3 uyarınca yüklenici teslim edilen yerlerin sözleşme ve eklerine, fen ve sanat kurallarına aykırı olduğunu yer tesliminden itibaren on beş gün içinde idareye yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Buna karşın, inşaat sahasında idarenin bilgisi dahilinde olan ve idarenin sorumluluğunda

[108] Aldemir Toprak, “İş Birliği”, 530; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 110; Bilir, “Kamu İhale” 63; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 180.

[109] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 111; Karadaş, *Eser*, 283-284.

Yol yapımının bütünlük arz etmesi nedeniyle işin sadece bir kısmında çalışmanın teknik olarak mümkün olmamasına karşın, davacıların kısım kısım yer teslimi yapılacağını bilerek işe başladıkları ve yer teslimi yapılan alanlarda çalışmayı sürdürebilecekken iş sahasını terk etmelerinde davacıların da ayrıca kusurlu olduklarına ilişkin karar için bkz. YGHK 18.09.2024, E.2023/590, K.2024/437, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.02.2025).

[110] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 110.

[111] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 114; Aldemir Toprak, “İş Birliği”, 547.

kalan fiili ve hukuki engeller varsa^[112] bildirimin fayda sağlamayacağı savunulabilir^[113].

ii. Plan ve Projelerden Kaynaklı Gecikmeler

Kamu inşaat sözleşmelerinde, yapılacak imalatları, kullanılacak malzemeleri, kullanılacak projeleri kapsayan teknik belgeler ihale dokümanı kapsamındadır. İhale dokümanları, anahtar teslimi götürü bedel işlerde ve birim fiyatlı işlerde farklılık arz etmektedir.

KİSK m. 6(a) uyarınca anahtar teslimi götürü bedel işlerde, uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine göre sözleşme akdedilir. KİSK m. 6(c)'ye göre, birim fiyatlı işlerde ise ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine göre sözleşme hazırlanır. Bu belgelerle birlikte, KİK m. 12 ve 27 uyarınca hazırlanan teknik ve idari şartnameler ihale dokümanlarını oluşturmakta olup, bunlar arasındaki öncelik sıralaması Tip Sözleşme m.8'de belirtilmektedir^[114].

YİĞŞ m. 11'de belirtildiği üzere, anahtar teslimi götürü bedelli sözleşmelerde yapılacak işlerin uygulama projeleri, şartnameler ve diğer teknik belgelerle birlikte, sözleşmenin imzalanmasıyla yükleniciye verilir. Uygulama projeleri tüm detayları içerdiği için projede bir hata olmadıkça ya da değişiklik gerekmedikçe yüklenici idarenin verdiği projeleri uygular^[115].

Birim fiyat esaslı sözleşmelerde ise işlerin ön veya kesin projeleri, şartnameler ve diğer belgelerle birlikte, sözleşmenin imzalanması sırasında

HAKEMLİ

[112] Örnek olarak, şantiye alanında bulunan yapının yıkım işlerini idarenin gerçekleştirmesi, inşaat ruhsat ya da kamulaştırma için gerekli işlemlerin idarece yapılmakta olması hallerinde, idarenin sahadaki fiili ve hukuki engellere vakıf olduğu savunulabilir. Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 112.

[113] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 112.

[114] Tip sözleşme m. 8'de, anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerde, birim fiyat sözleşmelerde ve karma sözleşmelerde ihale dokümanları arasındaki öncelik sıralaması ayrı olarak düzenlenmiştir. Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 115-116.

[115] Bilir, "Kamu İhale" 63-64; Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 117; Duman, *İnşaat Hukuku*, 462-463; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 312; Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim*, 134.

yükleniciye verileceği YİĞŞ m. 11/2’de düzenlenmiştir^[116]. Birim fiyat esaslı sözleşmelerde uygulama projesi, sözleşme imzalandıktan sonra ve inşaatla başlamadan önce hazırlanmak zorundadır. YİĞŞ m. 11/3’te uygulama projesinin idare tarafından hazırlanabileceği gibi üçüncü kişilere hazırlatılabileceği öngörülmüştür^[117]. YİĞŞ m. 12/2’ye göre, birim fiyat esaslı sözleşmelerde uygulama projesi hazırlanmayan işlere başlanamaz^[118].

Uygulama projesi yüklenici tarafından hazırlatılmışsa, projedeki hata, eksiklik ve değişiklik sebebiyle inşaatla yaşanan gecikmelerden YİĞŞ m. 11/4(f-g) uyarınca yüklenici sorumludur^[119]. Uygulama projesi bizzat idare ya da danışmanlık hizmet alım yoluyla üçüncü kişiler tarafından hazırlanmışsa, bu projeler zamanında teslim edilmemiş olabilir ya da projede değişiklik yapılması gerekebilir. Bu hallerde yaşanan gecikmenin süre uzatımına sebep verebileceği YİĞŞ m. 13’te ve 11/4(d)’de düzenlenmiştir^[120].

Yüklenici kendisine teslim edilen projelerin fen ve sanat kurallarına uygun olduğunu teknik açıdan inceleyip, YİĞŞ m. 14/3’e göre projelerinden tesliminden itibaren on beş gün içinde idareye bildirmekle yükümlüdür^[121]. Bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen yüklenici bu sebeple gerçekleşen gecikmelerden sorumlu olacaktır^[122].

[116] Bilir, “Kamu İhale” 63; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 118-119; Duman, *İnşaat Hukuku*, 462-463; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 313; Arpacı, *İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*, 181.

[117] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 118-119; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 312.

[118] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 120; Duman, *İnşaat Hukuku*, 463; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 313-314.

[119] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 120.

[120] Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 92; Kuşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 165; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 120-121; Büyükay, *Eser*, 229; Bilir, “Kamu İhale” 93-94; Duman, *İnşaat Hukuku*, 463; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 314.

[121] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 119.

[122] Bilir, “Kamu İhale” 146-147; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 112-113; Avcı, *Olumlu Zarar*, 69-70; Duman, *Arsa Payı*, 56-57, 61.

iii. İş Programının Onaylanması

İş programı, inşaat süresi boyunca sahada yapılan imalatların ve bunların bedelinin belgelendirilmesidir^[123]. YİGŞ m. 17 ve Tip Sözleşme m. 12’de yüklenicinin yer tesliminden itibaren on beş gün içinde iş programını hazırlayıp idareye teslimle yükümlü olduğu düzenlenmiştir^[124]. İdare, YİGŞ m. 17/3’e göre iş programını olduğu gibi veya gerekli gördüğü değişiklikleri yaparak onaylar^[125]. İş programının onaylanma süresi, Tip Sözleşme m. 12/2’ye göre belirlenen süredir^[126]. İş programının zamanında onaylanmaması sebebiyle yüklenici işe başlayamamışsa bundan sorumlu tutulamaz^[127]. YİGŞ m. 29/4’e göre, bu sebeple meydana gelecek gecikme kadar inşaat süresi uzar.

İş programı, sahadaki ilerlemenin takibi ile iş ve imalatların bedelinin takvime bağlanması açısından önemlidir^[128]. Nitekim, YİGŞ m. 17/6’da iş programında idare tarafından zorunlu değişiklik yapılmadıkça yüklenicinin iş programına aynen uyması gerektiği düzenlenmiştir^[129]. İş programındaki gecikmeler, yükleniciye isnat edilemeyen sebeple meydana gelmişse bu halde sözleşme feshedilemez^[130]. Yüklenicinin sözleşmenin gerisinde olması tek başına sözleşmeye aykırılık oluşturmaz^[131]. Ancak kalan sürede inşaatın

[123] Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 84; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 76-77.

[124] Sarı, “Yargı Kararları” 84; Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 76-77.

[125] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 123; Sarı, “Yargı Kararları” 84.

[126] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 77.

[127] Bilir, “Kamu İhale” 48; Eken, “Süre Uzatım” 59-60.

Davalı idarenin projelerin incelenmesi ve onay süreçlerindeki gecikmeler nedeniyle yüklenicinin süre uzatımına ve hakedişler ile ilgili olarak eskalasyon farkı bedeline hak kazandığına yönelik karar için bkz. Y. 6. HD, 11.04.2023, E. 2022/1294, K. 2023/1395 (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[128] Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri*, 84-85; Kuşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 135.

[129] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 80; Duman, *İnşaat Hukuku*, 399.

[130] Bilir, “Kamu İhale” 117.

[131] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 81.

bitirilmesinin fiilen olanaksız olması halinde YİGŞ m. 47/2'ye göre idarenin sözleşmeyi feshetme imkânı vardır^[132].

İş programında değişikliğe gidilmesi de mümkündür. YİGŞ m. 17/7 idarenin gerekli görmesi halinde yüklenicinin revize iş programı hazırlayıp maddede belirtilen usule uygun olarak idareye sunmasını öngörmektedir. Revize iş programında yapılacak değişikliklerin ilk iş programına etkilerinin ele alınması yeterli olup, sahadaki fiili durumu yansıtmaması gerekmez. Başka deyişle, sahadaki ilerlemeye göre güncellenmesi de şart değildir^[133].

iv. Ödenek Temini Yükümlülüğü ve Ödenek Yetersizliği

KİK m. 5'e göre ödenegi bulunmayan işler için ihale yapılamamaktadır. KİK m. 62/1(a) uyarınca birden fazla yılı kapsayan işler için yapılan ihalelerde sözleşme süresi boyunca her yıl için bütçe programı yapılır. İstisnalar haricinde^[134] ilk yıl için öngörülen ödenek proje maliyetinin yüzde onunu aşamaz. Başlangıçtaki programda belirtilen ödenek dilimleri sonraki yıllarda azaltılamaz^[135]. İdare taahhüt ettiği ödenegi zamanında ödeyemeyebilir. Bu haller yüklenici açısından inşaatı durdurma veya yavaşlatma konusunda TBK m. 98 uyarınca haklı sebep teşkil eder^[136].

Tip Sözleşme m. 11/2'de sözleşme bedeli üzerinden yıllara göre ödenek dilimlerinin belirlenmesi gerekir. Ancak sözleşme tasarısının hazırlandığı tarihte bedel belirli olmadığı için ödenekler yüzdeler olarak düzenlenir. İhalede teklif edilen bedel sonucunda ilk yıla düşen ödenek temin edilir ve bu ödenek doğrultusunda iş programı hazırlanır. İdare taahhüt ettiği ödenegi

[132] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 80; Bilir, "Kamu İhale" 47-48, Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 233.

İdareden kaynaklı gecikme nedeniyle yükleniciye süre uzatımı verilmesi gerekse de kalan sürede inşaatın tamamlanmasının mümkün olmaması sebebiyle iş sahibinin sözleşmeyi feshetmesinin haklı olduğuna yönelik karar için bkz. Y. 6. HD, 11.04.2023, E. 2022/1294, K. 2023/1395, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[133] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 81-82.

[134] Kanun maddesinde "*Merkezî yönetim bütçe kanununda belirlenen stratejik öneme sahip yatırımlar haricinde*" olarak belirtilmiştir.

[135] Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 124.

[136] Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 94; Eken, "Süre Uzatım" 61-62; Avcı, *Olumlu Zarar*, 64.

temin edemez ve yüklenici masraflarını kendi bütçesinden de karşılamazsa iş programındaki o yıla ait işler yavaşlayacak veya duracaktır. Ödenek yetersizliğinden kaynaklı bu durum süre uzatımına sebep olacaktır^[137].

v. Sözleşme veya İlgili Mevzuatta İdareye Yüklenen Gerekli İzinlerin Alınması

İnşaat faaliyetlerine başlayabilmek ya da devam ettirebilmek için emredici hükümlere uyulmalıdır. İnşaata etkileyen kanuni düzenlemeler 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, doğalgaz, elektrik ve iletişim altyapısına ilişkin mevzuattan vs. kaynaklı olabilir. Örneğin, 2863 sayılı Kanun çerçevesinde koruma alanları kapsamındaki yerlerde inşa faaliyetlerini yürütebilmek için Koruma Kurulunun kararının bulunması gerekmektedir^[138].

Mevzuattan kaynaklı izinlerin kim tarafından alınacağı sözleşmede kararlaştırılmış olabilir. Sözleşmede ya da mevzuatta kararlaştırılmamışsa, gerekli izinlerin kim tarafından alınacağı yorum meselesidir. Bu tespiti yapmanın önemi, iznin alınmamasından kaynaklı gecikmenin riskine kimin katlanacağını belirlemektir^[139]. Riske idare katlanacaksa, inşaat süresinin meydana gelen gecikme kadar uzayacağı kabul edilir.

c) İdarenin İlave İş veya İş Değişikliği Talimatı

Uygulamada iş değişikliklerine ve yapılacak ek işlere yönelik kayıtlar atışman defterinde tutulur^[140]. İşin niteliğine göre ek işin veya iş değişikliğinin gerekli olması halinde^[141] sözleşmede kararlaştırılmasa dahi yüklenicinin süre uzatım hakkı vardır^[142]. İş değişikliğinden kaynaklı gecikme bahsedildiği

[137] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 125.

[138] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 127-128.

[139] Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 127-128.

[140] Öz, *İnşaat*, 97.

[141] YİĞŞ m. 12/4’te değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkansız olduğu hallerde idareye tek taraflı ilave iş veya iş değişikliği talimatı verme yetkisi tanınmıştır. Gök, “Kamu İnşaat Sözleşmeleri” 133.

[142] Büyükkay, *Eser*, 231-232; Gümüşsoy Karakurt, “Yüklenicinin Borca Aykırılığı” 96-98; Eken, “Süre Uzatım” 62-63; Avcı, *Olumlu Zarar*, 68; Duman, *Arsa Payı*, 61-62; Duman, *İnşaat Hukuku*, 553-554; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 173; Seçer, *Arsa Payı*, 302-303.

üzere plan ve proje değişikliğinden de kaynaklanabilmekte ve YİĞŞ m. 12/4'e göre süre uzatımına sebep vermektedir^[143]. Bu nedenle, iş değişikliği yükleniciye süre verilmesini gerektirebilmekte^[144] ve bundan kaynaklı zararın hesaplanmasında göz önünde bulundurulmaktadır^[145].

KİSK m. 24/2'de ve YİĞŞ m. 21/1'de iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan işin sözleşmeye esas proje içinde kalması ve idareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması şartıyla aynı yükleniciye yaptırılabilir. Ancak bunun için yapılacak işin bedeli, anahtar teslimi götürü bedelli yapım işlerinde sözleşme bedelinin %10'una, birim fiyat esaslı sözleşmelerinde ise %20'sine kadar oran dahilinde kalmalıdır. Bu halde, sözleşme ve ihale dokümanındaki hükümler çerçevesinde ilave iş yapılır. Ancak sözleşmede ve ihale dokümanında kararlaştırılan süreye mutabık kalınması şart olmayıp ilave iş için yükleniciye ek süre verilir^[146].

[143] Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 165-166; Büyükkay, *Eser*, 232-233; Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 133; Bayramoğlu, *Yaklaşık Bedel*, 94; Duman, *İnşaat Hukuku*, 238-289.

[144] Avan projesinin iptali ve ek iş nedeniyle verilen süre uzatımlarının, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olduğuna ilişkin karar için bkz. Y. 3. HD, 04.06.2024, E. 2023/2338, K. 2024/1820, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[145] Kurşad, *İnşaat Sözleşmesi*, 166; Gümüşsoy Karakurt, "Yüklenicinin Borca Aykırılığı" 97; Sarı, "Yargı Kararları" 63; Bayramoğlu, *Yaklaşık Bedel*, 91-95.

Hakedişe yansımayan iş artışı alacağının, hakedişe itiraz olmadığı gerekçesiyle reddedilmesinin isabetsiz olduğuna ilişkin karar için bkz. Y. 6. HD, 12.12.2023, E. 2022/5080, K. 2023/4193. (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

[146] Büyükkay, *Eser*, 232; Bilir, "Kamu İhale" 21; Sarı, "Yargı Kararları" 70; Gök, "Kamu İnşaat Sözleşmeleri" 133-134; Bayramoğlu, *Yaklaşık Bedel*, 95; Aydemir, *Eser Sözleşmesi*, 136-137.

Yüklenici tarafından şartnamede belirlenen götürü bedel %10'unu aşan ilave işler tespit edilirse, bu işlerin bedelinin TBK m.526 ve devamı uyarınca işin yapıldığı yıl serbest piyasa fiyatlarına göre hesaplanması ve fazla işlerin şartnamenin 21-22. maddeleri ile bilirkişi raporları dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin karar için bkz. Y. 6. HD, 16.05.2024, E. 2023/1535, K. 2024/1558, Bkz. Y. 6. HD, 12.12.2023, E. 2022/5080, K. 2023/4193. (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025); Benzer yönde kararlar için bkz. Y. 6. HD, 26.03.2024, E. 2022/3682, K. 2024/738, Bkz. Y. 6. HD, 12.12.2023, E. 2022/5080, K. 2023/4193. (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025); Y. 6. HD, 31.01.2024, E. 2022/3426, K. 2024/421, Bkz. Y. 6. HD, 12.12.2023, E. 2022/5080, K. 2023/4193, (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 09.02.2025).

SONUÇ

İnşaat sözleşmesinde yapının zamanında teslim edilmesi hem iş sahibi hem de yüklenici için kritik bir öneme sahiptir. Süre uzatımına hak kazandıran koşullar, yüklenicinin temerrüde düşmesini ve buna bağlı sonuçlara katlanmasını önler. Bu koşulların taraflar arasındaki sözleşmeden kaynaklanabilmesi mümkün olduğu gibi literatürde belirlenen birtakım koşulların gerçekleşmesiyle inşaat süresinin uzayabileceği kabul edilmektedir.

Kamu inşaat sözleşmelerinde ve özel hukuk kişilerinin taraf olduğu inşaat sözleşmelerinde idarenin bulunduğu konum farklılık arz etmektedir. Kamu inşaat sözleşmelerinde, doğrudan taraf olan iş sahibi sıfatındaki idarenin gerçekleştirmesi gereken birtakım yükümlülükler vardır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde gecikmenin sebebi idare olduğu için inşaat süresinin uzayacağı kabul edilir. Özel hukuk kişilerinin taraf olduğu inşaat sözleşmelerinde ise idare üçüncü kişi konumunda olup idareden kaynaklı eylemler yapının zamanında teslim edilmesinin önüne geçebilmektedir. Bu halde idarenin eylemlerinin sebep olduğu gecikme riski taraflardan birine yükletilebileceği gibi her iki tarafa da yükletilmeyen beklenmeyen hal olarak da meydana gelebilir. Yargıtay kararlarında idareden kaynaklı eylemlerin her iki tarafa da yükletilememesi ve bağımsız alanda gerçekleşmesi halinde inşaat süresinin uzayacağına hükmedilmektedir.

İnşaat sözleşmelerinde süre uzatımı sözleşmede düzenlenmesi gereken bir risk faktörüdür. Nitekim, sözleşmede yüklenicinin gecikme tehlikesi halinde çalışma temposunu arttıracığına yönelik taahhüt vermesi süre uzatımını baltalayabilecektir. Gecikme tehlikesine yönelik bildirimin iş sahibine ne şekilde yapılacağına önceden belirlenmesi de ispat kolaylığı sağlayacaktır. Buna karşın, sözleşmede yer alan birtakım maddeler dürüstlük kuralına aykırı kabul edilebilir. İş sahibinin alacaklı temerrüdüne düşmesi halinde ya da ek iş yapılması veya idareden kaynaklı eylemler sebebiyle süre uzatımı olmayacağına yönelik kayıtlar buna örnektir. Ancak bahsedildiği üzere Yargıtay'ın aksi yönde kararları da olabilmektedir.

KAYNAKÇA

- Aldemir Toprak, İ. Betül. *Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi*. Güncellenmiş 2. baskı. Seçkin Yayınları, 2022.
- Aldemir Toprak, İ. Betül. “İnşaat Sözleşmelerinde Tarafların İş Birliği Eylemleri.” *AYBÜYıldırım Beyazıt Hukuku Dergisi* 5, no. 2 (2020): 511–58.
- Arpacı, Özge. *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı*. 1. baskı. Yetkin Yayınları, 2019.
- Avcı, Ali. “Kamu Yapım Sözleşmelerinde Geçici Hakediş Raporlarına İhtirazı Kayıt ve Hukuka Aykırılık Sorunu.” *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, no. 5 (2015): 171–92.
- Avcı, M. Özgür. *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdünde İfa Yerine Olumlu Zararın Tazmin*. 1. baskı. Seçkin Yayınları, 2021.
- Ayan, Serkan. “İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü.” Doktora tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2008.
- Aydemir, Efrail. *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*. Güncellenmiş 3. baskı. Seçkin Yayınları, 2016.
- Aydın, Öztürk. “Yüklenicinin İşe Başlama ve Devam Borcunun Hukukî Niteliği ve Sonuçları.” *Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 2, no. 2 (2014): 69–89.
- Başaran, Z. Sümeyra. “İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları.” *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan 19 (Özel Sayı, 2017): 1305–1338.
- Bayramoğlu, N. Şükrü. *Eser Sözleşmesinde Yaklaşık Bedelin Aşılması*. 1. baskı. Yetkin Yayınları, 2020.
- Bilgetekin, N. Tuğçe. “İnşaat Sözleşmelerinde Süre Uzatımı ve FIDIC Sözleşmelerindeki Görünümü.” Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.
- Bilir, Dilek. “Kamu İhale Mevzuatına Tabi İnşaat Sözleşmelerinin Sona Ermesi.” Doktora tezi (yayımlanmamış), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.
- Büyükkay, Yusuf. *Eser Sözleşmesi*. 3. baskı. Yetkin Yayınları, 2019.

- Büyükay, Yusuf. “Eser Sözleşmelerinde Teslim İçin Müteahhide Ek Süre Verilmesini Zorunlu Kılan Haller” [https://buyukayhukuk.com.tr/uploads/files/s%C3%BCre%20uzat%C4%B1m%C4%B1%20makale\(1\).pdf](https://buyukayhukuk.com.tr/uploads/files/s%C3%BCre%20uzat%C4%B1m%C4%B1%20makale(1).pdf). (Erişim: 07.02.2025).
- Coşkun, Mahmut. *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*. 1. baskı. Seçkin Yayınları, 2017.
- Demirel, Salih. “Kamu İhale Hukuku Bağlamında Yapım İşleri Sözleşmelerinde Mücbir Sebebe Dayalı Süre Uzatımı Verilmesi.” *Terazi Hukuk Dergisi* 9 (95) (2014): 55–60.
- Duman, İ. Hasan. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir?* Güncellenmiş 5. baskı. Seçkin Yayınları, 2022.
- Duman, İ. Hasan. *İnşaat Hukuku*. Güncellenmiş 8. baskı. Seçkin Yayınları, 2016.
- Eken, Özge. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre İnşaat Sözleşmelerinde Süre Uzatım Halleri ve FIDIC Kırmızı Kitap’taki Görünümlerinin İncelenmesi.” Yüksek lisans tezi (yayımlanmamış), İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, 2021.
- Ergin, Berkiye Gizem. “İnşaat Sözleşmesinde Süre Uzatımı.” Yüksek lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Gök, M. Burak. “Kamu İnşaat Sözleşmelerinde İdareden ve Mücbir Sebeplerden Kaynaklanan Gecikmeler ile Bu Gecikmelerin Sonuçları.” Yüksek lisans tezi (yayımlanmamış), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2022.
- Gümüşsoy Karakurt, Güler. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması.” Doktora tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Nisan 2016.
- Kaplan, İbrahim. *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*. 2. baskı. Yetkin Yayınları, 2019.
- Karaduman, Ece. *Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi*. 2. baskı. Yetkin Yayınları, 2023.
- Karadaş, İzzet. *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*. 1. baskı. Adalet Yayınevi, 2009.

- Kostakoğlu, Cengiz. *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*. 7. baskı. Beta Yayınları, 2010.
- Kovan, Hüseyin. *100 Soruda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*. 1. baskı. Adalet Yayınevi, 2021.
- Kurşad, Zekeriya. *İnşaat Sözleşmesi*. 1. baskı. Filiz Kitabevi, 2017.
- Kurt, Leyla. “Eser Sözleşmelerinde Süre Uzatımı.” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 27, no. 1: 157–206.
- Öz, Turgut. *İnşaat Sözleşmesi ile İlgili Mevzuat*. 4. baskı. Vedat Kitapçılık, 2021.
- Özay, O. Levent. *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Alacaklı Sıfatıyla Temerrüdü*. 1. baskı. On iki Levha Yayınları, 2021.
- Sarı, Mahmut. “Kamu İnşaat Projelerinde Oluşan İhtilafların Yargı Kararları Çerçevesinde İncelenmesi.” Yüksek lisans tezi (yayımlanmamış), İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2019.
- Seçer, Öz. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*. 1. baskı. Yetkin Yayınları, 2023.
- Seçer, Öz. “İnşaat Sözleşmelerinde Covid19’a Bağlı Süre Uzatımı.” In *Covid19 Küresel Salgınının Hukuktaki Yansımaları*, edited by Şenocak Kemal, 163–93. Yetkin Yayınları, 2021.
- Seçer, Öz. “İş Sahibinin Teslim Borcundaki Gecikmeden Dolayı Sorumluluğu.” In *İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, edited by Emrehan İnal and Başak Baysal, 521–59. On iki Levha Yayınları, Kasım 2017.
- Şahin, Turan. *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*. 1. baskı. Seçkin Yayınları, 2012.
- Ünal, Akın. “Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin İş Birliği Yapma Ödevi.” *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 14, no. 2 (2019): 441–56.
- Yapım İşleri Genel Şartnamesi. (Erişim tarihi: 07.02 2025.)