

ESER SÖZLEŞMESİNDE AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCU

Av. Büşra ÖZKUL

Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,
Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Programı

ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-1428-8019>,
av.busraozkul@gmail.com

Geliş Tarihi | Received: 25.03.2026

Kabul Tarihi | Accepted: 12.06.2026

doi: 10.59909/mhd.1916136

İntihal: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.

Plagiarism: This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.



Bu eser [Creative Commons Alıntı-Gayri Ticari-Türetilemez 4.0 Uluslararası Lisansı](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/) ile lisanslanmıştır.

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

Atıf | Citation:

Özkul, Büşra. "Eser Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Borcu". Medeni Hukuk Dergisi. 3/2 (2026), s. 166-229.

Yazar Beyanı

Mali Destek: Yazar, bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayınlanması için herhangi bir finansal destek almamıştır.

Yazarların Katkıları: Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır.

Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı: Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir.

Etik Kurul Onayı Beyanı: Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur.

Araştırma ve Yayın Etiği Bildirgesi: Yazar, makalenin tüm süreçlerinde MHD'nin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu ve verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığını, karşılaşılabilecek tüm etik ihlallerde MHD'nin ve editör kurulunun hiçbir sorumluluğunun olmadığını ve bu çalışmanın MHD'den başka hiçbir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan etmektedir.

Author's Declaration

Financial Support: The author has not received any financial support for the research, authorship, or publication of this study.

Author's Contributions: This article was prepared by the author alone.

The Declaration of Conflict of Interest/Common Interest: No conflict of interest or common interest has been declared by the author.

The Declaration of Ethics Committee Approval: The study doesn't need any ethics committee approval or any special permission.

The Declaration of Research and Publication Ethics: The author declares that she complies with the scientific, ethical, and quotation rules of MHD in all processes of the paper and that she does not make any falsification of the data collected. In addition, she declares that Civil Law Review and its editorial board have no responsibility for any ethical violations that may be encountered, and that this study has not been evaluated or published in any academic publication environment other than Civil Law Review.

ESER SÖZLEŞMESİNDE AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCU

ÖZ

Eser sözleşmesinde ayıba karşı tekeffül hükümleri, yüklenici tarafından meydana getirilen eserin sözleşmeye, teknik kurallara ve iş sahibinin sözleşmeden beklediği amaca uygun olmasını güvence altına alması bakımından büyük bir öneme sahiptir. Nitekim eser sözleşmesinin temelinde yüklenicinin belirli bir sonucu meydana getirme borcu yer almakta olup, ortaya konulan eserin sözleşmeye uygun nitelikte olması sözleşmenin gereği gibi ifası açısından belirleyici bir rol oynamaktadır. Bu nedenle eserin ayıplı olması, taraflar arasındaki menfaat dengesini doğrudan etkileyen ve çoğu zaman hukuki uyuşmazlıklara yol açan bir durum olarak değerlendirilmektedir. Uygulamada eserdeki ayıbın tespiti, ayıbın gizli veya açık ayıp olarak nitelendirilmesi, iş sahibinin muayene ve ihbar yükümlülüğünün kapsamı, yüklenicinin ayıplardan doğan sorumluluğunun şartları ve bu sorumluluğun sınırları ile iş sahibine tanınan seçimlik hakların kullanımı hususlarında çeşitli sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Özellikle ayıbın belirlenmesi ve değerlendirilmesi, iş sahibinin ayıba karşı sahip olduğu hakların kapsamı ile bu hakların hangi koşullar altında kullanılabileceği ve yüklenicinin sorumluluğunun sınırlarının tespiti hem doktrinde hem de yargı uygulamasında önemini koruyan konular arasında yer almaktadır. Bu durum, ayıba karşı tekeffül hükümlerinin hem teorik hem de pratik açıdan daha açık ve sistematik bir şekilde değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu bağlamda eser sözleşmesinde ayıba karşı tekeffül hükümleri, sözleşme güvenliğinin sağlanması ve taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunması bakımından önemli bir işlev üstlenmektedir. Söz konusu hükümler, bir yandan iş sahibini ayıplı esere karşı korurken diğer yandan yüklenicinin sorumluluğunun sınırlarını belirleyerek sözleşmesel ilişkide hukuki belirliliğin sağlanmasına katkıda bulunmaktadır. Bu nedenle, eser sözleşmelerinde ayıba karşı tekeffül kurumunun teorik temellerinin ve uygulamadaki görünümünün açık ve sistematik biçimde ele alınması, eser sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların sağlıklı bir şekilde çözülmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Anahtar Kelimeler: Eser Sözleşmesi, Ayıplı İfa, Yüklenicinin Sorumluluğu, İş Sahibine Tanınan Haklar, Ayıptan Doğan Hakların Kullanımı.

THE OBLIGATION OF WARRANTY AGAINST DEFECTS IN THE CONTRACT OF WORK

ABSTRACT

The provisions regarding the warranty against defects in construction contracts (eser sözleşmesi) are of great importance in ensuring that the work produced by the contractor complies with the contract, technical standards, and the purpose expected by the employer. Indeed, the core of a construction contract lies in the contractor's obligation to produce a specific result, and the conformity of the produced work with the contract plays a decisive role in the proper performance of the agreement. Therefore, the existence of defects in the work is considered a situation that directly affects the balance of interests between the parties and often leads to legal disputes. In practice, various issues arise regarding the identification of defects, the classification of defects as patent or latent, the scope of the employer's duty to inspect and notify, the conditions and limitations of the contractor's liability for defects, and the exercise of the optional rights granted to the employer. In particular, the identification and assessment of defects, the scope of the rights the employer holds against defects, the conditions under which these rights can be exercised, and the determination of the limits of the contractor's liability remain significant issues in both legal doctrine and judicial practice. This situation necessitates a clearer and more systematic evaluation of the provisions regarding the warranty against defects from both a theoretical and practical perspective. In this context, the provisions on the warranty against defects in construction contracts perform an important function in ensuring contractual security and protecting the balance of interests between the parties. These provisions, on one hand, protect the employer against defective work and, on the other, contribute to legal certainty in the contractual relationship by defining the boundaries of the contractor's liability. Therefore, a clear and systematic analysis of the theoretical foundations of liability for defects in contracts for work, as well as its practical application, is of significant importance for the sound resolution of disputes arising out of such contracts.

Keywords: Contract of Work, Defective Performance, Liability of the Contractor, Right Given to the Work Owner, Exercise of Rights Arising from Defects.

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 470. maddesi uyarınca yüklenici, eser sözleşmesi kapsamında belirli bir ücret karşılığında kararlaştırılan eseri meydana getirme ve meydana getirdiği bu eseri iş sahibine teslim etme yükümlülüğü altına girmektedir. Yüklenicinin eser sözleşmesinden kaynaklanan asli edim yükümlülüğü, yalnızca eserin fiziki olarak meydana getirilmesini ve iş sahibine teslimini değil, aynı zamanda bu eserin taraflarca kararlaştırılan ve objektif ölçütlere göre beklenen niteliklere sahip olarak ayıpsız bir vasıfta ifa edilmesini de kapsamaktadır¹. Bu bağlamda, yüklenicinin iş sahibine teslim edeceği eserin iş sahibinin makul menfaatini karşılayacak nitelikleri haiz olması bir zorunluluk teşkil etmektedir². Teslimi gerçekleştirilen eserin bu nitelikleri taşınamaması ve dolayısıyla eserden beklenen amacın gerçekleşmemesi durumunda, bu olumsuz sonuçtan kural olarak yüklenici sorumlu tutulmaktadır³.

Eser sözleşmesinde eseri teslim borcunun tamamlayıcı bir unsuru niteliğinde olan ayıba karşı tekeffül borcu, yüklenicinin eserde ortaya çıkan

¹ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010, s. 160; Fikret Eren ve İpek Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Legem Yayınevi, 2024, s. 611; Aydın Zevkililer ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024, s. 547; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2024, s. 482-483; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınları, 2024, s. 566; Turan Şahin, "Borçlar Kanunu ve 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1/2 (2016): s. 135-157; Mehmet Deniz Yener, "Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu ve İş Sahibinin Hakları", Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4/1 (2009): s. 155; Seda Öktem, "Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayrıptan Doğan Hakları", İstanbul Barosu Dergisi, 80/5 (2006): s. 1947; Leyla Müjde Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2012, s. 27; Ayhan Uçar, *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu* (Seçkin Yayıncılık, 2003), s. 165; Ayhan Uçar, "İstisna Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Hukuki Mahiyeti ve Diğer Bazı Sözleşmelerle Karşılaştırılması", Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1/1 (1997): s. 31.

² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 160; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 638; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s. 761-762; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 566; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 35; Öktem, "İş Sahibinin Ayrıptan Doğan Hakları", s. 1947; Asuman Turanboy, "Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 41/1-4 (1989-1990): s. 151; Kemal Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü: Hüküm ve Sonuçları*, Ankara: Dayınlarlı Yayıncılık, 2008, s. 53.

³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 160; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 564; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 35; Turan Şahin, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 97; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 53; Öktem, "İş Sahibinin Ayrıptan Doğan Hakları", s. 1947.

ayıp ve eksikliklerin sonuçlarını üstlenme yükümlülüğünü ifade etmektedir⁴. Ayıba karşı tekeffül borcu, ayıpsız ifa taahhüdünün hukuki bir güvencesi olarak kabul edildiğinden, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmiştir⁵.

Kanun koyucu, belirlenen koşulların gerçekleşmesi şartına bağlı olarak yüklenicinin eserdeki ayıptan sorumluluğunu hüküm altına almıştır⁶. Bununla birlikte, iş sahibine ayıptan kaynaklanan haklarını kullanma olanağı tanınırken, bu hakların kullanımı TBK m. 474/1 hükmü uyarınca eserin gözden geçirilmesi ve ayıbın ihbarı şeklindeki külfetlerin yerine getirilmesi şartına bağlanmıştır⁷. Bu bağlamda, iş sahibinin öngörülen külfetleri yerine getirmekte ihmal göstermesi halinde, yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurma imkânı ortadan kalkmaktadır⁸.

Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun doğması hâlinde iş sahibi, TBK m. 475'te düzenlenen seçimlik hakları kullanma imkânına sahip olur. İlgili maddede zikredilen seçimlik haklar; eserin iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olması hâlinde sözleşmeden dönme, eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme ve aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere eserin ücretsiz onarılmasını isteme olarak belirlenmiştir. Bunların yanı sıra, eserin ayıplı olması nedeniyle iş sahibinin uğradığı

⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 160; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 564; Öktem, "İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları", s. 1947; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 547; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 136; Öz Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023, s. 438; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 158; Metin Süre ve Bahadır Demir, "Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Eser Sözleşmesinde Ayıp Sebebiyle Sorumluluk," *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14/1 (2023): s. 234; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 36.

⁵ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 547; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 38.

⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 160 vd.; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 638; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 171; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 439.

⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 167-168; M. Turgut Öz, *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*, İstanbul: Aristo Yayınevi, 2021, s. 201; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 646; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2024, s. 491; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 566; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 136-137.

⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 176; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 647; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 566.

zararların tazminini talep etme olanağı da hukuk düzenince güvence altına alınmıştır.

Eserin meydana getirilmesi aşamasında, teslim sonrasında gündeme gelen ayıba karşı tekeffül hükümlerinden bağımsız olarak yüklenicinin özen ve sadakat borcuna dayanan ayrı bir denetim süreci söz konusudur. Bu aşamada TBK'nın 472/3 ve 473/2. maddelerinde yer alan düzenlemeler, eserin meydana getirilmesi sürecinde ortaya çıkabilecek ayıpların henüz teslim aşamasına gelinmeden giderilmesini mümkün kılan önleyici nitelikte hükümler olarak önem taşımaktadır⁹. Söz konusu hükümler, ayıbın ortaya çıkmasını önlemeye yönelik bir güvence sağlayarak, teslim sonrasında devreye giren ayıba karşı tekeffül sorumluluğunu tamamlayıcı bir işlev görmektedir¹⁰.

Bu çalışma kapsamında öncelikle, eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıba karşı tekeffül borcuna ilişkin sorumluluk şartları, TBK m. 474 ve devamı hükümleri uyarınca incelenecektir. Ardından, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) hükümleri kapsam dışında bırakılarak, iş sahibinin seçimlik hakları TBK hükümleri ve Yargıtay içtihatları çerçevesinde değerlendirilecektir. Devamında ise eserin yapım sürecine ilişkin TBK m. 472/3 ve m. 473/2 hükümleri ile teslim sonrasında devreye giren ayıba karşı tekeffül rejimi arasındaki farklılıklar analiz edilecektir.

I. AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCUNUN ŞARTLARI

Ayıba karşı tekeffül borcundan doğan sorumluluğun hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi, belirli şartların birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

A. Eserin Tamamlanarak Teslim Edilmiş Olması

Yüklenicinin eseri teslim etme borcu, eserin meydana getirilmesi yükümlülüğünü tamamlayan asli bir edim yükümü niteliğindedir¹¹. Teslim ile hedeflenen, eserin dürüstlük kuralı uyarınca kararlaştırılan niteliklere

⁹ Fatih Gündoğdu, *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Vadededen Önce İş Başkasına Yaptırma Hakkı* (TBK m. 473 f.2), İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 112.

¹⁰ Gündoğdu, *İş Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 33, 111.

¹¹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 625; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 479; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 506; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 503; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 106; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 562; Şahin, *Teslim Borcunun İfada Temerrütü*, s. 44; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrütü*, s. 67; Cevdet Salih Şahin, *Teoride ve Uygulamada Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 15.

uygun şekilde tamamlanarak iş sahibinin zilyetliğine sunulmasıdır¹². Eserin tamamlanması bakımından önemsiz ve tali nitelikteki eksikliklerin iş sahibi tarafından teslimi engelleyici bir sebep olarak ileri sürülerek eserin teslim alınmasından kaçınılması, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder¹³.

Eserin teslimi, meydana getirilen eserin niteliğine göre farklılık göstermektedir. Sözleşme konusu taşınır bir mal olduğunda, zilyetliğin iş sahibine geçirilmesiyle; taşınmaz yapılar bakımından yapının bittiğine dair iş sahibine yapılan bildirimle veya iş sahibinin eseri fiili olarak kullanmaya başlamasıyla; maddi bir varlığı bulunmayan eserlerde ise eserin somut hâle getirildiği taşıyıcı veya materyalin -örneğin; bir müzik eserin kaydedildiği cihazın yahut bir mütalaanın yazıldığı kâğıdın- iş sahibine tevdi edilmesiyle teslim yükümlülüğü yerine getirilmiş sayılır¹⁴. Taraflar, sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca, eserin teslimine ilişkin kriterleri önceden belirleme hakkına sahiptirler. Örneğin; teslimin iskân ruhsatının alınmasından sonra veya özel ya da resmî bir komisyon tarafından düzenlenecek raporun ardından gerçekleşeceğinin sözleşmede öngörülmesi mümkündür¹⁵.

Eser sözleşmelerinde eserin teslimi, taraflar açısından bir dizi önemli hukuki sonucu beraberinde getirir. Teslim, yalnızca yarar ve hasarın iş sahibine geçmesini sağlamakla kalmaz; aynı zamanda ayıba karşı tekeffülden doğan zamanaşımı sürelerinin başlamasına, iş sahibinin gözden geçirme ve ayıpları ihbar külfetinin doğmasına ve ayıptan kaynaklanan seçimlik hakların

¹² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri* s. 160; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 626-626; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 480; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 511-512; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 564; Uçar, "Ayıba Karşı Tekeffül (1997)", s. 35; Seğer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 439; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 17.

¹³ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 511-512; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 155; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 103; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 70-71; Seğer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s.440; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 35.

¹⁴ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 626; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 480; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 509-511; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 105-110; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 508-509; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 154; Yusuf Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s.79; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 80-84; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 21-23.

¹⁵ "...Muris Nazmi ile davalı yükleniciler arasında imzalanan 1.3.1988 günlü düzenleme suretiyle satış vaadi ve kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin 4. maddesinde binanın temel üstü ruhsat alındıktan sonra 24 ay süre içinde sözleşmeye uygun şekilde tamamlanarak hak sahibine teslim edileceği öngörülmüş, 2. maddesi ile de teslim olgusu iskan iznine bağlanmıştır. Sözleşmede teslim olgusunun iskan iznine bağlanmış olması HUMK.nun 287. maddesi hükmünce delil sözleşmesi niteliğindedir..." Yargıtay 15. HD, E. 1997/2943, K. 1997/3246, 24.06.1997 (www.legalbank.net).

kullanılabilir hâle gelmesine de imkân tanır¹⁶. Bu itibarla, yüklenicinin ayıba karşı tekeffül borcunun doğabilmesi için eserin tamamlanarak iş sahibine teslim edilmiş olması bir koşul teşkil eder¹⁷. Nitekim eserin tesliminden önce ayıba karşı tekeffül sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 474 vd. maddelerine başvurulması mümkün değildir; zira ayıplı eser, iş görme ediminin tamamlanmış sonucunu ifade eder¹⁸. Bununla birlikte, eserin teslim edilmesinden evvel yüklenicinin kusuru yüzünden eseri ayıplı olarak meydana getireceğinin açıkça anlaşılması hâlinde, iş sahibine TBK m. 473/2 kapsamında özel bir yetki tanınmıştır. Bu kapsamda iş sahibi, ayıp veya aykırılığın giderilmesi amacıyla yükleniciye uygun bir süre vererek gerekli düzeltmelerin yapılmasını; aksi takdirde ortaya çıkacak tüm hasar ve masraflar yükleniciye ait olmak üzere onarımın veya işin devamının üçüncü bir kişiye yaptırılacağını ihtar edebilir (TBK m. 473/2).

Öte yandan, eserin ayıplı olarak teslim edilmesi durumunda ortaya çıkan hukuki sonuç farklılık arz eder. Eserin ayıplı olarak teslimi söz konusu olduğunda iş sahibi, sözleşmeye uygun niteliklere haiz olmayan eseri teslim almaktan kaçınma hakkına sahip olup, bu haklı ret iş sahibini alacaklı temerrüdüne düşürmez¹⁹. Aksine iş sahibi, yükleniciyi borçlu temerrüdüne

¹⁶ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 481; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 503; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Şahin, *Teslim Borcunu İfade Temerrüt*, s. 83; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 114-117; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 84; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 57; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfade Sorumluluk*, s. 20; Güler Gümüşsoy Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 37.

¹⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 160; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 184; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 625; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 487; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 548; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 524; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 89; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 564; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2024, s. 477; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 103; Hayrunnisa Özdemir, "Eser Sözleşmesi", *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, der., M. Turgut Öz, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 535; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 439; Yasemin Durak, "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/3 (2016): s. 225; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 54; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 37; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 158.

¹⁸ Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 89; Muammer Öztürk ve Zeki Gözütk, *Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023, s. 47; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 487; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 183; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 477.

¹⁹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Legem Yayınevi, 2024, s. 1149; Oğuzman, M. Kemal ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024, s. 378; Hüseyin Hatemi ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2025, s. 279-280; O. Gökhan Antalya ve Çisil Durgun Arslan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025, s. 497-498; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2025, s. 870; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020, s. 464-465; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 137; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfade Sorumluluk*, s. 19-20; Uçar, *İstisna Sözleşmesi*

düşürmek suretiyle TBK m. 123 vd. hükümleri uyarınca öngörülen haklara müracaat edebilir²⁰.

B. Eserin Ayıplı Olması

Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül borcunun doğabilmesi için aranan ikinci temel şart, tamamlanarak iş sahibine teslim edilen eserin ayıplı olmasıdır²¹. Ayıp kavramı, teslim edilen eserde sözleşme ile taahhüt edilen yahut dürüstlük kuralı gereği objektif olarak mevcut olması beklenen ya da kanuni düzenlemeler uyarınca bulunması zorunlu olan niteliklerin hiç ya da gereği gibi mevcut olmamasını ifade eder²².

Eserdeki ayıp, niteliği itibarıyla maddi veya hukuki ayıp şeklinde ortaya çıkabileceği gibi tespit edilebilirliğine göre açık ya da gizli ayıp olarak da sınıflandırılabilir. Ayrıca ayıbın, sözleşmesel dengeye etkisi bakımından önemli veya önemsiz nitelikte olması da mümkündür.

(2003), s. 106; Özcan Günergök ve Şaban Kayıhan, *Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler)*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024, s. 301; Murat Aydoğdu ve Serdar Nart, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2024, s. 310; Bilgehan Çetiner, Andreas Furrer ve Markus Müller-Chen, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022, s. 605; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz ve H. Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 488; H. Tolunay Ozanemre Yayla, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Örnekli ve Şemalı Konu Anlatımı*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023, s. 436; Mehmet Akçaal, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2024, s. 286-287; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 156.

²⁰ Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 137; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 156.

²¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 161; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 638; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 525; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 564; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 477; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 124; Uçar, "Ayıba Karşı Tekeffül (1997)", s. 37; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 54; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 1525; "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi", s. 225.

²² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 161; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 639; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 525; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 138; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 564; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 487; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 103; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 182; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 441; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 477; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 124-125; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 52; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 85; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 107; Semih Yünlü, "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ağır Kusuru ve Buna İlişkin Zamanaşımı Süresi", *İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1/3 (2014), s. 106; Erhan Günay, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025, s. 333; Tolga Olacak, *Eser Sözleşmesinde Ayıplı İfa Nedeniyle İşsahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 69.

1. Maddi Ayıp- Hukuki Ayıp

Ayıbın tasnifine ilişkin olarak maddi ayıp ile hukuki ayıp ayrımı yapılmaktadır. TBK’da eser sözleşmesine ilişkin hükümler ise büyük ölçüde maddi ayıp kavramı esas alınarak düzenlenmiştir²³.

Maddi ayıp, eserin sözleşme ve eki niteliğindeki belgelerde (proje, teknik şartname, mahal listesi vb.) kararlaştırılan fiziksel özellikleri taşınaması ya da yürürlükteki teknik standartlara ve genel kabul görmüş kurallara aykırı şekilde fonksiyonel bozukluk içermesi hâlini ifade eder²⁴. Bu bağlamda maddi ayıp, eserin maddi varlığında ve teknik yapısında ortaya çıkan nitelik eksikliklerini kapsamaktadır.

Hukuki ayıp ise daha çok kamu hukukundan kaynaklanan emredici düzenlemelere aykırılık teşkil eden ve eserin kullanılmasını, işletilmesini veya üzerinde tasarrufta bulunulmasını sınırlandıran, güçleştiren ya da tamamen engelleyen sınırlandıran hukuki kısıtlamalar olarak tanımlanabilir. Örneğin; kamu hukukundan kaynaklanan güvenlik kurallarına aykırı biçimde gerçekleştirilen bir elektrik yalıtımı veya yüklenicinin eseri üçüncü bir kişiye ait patent hakkını ihlal ederek meydana getirmesi hukuki ayıp niteliği taşımaktadır²⁵.

Yüklenicinin yapıyı kamu hukuku kurallarına aykırı biçimde inşa etmesi sonucunda hukuki ayıbın doğduğu kimi durumlarda, maddi ve hukuki ayıp birlikte gerçekleşebilir. Örneğin; yapıda bulunması zorunlu olan yangın merdiveninin hiç yapılmamış olması veya yürürlükteki mevzuata uygun şekilde inşa edilmemesi durumunda, hem eserin fiziksel yapısına ilişkin bir eksiklik hem de kamu hukuku kurallarına aykırılık söz konusu olacaktır²⁶.

Bu noktada, hukuki ayıp kavramı ile zapta karşı tekeffül müessesesi arasındaki sınırın doğru tayin edilmesi, uygulanacak sorumluluk rejiminin tespiti açısından elzemdir. Zapt hali, üçüncü bir şahsın devredilen hak üzerinde ayni veya şahsi bir hak iddiasıyla alıcının tasarruf yetkisini sınırlamasını veya ortadan kaldırmasını ifade ederken; hukuki ayıpta ise

²³ Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 451.

²⁴ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 526; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 139; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 183; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 452; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 105; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 132-133; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 112; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 52; Günay, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, s. 335.

²⁵ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 527.

²⁶ Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 452.

bizzat hukuk düzeninin öngördüğü objektif sınırlamalar nedeniyle alıcının kazandığı hakkı gereği gibi kullanamaması söz konusudur²⁷.

Sorumluluk hukukuna ilişkin bu ayrımın yanı sıra, teslim edilen eserdeki eksikliğin ayıplı ifa, eksik ifa veya aliud teslim teşkil edip etmediğine yönelik yapılacak hukuki nitelendirme, uygulanacak hükümlerin tespiti bakımından belirleyici bir role sahiptir.

Eksik ifa ve ayıplı ifa, hukuki nitelikleri ve sonuçları bakımından birbirinden farklı iki kavramdır. Ayıplı ifa, teslim edilen eserin kararlaştırılan veya objektif olarak sahip olması gereken vasıfları haiz olmaması; eksik ifa ise taahhüt edilen işin belirli bir kısmının hiç yerine getirilmemesi durumunu ifade etmektedir²⁸. Eksik ifade, işin ilgili kısmı tamamlanmadığı ve dolayısıyla hukuken bir teslim gerçekleşmediği için bu kısmın sözleşmeye uygunluğu üzerine bir ayıp tartışması yapılması mümkün değildir²⁹. Bununla birlikte, bazı somut vakılarda ifanın eksik mi yoksa ayıplı mı olduğunun tespiti güçleşebilmektedir. Doktrinde bu ayrımın netleştirilmesi amacıyla, işin diğer kısımlarına zarar vermeden tamamlanmasının mümkün olduğu hallerde eksik ifadan, mevcut yapıya müdahale edilerek sözleşmeye uygunluğun sağlanabildiği hallerde ise ayıplı ifadan söz edilmesinin isabetli olacağı ifade edilmektedir³⁰.

Söz konusu ayrım, eser sözleşmesi bağlamında yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olmasının hukuki niteliğinin tespiti bakımından da önem taşımaktadır. Öyle ki Yargıtay içtihatlarında bu hususta yeknesak bir yaklaşımın bulunmadığı görülmektedir. 1990'lı yıllardan önceki kararlarda yapı kullanma izin belgesinin alınmaması, hukuken beklenen niteliklerin gerçekleşmemesi gerekçesiyle ayıplı ifa olarak kabul edilirken³¹; daha sonraki

²⁷ Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 541.

²⁸ Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 185; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 549; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 504; Sema Deniz Özkan, "Eser Sözleşmesinde Eksik İfa", *İstanbul Barosu Dergisi*, 89/6, (2015): s. 227; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 110; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 454; Günay, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, s. 335; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 85; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 78.

²⁹ Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 185; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 504; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 454.

³⁰ Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 72; Sanem Aksoy Dursun, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İş Kavramı ve Kavramın Ayıplı İşten Farkları", *Legal Hukuk Dergisi*, 9/101 (2011): s. 1847; Özkan, "Eser Sözleşmesinde Eksik İfa", s. 227.

³¹ Yargıtay 15. HD, T. 04.10.1989, E.1989/2731, K. 1989/4015 "...Öte yandan, oturma izninin alınmaması açık bir hukuki ayıp teşkil eder. Borçlar Kanunu madde 362 hükmü gereğince iş sahibi eseri teslim alırken bunun kusur ve ayıplarını yükleniciye derhal ihbar etmesi gerekir. Aksi halde yüklenici her türlü sorumluluktan kurtulmuş olur. Somut olayda davacının eseri teslim alırken oturma izninin

içtihatlarda ise sözleşmeye uygun bir teslimin henüz gerçekleşmediği gerekçesiyle eksik ifa kapsamında değerlendirilmektedir³².

Söz konusu farklı nitelendirmeler, uygulanacak hükümlerin tespiti bakımından belirleyici sonuçlar doğurmaktadır. Eserin ayıplı ifa edildiğinin kabulü hâlinde, iş sahibinin eseri gözden geçirme ve ayıbı ihbar etme külfeti gündeme gelmekte; bu çerçevede TBK'nın 475. maddesinde düzenlenen seçimlik haklar uygulama alanı bulmaktadır. Buna karşılık, teslim borcunun henüz gereği gibi ifa edilmediği sonucuna varılması durumunda ise gözden geçirme ve ihbar külfetinin doğmadığı kabul edilmekte; yüklenicinin sorumluluğu TBK'nın genel hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir³³. Kanaatimizce, yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ayıplı ifa olarak değil, sözleşmeden doğan edimin eksik ifası olarak nitelendirilmelidir; zira böyle bir durumda eser, hukuken henüz teslim edilmiş sayılmayacaktır. Bu nedenle iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim külfeti doğmayacak; ancak eserin teslimi için kararlaştırılan sürenin sona ermesi hâlinde, yüklenici bakımından temerrüt hükümlerinin uygulanması gündeme gelecektir³⁴.

Taahhüt edilen inşaatın, yüzölçümü açısından sözleşmede belirtilenden daha küçük olması durumunda, bunun eksik ifa mı yoksa ayıplı ifa mı olarak nitelendirileceği hususunda Yargıtay ve doktrin farklı yaklaşımlara sahiptir. Yargıtay, ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin sıkı koşullar ve kısa zamanaşımı sürelerine tabi olması nedeniyle, yüzölçümü eksikliğini "eksik iş" olarak değerlendirmekte, bu durumda arsa sahibinin ayıp sorumluluğuna ilişkin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüklerini yerine getirmesine gerek olmaksızın, TBK m. 112 uyarınca yükleniciden eksiklikten kaynaklanan

sözleşme gereğince alınmadığını, buna dair haklarını saklı tuttuğunu davalıya bildirdiğini ispatla yükümlü olduğu halde, bu hususta herhangi bir kanıt göstermemiştir. O halde davalı yükümlünün sorumluluğundan söz edilemez..." (www.legalbank.net).

³² Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 52-53; Özkan, "Eser Sözleşmesinde Eksik İfa", s. 228; Yargıtay 15. HD, T. 06.12.2017, E. 2006/6821, K. 2007/7876 "...Mahkemeye eserin teslim alındığı ve ayıp ihbarında bulunulmadığı gerekçesiyle davacılarca istenen açık ayıplı imalat bedelinin reddine karar verilmiştir. Oysa usulüne uygun şekilde düzenlenen sözleşmede inşaatın sözleşme şartlarına uygun şekilde 24 ay içinde teslimi öngörülmüş ve iskan ruhsatı alınması mükellefiyeti de yüklenici üzerinde bırakılmıştır. Henüz iskan ruhsatı alınmadığına göre sözleşme şartlarına uygun bir teslimin varlığından sözedilemez. Ayıp ihbarı ise ancak teslimden sonra yapılabilir. Bu nedenle mahkemeye bilrkişilerce saptanan açık ayıplı imalatın bedeline de hükmedilmesi gerekirken ayıp ihbarının yapılmadığından bahisle reddedilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun görülmüştür..." (www.legalbank.net).

³³ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 504; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 74-75; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 106.

³⁴ Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 74; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 106.

zararların tazminini talep edebileceğini kabul etmektedir³⁵. Doktrinde ise yüzölçümü eksikliğinin ayıp hükümlerine tabi tutulması gerektiği; zira bu eksikliğin eserin diğer kısımlarına zarar verilmeden giderilemeyeceği, ayrıca gizli ayıp niteliği taşıdığı, bu nedenle de iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmemesi hâlinde dahi ayıptan doğan haklarını kaybetmeyeceği ileri sürülmektedir³⁶.

Eserin aliud teslimi ile ayıplı ifa hâlleri, hukuki nitelikleri bakımından birbirinden ayrı durumlar olarak kabul edilmektedir. Yüklenicinin sözleşme uyarınca meydana getirmeyi üstlendiği eser yerine tamamen farklı nitelikte bir eseri meydana getirerek iş sahibine teslim etmesi hâlinde ayıplı ifadan değil, aliud ifadan söz edilir³⁷. Bu bağlamda, yüklenicinin mevcut bir binayı yıkarak yerine yeni bir yapı inşa etmeyi üstlendiği bir eser sözleşmesinde, yüklenicinin mevcut yapıyı koruyarak yalnızca tadilat yapmakla yetinmesi durumunda aliud ifa meydana gelir³⁸. Bu tür bir ifa, borcun gereği gibi ifa edilmemesine ilişkin genel borca aykırılık hükümleri çerçevesinde değerlendirilir³⁹. Dolayısıyla iş sahibinin başvurabileceği hukuki imkânlar, ayıplı ifaya özgü seçimlik haklar kapsamında değil, genel hükümler doğrultusunda belirlenir.

2. Açık Ayıp- Gizli Ayıp

Eser sözleşmesinde tespit edilebilirlik niteliği açısından ayıbın tasnifi, açık ayıp ve gizli ayıp şeklinde yapılır.

³⁵ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 524; Mustafa Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2022, s. 118-119; Yargıtay 6. HD, T. 01.06.2022, E. 2021/5059, K. 2022/2978 "...Davalı müteahhit firma ile davacılar arasında yapılan sözleşmede davacıların yapılacak yapıdan net 117 m² 7 adet daire alacağını belirtildiği, verilen dairelerin yüzölçümünün taahhüt edilen ölçüyü sağlamadığı sabittir. Sözleşmede 117m²'lik 7 adet daire verileceği davalı yüklenici tarafından taahhüt edildiğinden, arsa sahiplerince açıkça vazgeçilmediği sürece yüklenicinin eksik iş nedeni ile sorumlu olduğunun kabulü gerekir. Kat irtifakı projesine onay verilmesi sözleşmede belirlenen haktan vazgeçilmesi anlamına gelmez bu nedenle bilirkişi raporları doğrultusunda eksik metrekarelerin davacılar lehine hüküm altına alınması gerekirken yazılı gerekçeyle reddi doğru olmamıştır..." (www.legalbank.net).

³⁶ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 504; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 12; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 229; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 121; Özkan, "Eser Sözleşmesinde Eksik İfa", s. 228-229.

³⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 166; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 530; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 68; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 37; Özkan, "Eser Sözleşmesinde Eksik İfa", s. 230; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 82.

³⁸ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 530.

³⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 166; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 530; Büyükcay, *Eser Sözleşmesi*, s. 112; Özkan, "Eser Sözleşmesinde Eksik İfa", s. 230; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 82.

Eser sözleşmelerinde açık ayıp, teslim anında özel bir incelemeye gerek kalmaksızın bariz biçimde görülebilen veya teslim sonrasında iş sahibinin eser üzerinde yapacağı olağan bir kontrol neticesinde kolaylıkla tespit edilebilen kusurları ifade eder⁴⁰. Örneğin; teslim edilen konutun elektrik ve su tesisatının çalışmaması veya teslim edilen mobilyanın kumaşındaki renk farklılığı derhal tespit edilebilir kusur olduğundan açık ayıp kapsamında değerlendirilmektedir⁴¹. Buna karşılık, teslim sırasında fark edilmesi mümkün olmayan ve özenli bir inceleme ile dahi ortaya çıkarılamayan, eserin kullanımı sırasında ortaya çıkan kusurlar ise gizli ayıptır⁴². Örneğin; sipariş üzerine 22 ayar olarak teslim edilen bir altın takının aslında 18 ayar olduğunun anlaşılması veya müteahhit tarafından yazlık ev inşasında deniz kumu kullanılması sonucu demirlerin oksitlenerek yapının yıkılması gibi durumlar, gizli ayıp niteliğindedir⁴³.

Ayıbın açık veya gizli nitelikte olması, iş sahibinin eseri gözden geçirme ve ayıbı yükleniciye bildirme yükümlülükleri ile bu bildirim için öngörülen ihbar süreleri açısından önem taşımaktadır⁴⁴. TBK m. 474/1 uyarınca, açık ayıplar bakımından iş sahibi, eseri teslim almasını takiben, işlerin normal akışına göre imkân bulur bulmaz derhal inceleme yapmak zorundadır. Gözden geçirme sonucunda bir ayıp tespit ederse, tespit edilen ayıpları uygun bir süre içerisinde yükleniciye bildirmelidir (TBK m. 474/1). Aksi takdirde ayıba karşı tekeffül hükümlerinden yararlanması mümkün değildir.

Eserin teslimi sırasında gerçekleştirilen gözden geçirme ile saptanamayan, kullanım sürecinde ortaya çıkan gizli ayıplar bakımından hukuki süreç, TBK m. 477/3 uyarınca şekillenir. İlgili hüküm gereğince iş

⁴⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 167; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 528; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 565; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 139; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 477; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 130; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 112; Durak, "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi", s. 226; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 37; Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 638; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 183; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 161; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 75.

⁴¹ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 477.

⁴² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 167; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 207; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 528; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 565; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 140; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 478; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 130; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 114; Durak, "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi", s. 226; Yavuz, *Ayıplı İfa*, s. 638; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 183; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 74.

⁴³ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 478.

⁴⁴ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 478; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 42; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 130; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 74.

sahibi, ayıbı tespit eder etmez durumu gecikmeksizin yükleniciye bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde eseri mevcut haliyle kabul etmiş sayılır. Buna karşın, yüklenicinin kasten sakladığı veya gizli nitelikteki ayıplar söz konusu olduğunda, yüklenicinin sorumluluğu eserin kabulünden sonra da devam eder⁴⁵. İş sahibi, söz konusu ayıpları dürüstlük kuralı çerçevesinde uygun bir sürede bildirdiği müddetçe, kanunda öngörülen zamanaşımı süresi içerisinde yükleniciye karşı yasal haklarına başvurabilir⁴⁶.

Görüldüğü üzere açık ayıp-gizli ayıp ayrımı, yalnızca ayıp ihbar süresinin belirlenmesinde etkili değildir. Aynı zamanda TBK m. 477 hükmüyle birlikte, yüklenicinin kasten yahut ağır ihmalle hareket ettiği durumlarda bile sorumluluğunun devam etmesini sağlayarak iş sahibine yönelik bir koruma oluşturur⁴⁷. Bu düzenlemenin detaylarına ileride değineceğiz.

3. Önemli Ayıp- Önemsiz Ayıp

Eser sözleşmesinde, eserde bulunan ayıbın önemli veya önemsiz ayıp olarak belirlenmesi, iş sahibinin başvurabileceği seçimlik hakların kapsamını tayin eden bir ölçüttür. Bu ayırım, TBK'nın 475. maddesinde düzenlenmiştir.

İlgili maddenin birinci fıkrası uyarınca, eserin iş sahibi tarafından kullanılamayacak nitelikte olması veya hakkaniyet gereği iş sahibinin eseri kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı bulunması hâli önemli ayıp olarak kabul edilmektedir. Bu bağlamda önemli ayıp; eserin tahsis edildiği amaca elverişsizliğini, sözleşmede kararlaştırılan niteliklere ciddi ölçüde aykırılık göstermesini ve iş sahibi bakımından sözleşmesel ilişkinin sürdürülmesini katlanılamaz kılan tüm durumları ifade eder⁴⁸. Böyle bir ayıbın varlığı durumunda, iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanınmaktadır⁴⁹.

⁴⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 208; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 565; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 763; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 136.

⁴⁶ Özdemir, *"Eser Sözleşmesi"*, s. 42; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 74.

⁴⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 208; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 478.

⁴⁸ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 528; Şahin, *"Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu"*, s. 140; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568; Turanboy, *"Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu"*, s. 162; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 114; Berk Kenan Koyuncu, *"Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme Hakkının Kullanılabilmesi İçin TBK m. 475 Hükmünde Öngörülen Şartlar ve Sınırlamaya Dair Bir Değerlendirme"*, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11/145-146 (2016): s. 1073; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 75.

⁴⁹ Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 187-188; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 528; Şahin, *"Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu"*, s. 140; Turanboy, *"Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk*

Anılan maddenin ikinci ve üçüncü bendinde ise ayıpların ağırlık derecesine göre farklı bir sınıflandırma yapılmış ve daha hafif nitelikteki kusurlar bakımından ayrı bir hukuki rejim öngörülmüştür. Önemsiz ayıp olarak nitelendirilen bu durumlar; sözleşme hükümlerine açık bir aykırılık teşkil etmeyen, eserin kullanımını engellemeyen ve hakkaniyet gereği iş sahibinin eseri kabule zorunlu olduğu ayıplardır⁵⁰. Bu tür ayıplar, eserin kullanım amacına ulaşılmasını bütünüyle ortadan kaldırmadığından iş sahibine sözleşmeden dönme yetkisi vermez; ancak ayıbın giderilmesini veya bedelden indirim yapılmasını talep etme hakkı sağlar⁵¹. Bununla birlikte doktrinde, iş sahibinin dönme iradesini açıkladığı anda ileri sürdüğü ayıbın önemsiz olması hâlinde dahi sonradan öğrenilen ve dönmeyi haklı kılacak nitelikteki başka bir ayıba dayanılarak dönme beyanının geçerlilik kazanabileceği ileri sürülmektedir⁵².

C. Ayıbın İş Sahibine Yüklenememesi

Ayıptan doğan sorumluluğun ileri sürülebilmesi için gereken temel koşullardan bir diğeri, ortaya çıkan ayıbın iş sahibine isnat edilebilir nitelikte olmamasıdır⁵³. Eserdeki ayıbın iş sahibinin kusurundan kaynaklanma ihtimali, hukuki sorumluluğun paylaştırılması bakımından önem arz ettiğinden, kanun koyucu bu durumu TBK m. 476'da özel olarak hükme bağlamıştır. İlgili hüküm uyarınca; yüklenicinin açık uyarısına rağmen iş sahibinin verdiği talimatlardan kaynaklanan veya başka bir sebeple iş sahibine yüklenebilen ayıplarda, iş sahibi seçimlik haklarını kullanma imkânını kaybeder. Buradaki "talimat" kavramından kasıt, yüklenicinin uymakla yükümlü olduğu bağlayıcı direktifler olup, bağlayıcı nitelik taşımayan öneri, teklif veya istekler bu kapsamda değerlendirilmez⁵⁴.

Sorumluluğu", s. 162; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 114; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 158; Koyuncu, "Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme", s. 1073.

⁵⁰ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 528; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 108; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 114.

⁵¹ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 528; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 140; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 114; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 75.

⁵² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 182; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569.

⁵³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 208; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 198; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 634; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 488; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 535; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 763; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 233; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 138.

⁵⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 210; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 640; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 550-551; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 488; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 536; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 139; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 234; Betül Tiriyaki Özlük, "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Uygun Olmayan Talimat ile Bağlılığı", *Adalet Dergisi*, 74 (2025): s. 767.

İş sahibine isnat edilebilecek ayıplara ilişkin düzenlemelerden biri de TBK m. 472/3 hükmüdür. Anılan hüküm uyarınca, eserin meydana getirilmesi sırasında iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılacağı yerin ayıplı olduğunun anlaşılması ya da eserin gereği gibi veya zamanında tamamlanmasını tehlikeye düşürebilecek başka bir durumun ortaya çıkması hâlinde yüklenici, bu durumu derhâl iş sahibine bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde doğacak sonuçlardan sorumlu tutulur. Esasen bu düzenleme, hukukun temel prensiplerinden biri olan “hiç kimse kendi kusuruna dayanarak hak talep edemez” ilkesinin eser sözleşmesi bağlamındaki somut bir yansımasıdır⁵⁵.

Belirtmek gerekir ki ayıbın iş sahibinden kaynaklanıyor olması, yüklenicinin kurtulması adına tek başına yeterli bir sebep teşkil etmez; zira eser sözleşmesi ilişkisinde gerekli teknik bilgi ve uzmanlığa sahip olan taraf yüklenici olup, kendisinden beklenen basiretli ve özenli hareket etme yükümlülüğü uyarınca davranması asıldır⁵⁶. Bu doğrultuda yüklenici, TBK m. 476 gereğince; iş sahibinin hatalı talimatları, plan veya proje tercihleri ya da malzeme seçimleri karşısında iş sahibini açık biçimde uyarmakla mükelleftir⁵⁷. Herhangi bir şekle tabi olmayan bu bildirim, mevcut durumun eserde ayıba yol açabileceğini ve iş sahibinin bu yöndeki ısrarı hâlinde doğabilecek olumsuz sonuçların münhasıran kendisine ait olacağını kuşkuya yer bırakmayacak şekilde ortaya koymalıdır⁵⁸.

Yüklenicinin bildirim yükümlülüğü, sahip olduğu mesleki uzmanlığa dayanmakta olup, sözleşmeden kaynaklanan özen borcunun da bir gereğidir⁵⁹. Bu doğrultuda yüklenici, gerekli ihtarı yapmaksızın iş sahibinin

⁵⁵ Sürer ve Demir, “Eser Sözleşmesinde Ayıp Sebebiyle Sorumluluk,” s. 238.

⁵⁶ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 521-522; Uçar, “Ayıba Karşı Tekeffül (1997)”, s. 34; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 485; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Dayınlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 37; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 40.

⁵⁷ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 631; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 550; Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 179; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 485; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567-568; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 140; Tiryaki Özlük, “Uygun Olmayan Talimata Bağlılık”, s. 771.

⁵⁸ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 641; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 489; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 551; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 239; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 140; Yener, “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 172; Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 182; Tiryaki Özlük, “Uygun Olmayan Talimata Bağlılık”, s. 771.

⁵⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 213; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 641; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 489; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 551; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 552; Dayınlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 58; Tiryaki Özlük, “Uygun Olmayan Talimata Bağlılık”, s. 772.

talimatlarına doğrudan uyarak eseri meydana getirirse, oluşacak ayıplardan hukuken sorumlu tutulur⁶⁰. Ancak yüklenicinin yaptığı ihtarla rağmen iş sahibinin sessiz kalması, ilgili talimatta ısrar edildiği şeklinde değerlendirilmektedir⁶¹. Yüklenicinin açık ve yeterli uyarılarına rağmen iş sahibinin hatalı talimatlarında ısrar etmesi hâlinde ise yüklenici eseri bu talimatlara uygun şekilde tamamlamakla yükümlüdür⁶². Böyle bir durumda ortaya çıkan ayıptan yüklenici sorumlu tutulamaz; zira ayıp, iş sahibinin ısrar ettiği talimatlardan kaynaklanmaktadır⁶³.

Sorumluluğun sınırlandırılması noktasında doktrinde, yüklenicinin ihtar da bulunmamış olması hâlinde dahi iş sahibinin talimatlarında ısrar edeceğini ve bunun sonucunda eserin ayıplı hâle geleceğini ispatlayabilmesi durumunda, ayıptan doğan sorumluluktan kurtulabileceği ileri sürülmektedir⁶⁴. Diğer görüş ise yüklenicinin mesleki bilgi ve deneyiminin gerektirdiği özen borcunun göz ardı edilerek, sorumluluğun mutlak surette ortadan kalktığını kabul etmeyi isabetsiz bulmaktadır⁶⁵. Bu bağlamda, yüklenicinin özellikle işin ifa şekline dair sözleşmeden doğan risk ve sorumlulukları bağımsız olarak üstlendiği hâllerde, söz konusu hususlara ilişkin iş sahibinin talimatı olduğu ileri sürülmemelidir⁶⁶.

Sorumluluğun tamamen ortadan kalkmadığı; ancak ayıbın oluşumunda hem iş sahibinin hem de yüklenicinin kusurunun bulunduğu durumlarda, iş sahibinin seçimlik haklarını kullanması engellenmemektedir. Bu tür ortak kusur durumlarında, TBK m. 114 yollamasıyla m. 52/1 uyarınca bir dengeleme yapılarak, yüklenicinin sorumluluğu iş sahibinin kusuru oranında indirilmelidir⁶⁷.

⁶⁰ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 641; Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 179; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 485.

⁶¹ Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 182; Tiryaki Özlük, “Uygun Olmayan Talimata Bağlılık”, s. 773.

⁶² Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 485.

⁶³ Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 550; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 489; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 485-486; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 243; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 139; Yener, “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 172; Tiryaki Özlük, “Uygun Olmayan Talimata Bağlılık”, s. 775.

⁶⁴ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 490; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 40.

⁶⁵ Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 126.

⁶⁶ Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 126.

⁶⁷ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 40; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 139; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 116; Tiryaki Özlük, “Uygun Olmayan Talimata Bağlılık”, s. 775.

D. Eserin Ayıplı Olması

İş sahibinin ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilmesinin bir diğer koşulu, eseri teslim aldığı hâliyle kabul etmemiş olmasıdır⁶⁸. TBK m. 477/1 hükmü, teslim alınan eserin iş sahibi tarafından kabul edilmesinin, yükleniciyi ayıplı ifadan doğan sorumluluktan kurtaracağını öngörmektedir⁶⁹.

Bu noktada, “kabul” kavramının hukuki anlamının açıklığa kavuşturulması gerekir. Kabul; yüklenici tarafından teslim edilen eserin sözleşmede öngörülen niteliklere uygun olduğunun, iş sahibi tarafından bu haliyle sözleşmeye uygun bulunduğunun ve artık ayıp iddiasında bulunulmayacağını açık veya örtülü bir irade beyanıyla ikrar edilmesini ifade etmektedir⁷⁰. Başka bir ifadeyle, teslim edilen eserin mevcut durumuyla iş sahibince benimsenmesi anlamına gelmektedir⁷¹. Eserin fiilen teslim alınması veya zilyetliğinin iş sahibine geçmesi, tek başına eserin kabul edildiği yönünde bir karine oluşturmaz⁷².

Kabul kavramı ile eserin kesin kabulünün anlaşılması gerekir; zira geçici kabul aşamasında, eserdeki olası eksikliklerin ve ayıpların tespit edilmesi ile bunların giderilmesi için bir süre tayin edilmesi amaçlandığından, eser henüz teslim edilmiş sayılmaz⁷³. Belirli ölçüde eksiklik bulunmasına rağmen geçici kabulün yapılması mümkün olmakla birlikte, iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim yükümlülükleri ile buna bağlı olarak ayıba karşı tekeffül haklarından yararlanabilme imkânı yalnızca eserin kesin kabulü ile doğmaktadır⁷⁴.

Kesin kabulün hukuki sonuçları ise TBK m. 477’de düzenlenmiştir. Yasal düzenleme uyarınca, iş sahibinin eseri açık veya zımni olarak kabul etmesi,

⁶⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 217; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 548; Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 183.

⁶⁹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644.

⁷⁰ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 480; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 503; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 550; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 94; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 16; Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 53.

⁷¹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 550.

⁷² Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 480; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 508; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 535; Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 55; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 41.

⁷³ Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 184-185; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 116.

⁷⁴ Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 103.

yüklenicinin eserdeki ayıplardan doğan sorumluluğunu sona erdirir. Ancak bu kuralın iki istisnası vardır. Ayıbın yüklenici tarafından kasten gizlenmesi veya usulüne uygun bir gözden geçirme sırasında fark edilemeyecek nitelikte olması durumunda, iş sahibi eseri kabul etmiş olsa dahi yüklenicinin sorumluluğu devam eder⁷⁵. Bu bakımdan, kasten gizlenen ayıplar ile gizli ayıplar hakkında TBK m. 477'deki kabul karanesi uygulama alanı bulmaz⁷⁶. Netice itibarıyla eserin kabulü, yükleniciyi açık ayıplar bakımından sorumluluktan kurtarıırken, gizli veya kasten saklanan ayıplar bakımından tekeffül borcu varlığını sürdürür⁷⁷.

Bununla birlikte, gizli ayıplar bakımından kabul sonrasında devam eden yüklenici sorumluluğunun, iş sahibi tarafından süresiz şekilde ileri sürülmesi mümkün değildir⁷⁸. TBK m. 477/3 uyarınca, sonradan ortaya çıkan gizli ayıpların tespit edildiği andan itibaren gecikmeksizin bildirilmemesi, söz konusu ayıpların zımnen kabul edildiği sonucunu doğurmaktadır. Bu düzenlemeye paralel olarak kanun koyucu, TBK m. 477/2 hükmü ile iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim külfetini ihmal etmesini, eserin mevcut haliyle kabul edildiği yönünde bir kanuni karine olarak değerlendirmiştir⁷⁹. Sonuç olarak ister açık bir irade beyanıyla ister gözden geçirme ve ihbar külfetinin ihmal edilmesiyle gerçekleşsin, eserin kabul edilmiş sayılmasıyla iş

⁷⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 208; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 551; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 535; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 95; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 565; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 487; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 548; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 184; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 763; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 136.

⁷⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 551; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 487; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 173.

⁷⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 644; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 551; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 535; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 95; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 487; Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 72; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 183.

⁷⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 220; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 552; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 534; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 257; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568.

⁷⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 221; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 645-646; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 550-551; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 534; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 566; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 146-147; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 41.

sahibinin ayıba karşı tekeffülden doğan seçimlik haklarını ileri sürme imkânı ortadan kalkmaktadır⁸⁰.

E. Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüklerinin Yerine Getirilmiş Olması

Eserin ayıplı olması nedeniyle tanınan seçimlik hakların kullanılabilmesi, iş sahibinin gözden geçirme ve bildirim külfetlerini usulüne uygun şekilde yerine getirmesine bağlıdır⁸¹. Hukuki mahiyeti itibarıyla bu işlemler, yerine getirilmediğinde iş sahibi için bir tazminat sorumluluğu yaratmayan; ancak hak kaybına yol açması sebebiyle, borç kavramından ziyade hukuki külfet olarak nitelendirilir⁸². Söz konusu külfetlerin yerine getirilebilmesi için ise öncelikle eserin tamamlanarak iş sahibine teslim edilmiş olması şarttır⁸³.

Eserin teslimini takiben başlayan gözden geçirme süreci, kural olarak eserdeki açık ayıplar açısından geçerlilik arz eder; zira gizli ayıplar veya yüklenici tarafından kasten saklanan ayıplar, olağan bir gözden geçirme ile tespit edilemediğinden, bunların ancak kullanım sürecinde ortaya çıktıkları anda bildirilmesi yeterli görülmektedir⁸⁴. Bu noktada fikrî eserler bakımından

⁸⁰ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 550-551; s. 644-645; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 534; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 565-566; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 486-487; Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 54; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 95; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 41.

⁸¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 168; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 200; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 646-647; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 551; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 530; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 566; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762-763; Şahin, *“Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”*, s. 141; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 136-137; Turanboy, *“Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”*, s. 163; Öktem, *“İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları”*, s. 1951; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 479; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 54; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 119.

⁸² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 168; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, 201; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 646; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 530; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 137; Turanboy, *“Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”*, s. 163; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 566; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 479; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 119; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 116.

⁸³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 168; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 202; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 647; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491-492; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 551; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 531; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567; Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 95; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 467; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 143; Turanboy, *“Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”*, s. 163; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 54; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 119.

⁸⁴ Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 207; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 532; Özdemir, *“Eser Sözleşmesi”*, s. 557; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003),

özel bir durum mevcuttur. Fikrî eserlerde iş sahibi, doğası gereği sözleşmenin gereği gibi ifa edilip edilmediğini denetleyebilecek konumda olmadığından, bu tür eserlerde ayıplar gizli ayıp mahiyetinde kabul edilmeli ve bildirim süreci bakımından TBK m. 477/3 hükmü uygulanmalıdır⁸⁵.

Gözden geçirme işleminin yeri ise işin niteliğine göre değişkenlik gösterir. Aksine bir sözleşme hükmü bulunmadıkça gözden geçirme; taşınır eserlerde teslim yerinde, taşınmazlarda ise eserin bulunduğu yerde gerçekleştirilir. İş sahibinin bu külfeti yerine getirirken, sözleşme hükmü veya teamül gereği aksi öngörülmedikçe, bir uzmana veya bilirkişiye başvurma zorunluluğu bulunmamaktadır⁸⁶. Bununla birlikte, olası ihtilafların önüne geçilmesi ve ispat kolaylığı sağlanması amacıyla kanun koyucu taraflara özel bir imkân tanımıştır. TBK m. 474/2 kapsamında gerek iş sahibi gerekse yüklenici, aksi kararlaştırılmadıkça giderlerini üstlenmek kaydıyla eserin bilirkişi tarafından incelenmesini ve inceleme sonucunun bir raporla tespit edilmesini talep etme hakkına sahiptir.

Eserin gözden geçirilmesinin ardından, iş sahibinin tespit ettiği ayıpları yükleniciye bildirmesi gerekir. Ayıp bildirim, kural olarak gözden geçirmenin tamamlanmasından hemen sonra yapılmalıdır; ancak işin karmaşık ve kapsamlı olması durumunda, sürecin tamamlanması beklenmeksizin bildirimin yapılması uygun olur⁸⁷. Yapılacak bildirim, tacirler arasında bile olsa herhangi bir şekle tabi değildir⁸⁸. Bildirimdeki bu şekil serbestisinin bir yansıması olarak, ayıbın tespiti amacıyla başvuru

s. 149; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 119; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 763; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 123.

⁸⁵ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 531; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 127.

⁸⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 170; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 647-648; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 492-493; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 553; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 120; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 480; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 139; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 121.

⁸⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 493; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 553; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 142.

⁸⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 173; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 209; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 493; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 553; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 533; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 153; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 128; Yargıtay 15. HD, T. 13.05.2011, E. 2010/7511, K. 2011/2896 "...Oysa mahkemece belirtilen gerekçenin aksine, eser sözleşmesinde ayıp ihbarının yapılması tacirler arasında olsa dahi herhangi bir şekle tabi olmayıp (Y.15.H.D. 15.01.1996 T. 7272/74 sy.) ihbar keyfiyeti de bir hukuki işlem değil, hukuki işlem benzeri bir fiil olduğundan BK. 'nın 359 ve 362. maddelerinde belirtilen sürelerde yapılıp yapılmadığı hususu da tanık dahil her türlü delille kanıtlanabilir (Y.15.H.D. 24.11.1989 T. 3847/4937 sy.)..." (www.legalbank.net).

delil tespiti dilekçesinin veya bu süreci belgeleyen bilirkişi raporunun karşı tarafa tebliğ edilmesi, ayıp ihbarının usulüne uygun şekilde yapıldığının ispatı bakımından elverişli kabul edilmektedir⁸⁹. İçerik bakımından ise bildirimin, yalnızca “eserin ayıplı olduğu” veya “sözleşmeye aykırılık bulunduğu” yönündeki genel beyanlardan ibaret olması yeterli görülmemektedir⁹⁰. Bildirimin, yüklenicinin ayıbı değerlendirebilmesine ve gereken önlemleri alabilmesine olanak tanıyacak ölçüde yeterli açıklamaları içermesi gerekmektedir⁹¹.

Bildirim yükümlülüğünün yerine getirilmesi gereken zaman dilimi ise ayıbın açık veya gizli nitelikte olmasına göre farklılık arz etmektedir⁹². Açık ayıplar bakımından, TBK m. 474/1 uyarınca iş sahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve tespit ettiği ayıpları uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmekle yükümlüdür. Kanun koyucu, bu süreç için kesin süreler öngörmeyerek sürenin belirlenmesini somut olayın özelliklerine bırakmıştır⁹³. Bu bağlamda uygun süre; tarafların niteliği, iş kolu teamülleri ve eserin özellikleri gibi kriterler dikkate alınarak, makul ve özenli bir iş sahibinin sergilemesi gereken davranış esas alınarak belirlenir⁹⁴. Belirleyici bir teamülün bulunmadığı

⁸⁹ Yargıtay 6. HD, T. 25.01.2022, E. 2021/3033, K. 2022/255 “...Öte yandan, YHGK'nın 13.05.2009 tarih ve 13-160 E., 185 K. sayılı ilamında da açıklandığı üzere, ayıp ihbarı kural olarak şekle tabi bulunmayıp içeriği itibarıyla ayıptan karşı tarafın haberdar olmasını sağlamaya elverişli her türlü ihbarın, ayıp ihbarı olarak kabulü mümkün olup, tespit dilekçesinin ya da raporunun tebliği işleminin de ayıp ihbarı niteliğinde olduğunun kabulü gerekir...” (www.legalbank.net).

⁹⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 172; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 211; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 649; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 493; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 533; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 131; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), 148; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 121.

⁹¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 172; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 649; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 493; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 533; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 147-148; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 131; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 43; Yener, “*Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*”, s. 160-161.

⁹² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 552; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 532; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 480-481; Şahinöz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 123; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 43.

⁹³ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 552; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Özdemir, “*Eser Sözleşmesi*”, s. 556; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 149.

⁹⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 169; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 204-205; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 492; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 552; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 123.

hallerde ise "imkân bulur bulmaz" ölçütü devreye girer⁹⁵. Bu ifade, salt iş sahibinin sübjektif durumuna indirgenmeksizin, hayatın olağan akışı çerçevesinde dürüstlük kuralı uyarınca yorumlanmalıdır⁹⁶. Özellikle tarafların tacir sıfatını haiz olmadığı veya yeterli teknik deneyime sahip bulunmadığı durumlarda, gözden geçirme süresinin daha esnek ve geniş yorumlanması gerektiği kabul edilmektedir⁹⁷. Bunun yanında, gözden geçirme işlemine başlamayı imkânsız kılan haklı bir sebebin varlığı halinde, dürüstlük kuralı gereği bu sürenin söz konusu engel ortadan kalkana dek işlemeyeceği kabul edilmelidir⁹⁸.

Açık ayıplar için öngörülen bu külfet, gizli ayıplar bakımından ise farklı bir hukuki rejime tabidir. Gizli ayıplar söz konusu olduğunda, iş sahibinin başlangıçta bir gözden geçirme yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, bu ayıpların tespiti halinde gecikmeksizin yükleniciye bildirilmesi gerekir (TBK m. 477/3)⁹⁹. Sonuç olarak, iş sahibinin açık ayıplarda uygun bir süre içinde, gizli ayıplarda ise gecikmeksizin yükleniciye bildirimde bulunmaması, eserin mevcut haliyle kabul edildiği anlamına gelir ve iş sahibi bu takdirde ayıptan doğan haklarını kaybeder¹⁰⁰.

Bildirim külfetinin süresi içinde yerine getirilmediği hususu yüklenici tarafından ileri sürülebileceği gibi iş sahibi de bu yükümlülüğün zamanında yerine getirildiğini iddia edebilir¹⁰¹. Ancak açık bir ayıbın varlığını ve bu ayıbın zamanında bildirilmediğini iddia eden yüklenicinin, bu iddiasını kanıtlaması gerekmektedir¹⁰². Hâkim, ayıp bildiriminin süresinde yapılp

⁹⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 170; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 492; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 552.

⁹⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 169-170; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 119.

⁹⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 170; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 492; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 552.

⁹⁸ Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 119.

⁹⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 211; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 650; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 532; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 487; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 559; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 151-152; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 122; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 123.

¹⁰⁰ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 534; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 646-647; Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 46; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, 479; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 554; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 118; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 762-763; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 146-147; Dayımlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 54; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 136; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 159; Öktem, "İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları", s. 1951.

¹⁰¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 221; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 153-154.

¹⁰² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 221.

yapılmadığını re'sen araştırmakla yükümlü olmamakla birlikte, bildirimin süresinden sonra yapıldığının tespit edilmesi hâlinde, buna bağlı tüm hukuki sonuçları re'sen uygular¹⁰³.

Gözden geçirme ve ayıp bildirimi yükümlülüğüne ilişkin hükümlerin emredici nitelik taşıması sebebiyle, taraflar sözleşme ile gözden geçirmenin usulünü ve ayıp ihbarına ilişkin süreyi serbestçe belirleyebilirler¹⁰⁴. Ancak sözleşmede öngörülen bildirim süresinin, gerekli dikkat ve özen gösterilerek yapılacak bir incelemeye imkân tanımayacak ölçüde kısa olması hâlinde, söz konusu süre yerine işlerin olağan akışı çerçevesinde makul ve yeterli kabul edilebilecek bir sürenin esas alınması gerekir¹⁰⁵.

Tüketici sözleşmesi niteliği taşıyan eser sözleşmelerinde, TKHK m. 8 vd. hükümleri uyarınca iş sahibi tüketicinin eseri gözden geçirme ve ayıbı bildirme yükümlülüğü kaldırılmıştır¹⁰⁶. Bu kapsamda, ayıbın açık veya gizli olmasına bakılmaksızın, tüketici iş sahibi ayıptan kaynaklanan seçimlik haklarını zamanaşımı süresi boyunca serbestçe ileri sürebilir¹⁰⁷. Ancak teslim tarihinden itibaren altı ay içinde ortaya çıkan ayıpların, teslim anında mevcut olduğu karine olarak kabul edilir (TKHK m. 10/1, c.1).

F. Seçimlik Hakların Zamanaşımı Süresi İçerisinde Kullanılmış Olması

Eser sözleşmesinde iş sahibinin ayıptan doğan seçimlik haklarının kullanılabilceği süreler, kanun koyucu tarafından zamanaşımı süresi olarak

¹⁰³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 176; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 551; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 154; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 130; Yargıtay 15. HD, T. 17.09.2013, E. 2013/2829, K. 2013/4913 "...Ayıp ihbarında bulunma yükümlülüğü davacı iş sahibi şirkete aittir. Ayıp ihbarı niteliği itibariyle def'i olduğundan, yüklenici tarafından süresinde ayıp ihbarında bulunulmadığı savunması ileri sürülmedikçe, mahkemece re'sen dikkate alınıp değerlendirilemez. Somut olayda davalı yüklenici şirket ayıp ihbarının yapılmadığı veya süresinde olmadığı savunmasında bulunulmadığına göre, davacı iş sahibi şirketin süresinde ayıp ihbarında bulunduğunu kabul ederek uyuşmazlığın çözümlenmesi zorunludur..." (www.legalbank.net).

¹⁰⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 204; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 534; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 138; Yener, *"Ayıba Karşı Tekeffül Borcu"*, s. 161.

¹⁰⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174-175; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 124; Yener, *"Ayıba Karşı Tekeffül Borcu"*, s. 161.

¹⁰⁶ Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 44.

¹⁰⁷ Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 44.

düzenlenmiştir¹⁰⁸. Esasen seçimlik haklar, hukuki nitelikleri itibarıyla yenilik doğuran haklar arasında yer aldıklarından, kural olarak hak düşürücü süreye tabi olmaları beklenir; ancak kanun koyucunun bu süreleri açıkça zamanaşımı süresi olarak düzenlemesi nedeniyle, hakların mahiyetine bakılmaksızın zamanaşımı hükümlerine tabi olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁹. Bu nitelendirmenin bir sonucu olarak, söz konusu sürenin durması ya da kesilmesi mümkündür¹¹⁰.

Ayıptan doğan seçimlik haklara ilişkin talepler, zamanaşımının hukuki niteliği gereği sürenin dolmasıyla kendiliğinden ortadan kalkmaz. Bununla birlikte, yüklenici tarafından ileri sürülecek bir zamanaşımı def'i, bu hakların dava yoluyla ileri sürülmesini sınırlandırır¹¹¹. Bu bağlamda, iş sahibi gözden geçirme ve ihbar külfetini eksiksiz ve usulüne uygun şekilde yerine getirmiş olsa dahi seçimlik haklarını yasal zamanaşımı süreleri içerisinde kullanmadığı ileri sürülürse yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu sona ermektedir¹¹².

Doktrinde, iş sahibinin eserdeki ayıpları kanunda öngörülen süre ve usulüne uygun biçimde ihbar etmiş olması hâlinde, zamanaşımı süresi dolmuş olsa dahi ayıplı ifadan doğan haklarını ileri sürebilmesinin mümkün olabileceği ileri sürülmektedir¹¹³. Bu görüş, TBK'nın satış sözleşmesine ilişkin 231. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinin eser sözleşmelerine kıyasen uygulanabileceği esasına dayanmaktadır¹¹⁴. Anılan hüküm, ayıbın süresinde bildirilmesi şartıyla alıcıya, zamanaşımı süresi dolmuş olsa bile ayıptan doğan haklarını def'i yoluyla ileri sürebilme imkânı tanımaktadır. Ancak iş sahibinin zamanaşımı süresi dolduktan sonra doğrudan dava açabileceği yönündeki görüş isabetli değildir. Böyle bir durumda, yüklenicinin

¹⁰⁸ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 659; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 594; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 224.

¹⁰⁹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 659; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 594; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 225.

¹¹⁰ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 659; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 548; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 278; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 225; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 50.

¹¹¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 227; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 233; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 278; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 225; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 173.

¹¹² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 227; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 233; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 225; Sürer ve Demir, "Eser Sözleşmesinde Ayıp Sebebiyle Sorumluluk," s. 239.

¹¹³ Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568-569; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 225; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 175.

¹¹⁴ Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 225.

zamanaşımı def'inde bulunması mümkündür ve def'in ileri sürülmesi hâlinde davanın dinlenmesi engellenebilir. Zamanaşımı süresi dolduktan sonra doğrudan dava hakkı tanınması, kanunda öngörülen zamanaşımının anlamını ortadan kaldırır ve yükleniciyi belirsiz bir süre boyunca dava riski altında bırakır. Bununla birlikte, süresinde ihbar yükümlülüğünü yerine getiren iş sahibinin, zamanaşımı süresi dolduktan sonra kendisine açılan bir davada ayıp def'ini ileri sürebileceği kabul edilmelidir. Bu yaklaşım hem iş sahibinin menfaatlerini korumakta hem de yükleniciye sağlanan zamanaşımı korumasını zedelememektedir.

Bu değerlendirmelerin yanı sıra, zamanaşımı sürelerinin hangi tarihten itibaren işlemeye başladığının tespiti, tarafların hak arama hürriyetinin sınırları bakımından belirleyici bir rol oynamaktadır. Kural olarak, eserdeki ayıbın türüne bakılmaksızın zamanaşımı süresi, eserin iş sahibine teslim edildiği an işlemeye başlamaktadır¹¹⁵. Söz konusu süre zarfında, zamanaşımının başlaması için eserin iş sahibi tarafından ayrıca kabul edilmiş olması şartı aranmayıp, fiili teslimin gerçekleşmiş olması yeterli görülmektedir¹¹⁶. Bununla birlikte, taşınmazın tesliminin iskân izninin alınmasına bağlandığı istisnai durumlarda, zamanaşımı süresinin başlangıcı için bu idari işlemin tamamlandığı tarih esas alınmaktadır¹¹⁷.

Kanun koyucu, TBK'nın 478. maddesiyle, yüklenicinin ayıplı eser meydana getirmesi durumunda açılacak davalar için özel zamanaşımı süreleri öngörmüştür. İşin adi veya ticari niteliğine bakılmaksızın belirlenen bu sürelerle, konuya ilişkin hukuki belirsizliklerin giderilmesi amaçlanmıştır¹¹⁸. Anılan madde uyarınca, yüklenicinin ayıplı bir eser meydana getirmesi hâlinde açılacak davalar, eserin teslimi tarihinden itibaren işlemek üzere; taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yıllık, taşınmaz yapılarda beş yıllık ve yüklenicinin ağır kusurunun varlığı durumunda ise eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yıllık zamanaşımı sürelerine tâbidir.

¹¹⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 226; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 659; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 276-277.

¹¹⁶ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 561.

¹¹⁷ Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 276; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 561; Hayrunnisa Özdemir, "Türk-İsviçre Borçlar Kanununda Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri", *Terazi Hukuk Dergisi*, 16/176 (2021): s. 781; Yargıtay HGK, T. 27.06.2012, E. 2012/165, K. 2012/408 "...İnşaat 18.7.2003 tarihinde alınan iskan ruhsatı üzerine teslim edildiğine göre, her iki istem için de zamanaşımı süresinin iskanın alınış tarihinden itibaren başlatıldığında, 5 yıllık zamanaşımı süresinin 5.11.2007 olan karşı dava tarihi itibarıyla dolmadığı anlaşılmaktadır.." (www.legalbank.net).

¹¹⁸ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 561.

Ayıptan doğan tazminat alacaklarının tâbi olduğu zamanaşımı süresinin belirlenmesi hususunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre TBK m. 475/2 kapsamında ileri sürülen tazminat talepleri genel hükümlere tabi olduğundan, bu talepler bakımından TBK m. 147/b.6 hükmü uygulanmalıdır. Bu yaklaşım uyarınca, ayıptan kaynaklanan tazminat alacakları kural olarak beş yıllık zamanaşımına tabi olup, yüklenicinin ayıbın meydana gelmesinde ağır kusurunun bulunması hâlinde ise genel zamanaşımı süresini düzenleyen TBK m. 146 hükmü uyarınca on yıllık zamanaşımı süresi uygulanacaktır¹¹⁹. Doktrinde ileri sürülen diğer bir görüş ise tazminat taleplerinin TBK m. 147/b.6 kapsamında beş yıllık zamanaşımına tabi olduğunu kabul etmekle birlikte, yüklenicinin ağır kusurlu olduğu hâllerde TBK m. 478 hükmünün koruyucu amacı dikkate alınarak on yıllık değil, yirmi yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiğini savunmaktadır¹²⁰.

Buna karşılık katıldığımız görüşe göre TBK'nın 478. maddesinde yer alan düzenleme, ayıplı ifa edilen eserlerde uygulanacak zamanaşımına ilişkin özel nitelikte bir hüküm teşkil ettiğinden, ayıplı ifadan kaynaklanan uyuşmazlıklarda genel zamanaşımı hükümlerinin uygulanması mümkün değildir¹²¹. Dolayısıyla, ayıptan doğan tazminat talepleri de dâhil olmak üzere ayıplı ifaya dayanan tüm talepler bakımından TBK m. 478'de öngörülen zamanaşımı sürelerinin uygulanması gerekir. Öte yandan, eser sözleşmesinden kaynaklanmakla birlikte ayıplı ifadan doğmayan uyuşmazlıklarda TBK m. 478 hükmünün uygulama alanı bulunmadığından, bu tür talepler genel zamanaşımı hükümlerine tabi olacaktır¹²².

Belirtmek gerekir ki doktrindeki bu tartışmanın temel nedenlerinden biri, kanun koyucunun TBK m. 475/1 hükmünde kullandığı ifadedir. Kanun koyucu, iş sahibinin seçimlik haklarını saydıktan sonra "*genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır*" düzenlemesine yer vermiştir. Kanun metnindeki ifade tarzının farklı yorumlara elverişli olduğu göz ardı edilmemelidir. Bu nedenle, ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi amacıyla yapılacak bir yasal düzenleme ile TBK m. 478 hükmünde yer alan "*bu sebeple açılacak davalar*" ifadesinin, "*ayıptan doğan her türlü seçimlik hak ve tazminat taleplerine ilişkin*

¹¹⁹ Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 596.

¹²⁰ Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 216.

¹²¹ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 544-545; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 488; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 131-132; Yünlü, "*Yüklenicinin Ağır Kusuru*", s. 108; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 705.

¹²² Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 660; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 488; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 705.

davalar" şeklinde değiştirilmesi, hukuki güvenlik ve belirlilik ilkeleri bakımından isabetli olacaktır.

Bunun yanında, sözleşmede öngörülen garanti süresi ile zamanaşımı süresi arasındaki ilişkinin de ayrıca irdelenmesi gerekmektedir. TBK'da garanti süresine ilişkin özel bir düzenleme bulunmadığından, söz konusu sürenin sınırlarına dair emredici bir hükümden söz etmek mümkün değildir. Bu itibarla, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde tarafların garanti süresini zamanaşımı süresinden daha uzun bir süre olarak kararlaştırmalarını engelleyen yasal bir sınırlama bulunduğu kabul edilemez¹²³. Nitekim Yargıtay da bir kararında, eser sözleşmesinden doğan bir uyuşmazlıkta taraflarca garanti süresinin zamanaşımı süresinden daha uzun olacak şekilde on yıl olarak belirlenmiş olmasını hukuka aykırı görmemiş ve bu süre içinde açılan davanın süresinde açıldığını kabul etmiştir¹²⁴.

Sözleşme özgürlüğünün bu geniş uygulama alanı, eserin niteliği ve tarafların hukuki sıfatları dikkate alınarak bazı kanuni düzenlemelerle sınırlandırılabilir. Bu kapsamda, tüketici hukuku çerçevesinde kalan eser sözleşmeleri bakımından özel hükümlere yer verilmiştir. Tüketici sözleşmesi niteliği taşıyan eser sözleşmelerinde sorumluluk, taraflarca daha uzun bir süre kararlaştırılmadıkça teslim tarihinden itibaren iki yıllık genel zamanaşımı süresine tabi tutulmuştur. Ancak konut ve tatil amaçlı taşınmazlara ilişkin sözleşmelerde bu süre beş yıl olarak öngörülmüştür (TKHK m. 12/1). Öte yandan, ayıbın hile veya ağır kusurla gizlenmiş olması hâlinde zamanaşımı hükümleri uygulanmamaktadır (TKHK m. 12/3).

G. Taraflar Arasında Sorumsuzluk Anlaşmasının Bulunmaması

Eser sözleşmelerinde taraflar, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde ayıptan doğan sorumluluğu sınırlandırma veya tamamen ortadan kaldırma yetkisine sahiptirler¹²⁵. Bu doğrultuda, yüklenicinin ayıba karşı tekeffül hükümlerine dayalı sorumluluğu, tarafların bu yönde aksine bir anlaşma

¹²³ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 533; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 197.

¹²⁴ Yargıtay 15. HD, T. 21.06.2007, E. 2006/4988, K. 2007/4244 "...Taraflar arasındaki 29.08.1996 tarihli sözleşmenin 10. maddesi uyarınca üretimden kaynaklanan hataların üretici firmanın garantisi altında bulunduğu ve 10 yıl süreyle malzemede alüminyum ve poliüretan ayrılması olduğunda malzemenin ücretsiz değiştirilmesinin garanti edildiği anlaşılmaktadır. Sözleşmede garanti hükmünün bulunması halinde, gizli ayıbın ortaya çıkması durumunda, ayrıca ayıp ihbarına gerek kalmaksızın gizli ayıptan mütevellit zarar, garanti süresi içerisinde her zaman talep edilebilir. Bu durumda, dava süresinde olup, zarar miktarının tayini önem kazanmaktadır..." (www.legalbank.net).

¹²⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 660; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 198.

yapmamış olmaları kaydıyla gündeme gelmektedir¹²⁶. Dolayısıyla, söz konusu sorumluluğu kısıtlayan ya da kaldıran bu tür kayıtlar, kural olarak TBK m. 115 kapsamında geçerlidir¹²⁷.

Bununla birlikte kanun koyucu, sözleşme serbestisini mutlak bir hak olarak tanımamış; aksine, belirli hâllerde ilgili kayıtların geçerliliğini sınırlandırmıştır. Bu bağlamda, yüklenicinin ağır kusurunun bulunduğu veya ayıbı kasten gizlediği durumlarda, TBK m. 221 hükmünün kıyasen uygulanması neticesinde ilgili sorumsuzluk kayıtlarının geçersiz sayılacağı kabul edilmektedir¹²⁸. Nitekim TBK m. 477 uyarınca, yüklenicinin kasten gizlediği veya usulüne uygun gözden geçirme ile fark edilmesi mümkün olmayan ayıplar bakımından yüklenicinin sorumluluğu devam etmektedir¹²⁹.

II. İŞ SAHİBİNİN AYIBA KARŞI TEKEFFÜLDEN DOĞAN HAKLARI

Yüklenicinin ayıplı bir eser teslim etmesi hâlinde, iş sahibine çeşitli haklar tanınmıştır. İş sahibinin ayıp karşısındaki seçimlik hakları TBK m. 475'te düzenlenmiştir. Söz konusu seçimlik hakların kullanılabilmesi, iş sahibinin gözden geçirme ve ihbar külfetini gereği gibi yerine getirmesine bağlıdır¹³⁰. Anılan hükümde belirtilen haklar; sözleşmeden dönme, ayıbın giderilmesini talep etme, ayıp oranında bedelden indirim talep etme şeklindedir. Bu temel hakların yanı sıra, ayıp nedeniyle ayrıca bir zararın doğması hâlinde iş sahibi, TBK m. 475/2 uyarınca genel hükümler çerçevesinde bu haklarla birlikte veya bunlardan bağımsız olarak zararın tazminini de talep edebilir¹³¹.

¹²⁶ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 536; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 149.

¹²⁷ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 536-537; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 226; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 149.

¹²⁸ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 660; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 537; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 554; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 149; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 199.

¹²⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 174; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 200; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 536; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 568; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 554.

¹³⁰ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 646-647; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 491; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 530; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 567; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 479; Uçar, "Ayıba Karşı Tekeffül (1997)", s. 34; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 119.

¹³¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 657; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 434; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 564.

Satım sözleşmesinden farklı olarak, iş sahibine ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep etme hakkı tanınmamıştır¹³²; zira bu tür bir talep, eser sözleşmesinin mahiyetiyle kolaylıkla bağdaşmamaktadır¹³³.

Sözleşmenin bir tüketici işlemi niteliği taşıması durumunda ise iş sahibinin koruma alanı genişlemekte, şartların varlığı hâlinde eserin ayıpsız misliyle değiştirilmesi (TKHK m. 11/1) veya işin yeniden ifa edilmesini talep etme hakkı (TKHK m. 15/1) da gündeme gelebilmektedir¹³⁴. Ancak işbu çalışma kapsamında inceleme alanı sınırlandırılarak yalnızca TBK'da öngörülen haklar ele alınacaktır.

İş sahibinin söz konusu hakları kullanabilmesi bakımından yüklenicinin kusurlu olup olmaması, talep edilen hakkın niteliğine göre farklılık arz etmektedir. Genel hükümlere göre yükleniciden tazminat talep edilebilmesi için talebin tek başına ya da seçimlik haklardan biriyle birlikte ileri sürülmüş olmasına bakılmaksızın yüklenicinin kusurlu olması gerekir¹³⁵; ancak ayıp nedeniyle tanınan diğer seçimlik hakların kullanılabilmesi için yüklenicinin kusuru aranmaz¹³⁶. Bu durumda, yüklenicinin kusursuz sorumluluğu söz konusudur¹³⁷.

İş sahibine tanınan seçimlik hakların hukuki niteliği, uygulama bakımından önem taşımaktadır. Tazminat talebi dışındaki söz konusu haklar, yenilik doğuran hak niteliği taşımakta olup bunların kullanılabilmesi için

¹³² Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 651; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 167.

¹³³ Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 189-190.

¹³⁴ Şebnem Akipek Öcal ve İlhan Kara, *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023, s.81, 103; Murat Aydoğdu ve Nalan Tuncer, *Tüketici Hukuku Özet Kitap*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 249, 263; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 536-537; İ. Yılmaz Aslan, 6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, Ankara: Ekin Yayınevi, 2022, s. 195-197; Yahya Deryal ve Yakup Korkmaz, *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2024, s. 122-123; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 536-537; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 226; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 149; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 45.

¹³⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 660; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 537; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 554; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 149; Yünlü, "Yüklenicinin Ağır Kusuru", s. 108; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 199.

¹³⁶ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 494; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 210; Uçar, "Ayıba Karşı Tekeffül (1997)", s. 35; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 151; Yünlü, "Yüklenicinin Ağır Kusuru", s. 108; Ahmet Hakan Dağdelen, "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıplı İfanın Yarattığı Yan Zarardan İş Sahibi Karşısında Sorumluluğu", *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2 (2023): s. 1380.

¹³⁷ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 494; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 45.

dava açılması zorunlu değildir¹³⁸. Karşı tarafa yöneltilen tek taraflı bir irade beyanıyla hüküm doğuran bu haklar, yükleniciye ulaştığı an sonuçlarını doğurur¹³⁹. Yenilik doğurmasının bir sonucu olarak, seçimlik haklardan biri kullanıldığında kural olarak diğer haklar sona erer¹⁴⁰. Ancak bu kuralın iki önemli istisnası bulunmaktadır. Bunlardan ilki, yüklenicinin kusurlu olması hâlinde seçimlik hakların kullanılmasının yanı sıra tazminat talebinde de bulunulabilmesi; ikincisi ise ayıbın giderilmesini talep etme hakkının kullanılmasına rağmen onarımın başarısız olması durumunda, iş sahibine yeniden seçimlik haklarını kullanma imkânının tanınmasıdır¹⁴¹.

Seçimlik haklardan geri dönülemezliği kuralı, uygulamada dürüstlük kuralı çerçevesinde esnetilebilmektedir. Yargıtay, somut olayın özelliklerine göre uyumsuzluğun en uygun çözümünü belirleme yetkisinin mahkemede olduğunu kabul etmektedir. Bu bağlamda, iş sahibi "dönme" hakkını kullanmış olsa dahi eserdeki ayıbın kabulü engelleyecek ağırlıkta olmadığı veya yapının kullanılabilir durumda olduğu tespit edilirse; mahkeme, taraflar arasındaki menfaat dengesini korumak adına, TBK m. 475/2 ve TMK m. 2 gereği dönme yerine bedelden indirim yapılması gerektiğine hükmetmektedir¹⁴². "Çoğun içinde az da vardır" ilkesinden hareketle şekillenen bu yaklaşım, yenilik doğuran hakların katı kurallarını hakkaniyet denetimiyle sınırlandırarak taraflar arasındaki menfaat dengesini korumayı amaçlamaktadır.

¹³⁸ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 651-652; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 537; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 166; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 150; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 45.

¹³⁹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 651-652; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 537; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 133; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 166; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 150; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 45.

¹⁴⁰ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 537; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 166; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 45.

¹⁴¹ Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 166; Uçar, "Ayıba Karşı Tekeffül (1997)", s. 36; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 162.

¹⁴² Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 191; "...Bu durumda mahkemeye eserdeki ayıbın kabule icbar edilemeyecek derecede olmaması ve onarımı suretiyle giderilmesinin mümkün bulunması sebebiyle talep sözleşmenin feshi ve bedelin iadesi olmakla birlikte çoğun içinde az da vardır ilkesi uyarınca iş bedelinin tamamı da ödenmiş olduğundan bilirkişi raporunda onarım bedeli olarak hesaplanan 4.000,00 TL üzerinden davanın kısmen kabulüne karar verilmesi gerekirken bu husus gözden kaçırılarak davanın kabulüne ve davanın kabulüne karar verildiği halde iş sahibinde bulunan rüzgar türbününün yükleniciye iadesine karar verilmemesi doğru olmamış, bozulması uygun görülmüştür..." Yargıtay 15. HD, E. 2015/1080, K. 2015/6602, 23.12.2015 (www.legalbank.net).

Seçimlik hakların kullanılma usulü bakımından, bu hakların geçerliliğinin herhangi bir şekil şartına bağlı olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir. Kanunda öngörülen seçimlik hakların kullanımı kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline tâbi olmamakla birlikte, TTK m. 18/3 gereğince tacirler arasında diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshetmeye veya sözleşmeden dönmeye yönelik ihbar ve ihtarların; noter aracılığıyla, iadeli taahhütlü mektupla, telgrafla ya da güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi üzerinden yapılması zorunludur¹⁴³. Dolayısıyla, tarafların tacir sıfatını haiz olduğu durumlarda, dava dışı dönme beyanının hukuken sonuç doğurabilmesi, anılan bu özel şekil şartlarına riayet edilmesine bağlıdır¹⁴⁴.

A. Sözleşmeden Dönme

1. Genel Olarak

Eserin ayıplı teslimi durumunda, iş sahibinin kullanabileceği seçimlik haklarından birisi sözleşmeden dönme hakkıdır. İş sahibi bu hakkını, eseri kabulden kaçınarak kullanabileceği gibi eserin kabulünden sonra ortaya çıkan gizli ayıplar bakımından da ileri sürebilir¹⁴⁵.

Sözleşmeden dönme beyanı, tek taraflı bir irade açıklaması olup, hukuki sonuçlarını karşı tarafa varması ile doğuran, bozucu yenilik doğuran bir haktır¹⁴⁶. Niteliği gereği, hakkın kullanımı kural olarak bir dava ikâmesini

¹⁴³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Reha Poroy ve Hamdi Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025, s. 191-192; Sabih Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2025, s. 173; Oruç Hami Şener, *Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı*, 3. Baskıdan 4. Tıpkı Basım, Filiz Kitabevi, 2025, s. 157; Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku: Genel Esaslar*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2024, s. 250-251; Şaban Kayıhan, *Ticaret Hukuku*, İstanbul: Umuttepe Yayınları, 2024, s. 101; Fatih Bilgili, Ertan Demirkapı ve Alper Özboyacı, *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara: Dora Yayıncılık, 2023, s. 175; Ali Bozer ve Celal Göle, *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2023, s. 128-129; Tamer Bozkurt, *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2024, s. 235; Şahinüz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 153; Alper Tanrıverdi, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Arsa Sahibinin İnşaattaki Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar", *İstanbul Barosu Dergisi*, 88/3 (2014): s. 269.

¹⁴⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 147.

¹⁴⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 190.

¹⁴⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 177; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 653; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 495; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 537; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 561; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 172; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 169; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 707; Şahinüz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 151; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 134.

zorunlu kılmaz¹⁴⁷. Bununla birlikte uygulamada, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından farklı bir yaklaşım benimsenmektedir. Yargıtay içtihatlarında bu tür sözleşmelerin tek taraflı bir irade beyanıyla sona erdirilemeyeceği, sözleşmenin ancak tarafların fesih iradelerinin birleşmesi veya bu yönde açılacak bir dava sonucunda ortadan kaldırılabilceği kabul edilmektedir¹⁴⁸.

Sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasıyla birlikte, taraflar arasındaki hukuki ilişki kural olarak geçmişe etkili biçimde sona ermektedir¹⁴⁹. Sona ermenin doğal bir sonucu olarak, henüz ifa edilmemiş edim yükümlülükleri ortadan kalkarken, o ana kadar ifa edilmiş bulunan edimlerin iadesi gündeme gelir¹⁵⁰. Bu çerçevede yüklenici, almış olduğu ücreti faiziyle birlikte iş sahibine geri vermekle; iş sahibi ise eseri, sağladığı yararlar ile birlikte yükleniciye iade etmekle yükümlüdür¹⁵¹. Ayrıca iş sahibi, eser için yaptığı bakım, onarım ve sigorta giderleri ile kullanılan malzemenin değerinin tazminini de talep edebilir¹⁵². Dönme neticesinde doğan bu iade borçları kural olarak aynı anda yerine getirilmelidir; bu nedenle, taraflardan her biri, şartları mevcutsa TBK m. 97 uyarınca ödemezlik def'ini ileri sürerek kendi edimini ifadan kaçınabilir¹⁵³. Yargıtay, sözleşmeden dönme sonrası

¹⁴⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 169; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 708; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 151-152.

¹⁴⁸ "...O halde, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, taraflardan birinin sözleşmeden dönme iradesinin karşı tarafça kabul edilmesi, başka bir anlatımla, dönme iradelerinin birleşmesi veya fesih davası üzerine mahkemece sözleşmeden dönmeye hükmedilmesi gerekir..." Yargıtay 15. HD, E. 2007/1276, K. 2008/2431, 14.04.2008 (www.legalbank.net).

¹⁴⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 496; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 538-539; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 170; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 182; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 174; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 162; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 712; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 134.

¹⁵⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 654; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 496; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569-570; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 712; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 173-174; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 175-176.

¹⁵¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 654; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 539; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 570; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 182; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 175-176.

¹⁵² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 178; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 570; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 570; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 182; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 175-176; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 151.

¹⁵³ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 654; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 182; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 151.

ortaya çıkan bu iade sürecinin kapsamını sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre belirlemektedir¹⁵⁴.

Eserin bir yapı niteliğinde olduğu ve inşaat arsasının iş sahibine ait bulunduğu durumlarda ise geri verme borcu, ayıplı yapının ve enkazın kaldırılması borcunu da kapsamaktadır¹⁵⁵. Şayet yüklenici kendisine tanınan makul süreye rağmen eseri kaldırmazsa, iş sahibi bu işlemi bizzat gerçekleştirerek yaptığı masrafları yükleniciden talep edebilir¹⁵⁶. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise arsa sahibinin yükleniciye devretmiş olduğu bir arsa payı mevcutsa, sözleşmeden dönme sonucunda arsa sahibi söz konusu payın yeniden kendi adına tescilini talep edebilecektir¹⁵⁷.

2. Sözleşmeden Dönme Hakkının Sınırlandırılması

Sözleşmeden dönme hakkı, yükleniciyi ağır hukuki ve ekonomik sonuçlarla karşı karşıya bırakması sebebiyle, kanun koyucu tarafından sıkı koşullara bağlanmıştır¹⁵⁸. Bu nedenle söz konusu hak, yalnızca ayıbın belirli bir ağırlık derecesine ulaştığı istisnai durumlarda kullanılabilmekte, bunun dışındaki durumlarda ise iş sahibinin diğer seçimlik haklara başvurması gerekmektedir¹⁵⁹.

Dönme hakkının kullanılabilmesi durumlar, TBK m. 475/1, b.1 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, eserin iş sahibi tarafından kullanılamayacak nitelikte olması veya hakkaniyet gereği kabulünün beklenemeyeceği ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı derecede aykırı bulunması hâlinde sözleşmeden dönme mümkündür. Buna karşılık, tüketici sözleşmesi niteliğindeki eser sözleşmelerinde TKHK m. 11/1-a

¹⁵⁴ "...Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde dönme veya fesih halinde sona erme geriye etkili sonuç doğuracağı ve taraflar sebepsiz olarak zenginleşeceklerinden aldıklarını karşı tarafa geri vermek yükümlülüğündedir. Bu halde yüklenici sözleşmenin feshinin haklı olup olmadığına bakılmaksızın gerçekleştirdiği yasal imalatların dönme iradelerinin birleştiği ya da dönmeye (fesh) ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihteki mahalli piyasa rayıçları ile bedelini arsa sahibinden İsteyebilecektir..." Yargıtay 15. HD, E. 2018/3318, K. 2019/1504, 02.04.2019 (www.legalbank.net).

¹⁵⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 654; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 183; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 180; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 147.

¹⁵⁶ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 654; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 183; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 180-181; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 147.

¹⁵⁷ Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 180; Tanrıverdi, "Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar", s. 272.

¹⁵⁸ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 178; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 168; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 481; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 46.

¹⁵⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 181; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 220-221; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 539; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 778.

uyarınca daha esnek bir düzenleme benimsenmiş ve ayıbın ağırlığına bakılmaksızın tüketiciye sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır¹⁶⁰.

TBK m. 475 uyarınca sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için aranan temel koşul, ortaya çıkan eserin iş sahibi tarafından kabul edilmesinin dürüstlük kuralı çerçevesinde beklenemeyecek nitelikte olmasıdır¹⁶¹. Örneğin; çatısı usulüne uygun kapatılmamış veya topraklama hattı tamamlanmamış bir bina, dürüstlük kuralı uyarınca iş sahibinin kullanımını imkânsız kılan ve kabulü beklenemeyecek derecede ağır ayıplı bir eser olarak nitelendirilebilir¹⁶². Teslim edilen eser ayıplı olmakla birlikte, ayıbın niteliği iş sahibinin eseri kabul etmesini dürüstlük kuralı bakımından engelleyecek ağırlıkta değilse, iş sahibi eseri kabul etmekle yükümlü olup sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz¹⁶³.

Söz konusu hükümde yer alan “eserin kullanılamaz olması” ve “kabulünün beklenememesi” ölçütleri, sözleşmeden dönme hakkının doğumu bakımından birbirinden bağımsız ve alternatif şartlar olarak değerlendirilmemektedir¹⁶⁴. Eserin kullanılamaz hâle gelmesi, esasen iş sahibinden eserin kabulünün beklenemeyeceği durumların yalnızca bir görünümüdür¹⁶⁵. Eserin kullanılamazlığı gerekçesiyle sözleşmeden dönme hakkının ileri sürülebilmesi için ayıbın eseri fiilen kullanılamaz hâle getirmesi ve bu ayıbın herhangi bir yolla giderilmesinin mümkün olmaması gerekmektedir¹⁶⁶. Sadece kullanım amacına uygunluğun azalması, tek başına eserin kullanılamaz kabul edilmesi için yeterli görülmemektedir¹⁶⁷.

¹⁶⁰ Akipek Öcal ve Kara, *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*, s. 81; Aydoğdu ve Tuncer, *Tüketici Hukuku Özet Kitap*, s. 238; Aslan, *6502 Sayılı Tüketici Hukuku*, s. 183; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 46; Deryal ve Korkmaz, *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*, s. 122.

¹⁶¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 181; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 495; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 538; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 482; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 142; Tanrıverdi, “Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar”, s. 270; Yener, “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 163; Koyuncu, “Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme”, s. 1077.

¹⁶² Büyükey, *Eser Sözleşmesi*, s. 137.

¹⁶³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 182; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 538; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 178; Büyükey, *Eser Sözleşmesi*, s. 136; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 781.

¹⁶⁴ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 538; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 569-570.

¹⁶⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 181; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 495; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 538; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 142.

¹⁶⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri* s. 182; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 177-178; Koyuncu, “Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme”, s. 1077.

¹⁶⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 182; Yener, “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 163.

Kullanılamazlık ölçütünün değerlendirilmesinde, iş sahibinin somut olay bakımından sahip olduğu özel ihtiyaçları ile sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacı birlikte dikkate alınmalıdır¹⁶⁸.

Bununla birlikte, eser tamamen kullanılamaz durumda olmasa dahi eserdeki ayıp işin bütünlüğü içinde eserin amaca uygun kullanımını önemli ölçüde engelliyorsa, hakkaniyet gereği iş sahibinden eseri bu haliyle kabul etmesi beklenemez¹⁶⁹. Böyle bir durumda iş sahibi eseri reddederek sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir¹⁷⁰.

Eserin iş sahibi tarafından kullanılabilir nitelikte olup olmadığı ve eserdeki ayıbın kabulü engelleyecek derecede bulunup bulunmadığı, somut olayın özellikleri dikkate alınarak dürüstlük kuralı çerçevesinde hâkim tarafından belirlenmektedir¹⁷¹. Bu değerlendirme yapılırken, özellikle sözleşmeden dönmenin yüklenici açısından doğuracağı zarar ile iş sahibine sağlayacağı yararın birlikte dikkate alınması gerekir¹⁷².

Taşınmaz yapılar söz konusu olduğunda ise dönme hakkı, TBK m. 475/3 uyarınca ek bir sınırlamaya tâbi kılınmıştır. İlgili düzenleme gereği, eserin iş sahibine ait taşınmaz üzerinde yapılmış olması ve eserin sökülüp kaldırılmasının aşırı zarara yol açacak nitelikte bulunması hâlinde, iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz. Bu durumda iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkına başvuramayacağından kanunda öngörülen diğer seçimlik

¹⁶⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 181; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 142; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 154-155; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 178-179; Koyuncu, “Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme”, s. 1077.

¹⁶⁹ Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 189-190; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 179; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 156; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 190; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 482.

¹⁷⁰ “...Taraflar arasında imzalanan sözleşmenin eser sözleşmesi niteliğinde yazılım sözleşmesi olduğu, yazılım sözleşmesinin niteliği gereği bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği... eksik yapılan işin tüm işe olan fiziki oranı bulunarak ödenen bedelin bu orana göre iadesine karar verilmesinin mümkün olmayacağı, kaldı ki alanında uzman bilirkişi kurulundan alınan kök ve ek raporda küçük yazılımsal eksikliklerin bulunduğu ve mevcut hali ile yazılımın kullanılmasının mümkün olmadığını belirtildiği ve yüklenicinin bu eksiklikleri gideremediği, sözleşme konusu işin bütünlük arz ettiği, kısmi eksik veya ayıbın bile sistemden umulan amacın elde edilmesine engel olacağı, eksik sistemin iş sahibince kabule zorlanamayacağı dikkate alındığında davacı iş sahibi TBK 125/2 maddesi gereği sözleşmeyi haklı nedenle feshederek ödediği bedeli talep edebilir...” Yargıtay 6. HD, E. 2021/2749, K. 2022/93, 19.01.2022 (www.legalbank.net).

¹⁷¹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 156; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 136-37.

¹⁷² Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 195; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 556.

haklardan biri olan bedelden indirim veya ayıbın giderilmesini talep etme yoluna başvurmak durumundadır¹⁷³.

Kanun koyucu, taşınmaz üzerinde inşa edilen eserlerin genellikle yüksek emek ve maliyet gerektirdiğini ve eserin tamamlanma düzeyi arttıkça sözleşmeden dönmenin yüklenici bakımından ağır sonuçlar doğurabileceğini dikkate alarak, taşınmaz üzerindeki eser sözleşmelerinin kural olarak dönme yerine fesih yoluyla sona erdirilmesine imkân tanımıştır¹⁷⁴. Bu nedenle, TBK m. 475/3 hükmü ile eserin sökülüp kaldırılmasının ancak aşırı zarara yol açmayacağı durumlarda sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona erdirilebileceği kabul edilmiştir¹⁷⁵.

Eserin sökülüp kaldırılmasının aşırı bir zarara yol açıp açmayacağı, her somut olayın kendine özgü koşulları dikkate alınarak hâkim tarafından takdir edilecektir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bu takdir yetkisinin uygulanmasına ilişkin önemli bir ölçüt ortaya koymuş; 08.06.2021 tarihli, E. 2017/866 ve K. 2021/724 sayılı kararında, inşaatın %90 ve üzeri oranında tamamlanmış olması hâlinde sözleşmenin ileriye etkili sonuç doğurabileceğini açıkça kabul etmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu tamamlanma oranına ulaşılan durumlarda dürüstlük kuralı gereğince sözleşmeden dönme hakkının geçmişe etkili olarak kullanılması mümkün görülmemekte; buna karşılık sözleşmenin ileriye etkili şekilde feshi gündeme gelebilmektedir.

Eserin sökülüp kaldırılmasının aşırı zarara sebep olup olmayacağı hususu, somut olayın koşulları dikkate alınarak hâkim tarafından takdir edilecektir¹⁷⁶. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bu takdir yetkisini somutlaştırmış; 08.06.2021 tarihli ve E. 2017/866, K. 2021/724 sayılı kararında, inşaatın %90 ve üzeri bir tamamlanma seviyesine ulaşması hâlinde sözleşmenin ileriye etkili sonuç doğurabileceğini kabul etmiştir¹⁷⁷. Dolayısıyla, bu tamamlanma eşiğinin aşıldığı durumlarda dürüstlük kuralı

¹⁷³ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 653; Öz, *Eser Sözleşmesinden Dönme*, s. 226; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 569; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 133.

¹⁷⁴ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 483.

¹⁷⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 653; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 179-180; Koyuncu, "Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme", s. 1077.

¹⁷⁶ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 483; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 180; Şahin, "Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 144; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 137; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 132.

¹⁷⁷ "...Sözleşmenin ileriye etkili feshi talebi hâlinde ise, yüklenicinin ileriye etkili fesih sonuçlarından yararlanabilmesi için inşaatın en az %90 ve üzeri seviyeye getirilmiş olması zorunludur..." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/866, K. 2021/724, 08.06.2021 (www.legalbank.net).

gereğince sözleşmeden dönme hakkının geçmişe etkili olarak kullanılması mümkün görülmemekte; buna karşılık sözleşmenin ileriye etkili şekilde feshi gündeme gelebilmektedir.

Benzer değerlendirmelerin, eserin konusunun insan bedeni üzerinde gerçekleştirilen müdahaleler olduğu durumlarda da yapılması gerekir. Estetik cerrahi müdahalelerde, eserin hastanın bedeninden kaldırılmasının telafisi güç veya imkânsız zararlar doğurabileceği durumlarda, TBK m. 475/3 hükmünde öngörülen “aşırı zarar” ölçütünün hasta bakımından da dikkate alınması ve hekimin, uzmanlık sıfatıyla sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasına karşı çıkabilmesi gerekir¹⁷⁸. Buna karşılık, eserin hasta üzerinden kaldırılmasının telafisi mümkün olmayan sonuçlar doğurmadığı ve eserin kabulünün hastadan beklenemeyecek ölçüde ayıplı olduğu durumlarda, hastanın sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanabilmesi gerekir¹⁷⁹.

Sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilirliği, sadece eserin niteliğiyle değil, aynı zamanda iş sahibinin esere yönelik tasarruflarıyla da yakından ilgilidir. Eserin iş sahibinden kaynaklanan bir sebeple yok olması, esaslı biçimde bozulması, üçüncü bir kişiye devredilmesi, şeklinin değiştirilmesi veya ayıbı bilinmesine rağmen dürüstlük kuralına aykırı biçimde kullanılmaya devam edilmesi durumunda, iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kaybedeceği kabul edilmektedir¹⁸⁰. Bu tür uyuşmazlıklarda, satım sözleşmesine ilişkin TBK m. 228/2¹⁸¹ hükmü eser sözleşmesine kıyasen uygulanarak çözüm sağlanmalıdır¹⁸².

Bununla birlikte, eserin iadesinin fiilen imkânsızlaşmasına rağmen dönme hakkının korunduğu istisnai hâller de mevcuttur. Özellikle ayıplı eserin kullanılmasında her iki tarafın da ortak menfaatinin bulunduğu ve bu

¹⁷⁸ Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 575.

¹⁷⁹ Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 575.

¹⁸⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 184-185; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 653; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 144; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 557; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 184; Yener, “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 164; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 163-165; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 151-152.

¹⁸¹ TBK m. 228/2 hükmü gereğince, satılanın, alıcıya atfedilebilen bir sebeple yok olması, üçüncü bir kişiye devredilmesi ya da biçiminin değiştirilmesi hâlinde alıcı, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz; yalnızca meydana gelen değer kaybı oranında satış bedelinden indirim talep edebilir.

¹⁸² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 184-185; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 579; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 184; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 163-165.

kullanımın daha büyük zararların önüne geçmek adına zorunlu olduğu durumlarda -örneğin; makinelerin çalıştırılmasıyla engellenebilecek işletme aksaklıklarında olduğu gibi- eserin kullanılmış olması dönme hakkına engel teşkil etmez¹⁸³. Benzer şekilde, eserin ayıplı olması veya beklenmedik bir kaza sonucunda yok olması hâllerinde de TBK m. 228/1¹⁸⁴ hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle, eserin iadesi fiilen mümkün olmasa dahi iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği kabul edilmektedir. Bu durumda iş sahibi, yalnızca eserden geriye kalan kısmı yükleniciye iade etmekle yükümlü olup (TBK m. 228/1, c.2 kıyasen), ayrıca bir tazminat sorumluluğu altına girmez¹⁸⁵.

B. Bedelin İndirilmesini Talep Etme Hakkı

Ayıplı eser karşısında iş sahibine tanınan seçimlik haklardan biri de bedelden indirim talep etme hakkıdır. Söz konusu hakkın kullanılması hâlinde iş sahibi, sözleşmede kararlaştırılan bedelden ayıp oranında indirim yapılmasını talep ederek eseri ayıplı hâliyle kabul etmiş sayılır¹⁸⁶. Bu durumda sözleşmenin içeriğinde değişiklik meydana gelir ve iş sahibinin ödemekle yükümlü olduğu bedel, eserdeki değer kaybı oranında azaltılır¹⁸⁷.

Bedelden indirim hakkının kullanılabilmesi için eserde objektif anlamda bir değer eksikliğinin ortaya çıkmış olması gerekir¹⁸⁸. Değer eksikliği, eserin iş sahibi bakımından taşıdığı subjektif değere göre değil, piyasadaki objektif değeri esas alınarak belirlenir¹⁸⁹. Ancak indirim hakkının kullanılabilmesi için eserdeki ayıbın, eseri tamamen değersiz kılacak boyuta ulaşmaması

¹⁸³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 186; Yener, “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 164.

¹⁸⁴ TBK m. 228/1 hükmü uyarınca, “Alıcıya ayıplı olarak devredilmiş olan satılanın ayıptan, beklenmedik hâlden veya mücbir sebepten dolayı yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması, alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmasını engellemez. Bu durumda alıcı, satılardan elinde ne kalmışsa onu geri vermekle yükümlüdür.”

¹⁸⁵ Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 164-165.

¹⁸⁶ Sürer ve Demir, “Eser Sözleşmesinde Ayıp Sebebiyle Sorumluluk,” s. 241.

¹⁸⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 186; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 540; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 152.

¹⁸⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 188; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 655; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 496; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 188; Tanrıverdi, “Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar”, s. 272; Öktem, “İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları”, s. 1958; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 86.

¹⁸⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 188; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 655; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 188; Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 171; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 580; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 86.

gerekir¹⁹⁰. Şayet indirim miktarı sözleşme bedeline eşit veya bu bedele çok yakın bir seviyeye ulaşmışsa, bedelden indirim yerine sözleşmeden dönme yoluna gidilmesi gerekir¹⁹¹. Bu sonuca, TBK'nın satış sözleşmesine ilişkin 227. maddesinin son fıkrasının kıyasen uygulanması suretiyle ulaşılmaktadır¹⁹².

Özel sözleşme türlerinde bedelden indirim hakkının uygulanabilirliği bazı sınırlamalara tâbidir. Özellikle hekimlik sözleşmeleri ve estetik cerrahi müdahalelerde, ayıbın derecesini ve hastanın uğradığı zararın kapsamını kesin olarak belirlemedeki zorluklar, bedelden indirim hakkına başvurulmasını kısıtlamaktadır; zira estetik amaçlı müdahalelerde elde edilen kısmi başarı, hastanın beklentisini karşılamadığı için anlamlı bir çözüm sunmayabilir¹⁹³. Ancak saç ekimi gibi başarısı niceliksel olarak ölçülebilen müdahalelerde sağlanan kısmi başarı oranı esas alınarak indirim yoluna gidilmesi mümkündür¹⁹⁴. Benzer şekilde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde bedelin arsa payı olarak ödenmesi nedeniyle bedelden indirim hakkı fiilen uygulanamamakta ve bu durum çoğu zaman değer düşüklüğünden kaynaklanan tazminat talebine dönüşmektedir¹⁹⁵.

İndirim miktarının tayini noktasında yasada açık bir düzenleme bulunmadığından, tarafların bu tutarı serbestçe kararlaştırmaları mümkündür¹⁹⁶. Taraflar arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde miktar hâkim tarafından takdir edilir. İndirim miktarı kural olarak tarafların başlangıçta kararlaştırdığı akdi bedel üzerinden hesaplanır¹⁹⁷; ancak bedelin önceden tayin edilmediği veya yaklaşık olarak belirlendiği hallerde, TBK m.

¹⁹⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 189; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 655; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 497; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 188-189; Yener, "Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 168.

¹⁹¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 189; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 655; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 497; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 188; Öktem, "İş Sahibinin Ayrıptan Doğan Hakları", s. 1959.

¹⁹² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 189; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 497; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 188.

¹⁹³ Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 582.

¹⁹⁴ Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 582.

¹⁹⁵ Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 582.

¹⁹⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 189; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 87.

¹⁹⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 189; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 190; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 143.

481 uyarınca eserin meydana getirildiği yer ve zamandaki değeri ile yüklenicinin yaptığı giderler dikkate alınarak belirlenir¹⁹⁸.

Hesaplama aşamasında dikkate alınacak zaman dilimi, hakkaniyete uygun bir sonuç elde edilmesi bakımından önem taşımaktadır. Hasar ve yararın teslimle birlikte iş sahibine geçmesi hasebiyle, hesaplamada eserin fiilen teslim edildiği yer ve zamandaki rayiç değerlerin esas alınması genel kuraldır¹⁹⁹. Bununla beraber Yargıtay, gizli ayıplar söz konusu olduğunda değerlendirmenin ayıbın ortaya çıktığı ana göre yapılması gerektiğini vurgulamaktadır²⁰⁰. Bu yaklaşım, bedelden indirim hakkının kullanımında hem objektif ölçütlerin uygulanmasını hem de ayıbın geç fark edilmesinden kaynaklanabilecek hak kayıplarının önlenmesini sağlayarak, somut olay koşullarında hakkaniyeti tesis etmektedir.

Değerleme anının tespit edilmesinin ardından indirim tutarı belirlenir. Söz konusu tutarın hesaplanmasında mutlak metot, nisbi metot ve tazminat metodu gibi farklı yöntemlerden yararlanılabilmektedir. Eserin ayıpsız değeri ile ayıplı değeri arasındaki farkın doğrudan bedelden düşülmesi esasına dayanan mutlak metot, pratikte sınırlı bir uygulama alanı bulmaktadır²⁰¹. Buna karşılık tazminat metodunda, ayıbın giderilebilmesi için gerekli olan malzeme ve işçilik giderleri dâhil olmak üzere onarım masrafları hesaplanmakta ve bu tutar yükleniciye ödenecek bedelden indirilmektedir²⁰². Uygulamada "nesafet indirimi" olarak da adlandırılan bu yöntem, Yargıtay

¹⁹⁸ Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 154-155.

¹⁹⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 189; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 496; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 189; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 170; Tanrıverdi, "Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar", s. 272; Öktem, "İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları", s. 1960.

²⁰⁰ Tanrıverdi, "Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar", s. 272; "...Uyuşmazlık, eser sözleşmesi ilişkisinden kaynaklanmış olup, davada eserin tesliminden sonra ortaya çıkan gizli ayıplar nedeniyle binanın yıkılıp yeniden yapılması için gereken bedelin tahsili istenmiş, mahkemece ıslah da nazara alınarak davanın kabulüne dair verilen karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir....Dava konusu okulun yıkım ve yeniden yapım bedelinin ayıpların ortaya çıktığı 2004 yılı piyasa rayiçlerine göre hesaplanması gerekirken, bedelin hükme esas alınan bilirkişi raporunda 2006 yılı bayındırlık birim fiyatlarıyla hesaplanması ve bulunan bedele hükmedilmesi doğru olmamıştır..." Yargıtay 15. HD, E. 2014/6512, K. 2015/202, 19.01.2015 (www.legalbank.net).

²⁰¹ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 540; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 143; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 556; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 192; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 154.

²⁰² Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 541; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 556; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 188.

tarafından özellikle inşaat işlerine ilişkin uyumsuzluklarda sıklıkla tercih edilmektedir²⁰³.

Söz konusu metotlar arasında, doktrin ile Yargıtay tarafından en çok benimsenen seçenek ise nisbi metottur²⁰⁴. Bu yöntemde indirilecek miktar; kararlaştırılan ücretin, eserin ayıplı değeri ile çarpılıp bulunan sonucun eserin ayıpsız değerine oranlanmasıyla belirlenir²⁰⁵. Hesaplama, şöyle formülize edilebilir: $(\text{Kararlaştırılan Ücret} \times \text{Ayıplı Değer}) / \text{Ayıpsız Değer} = \text{İndirilecek Miktar}$

Nispi metodun işleyişi şu örnekle somutlaştırılabilir: Serbest piyasa rayicine göre ayıpsız değeri 10.000,00 TL olan bir eserin yapım bedelinin taraflarca 8.000 TL olarak kararlaştırıldığını varsayalım. Yüklenicinin meydana getirdiği ayıplı eserin mevcut piyasa değeri ise 5.000,00 TL olarak saptanmış olsun. Bu durumda ödenecek yeni bedel; akdi ücretin (8.000,00 TL), ayıplı değer (5.000,00 TL) ile çarpılıp ayıpsız rayiç değere (10.000,00 TL) oranlanmasıyla bulunur. Yapılan hesaplama neticesinde iş sahibinin ödeyeceği tutar 4.000,00 TL olarak belirlenir. Yapılan bu hesaplama, ayıbın neden olduğu değer düşüklüğünün onarım masraflarından az olduğu hallerde iş sahibi aleyhine, fazla olduğu durumlarda ise iş sahibi lehine sonuç doğurmaktadır²⁰⁶.

Bedelden indirim hakkının kullanılmasıyla birlikte taraflar arasındaki sözleşmesel ilişki, belirlenen yeni bedel üzerinden yeniden şekillenir. Bu durumun doğal bir sonucu olarak iş sahibi, indirim hakkını kullanmadan önce belirlenen yeni bedeli aşan bir ödeme yapmışsa, fazla ödediği kısmın

²⁰³ Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, s. 144; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 556; Özdemir, *"Eser Sözleşmesi"*, s. 585; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 188.

²⁰⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 191; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 656; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 497; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 540; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 190; Turanboy, *"Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu"*, s. 172; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 190; Öktem, *"İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları"*, s. 1959.

²⁰⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 191; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 497; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 540; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 764; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 190; Tanrıverdi, *"Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar"*, s. 275; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 190; Yener, *"Ayıba Karşı Tekeffül Borcu"*, s. 169; Öktem, *"İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları"*, s. 1960.

²⁰⁶ Tanrıverdi, *"Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar"*, s. 275; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 561-562.

faiziyle birlikte iadesini talep edebilir²⁰⁷. Bu kapsamda iş sahibi, TBK m. 97²⁰⁸ hükmüne kıyasen, söz konusu alacağını yükleniciye karşı mevcut borcuyla takas edebilir ya da henüz yapmadığı ödemelerden kaçınabilir²⁰⁹. Şayet sözleşme bedelinin tamamını önceden ödemiş ise fazla ödediği tutarın sözleşme hükümleri çerçevesinde kendisine iadesini talep edebilir²¹⁰. Önemle belirtilmelidir ki bu alacak sebepsiz zenginleşmeye dayanan bir alacak niteliği taşımamaktadır; aksine sözleşmeden dönme hâlinde ortaya çıkan tasfiye borçlarına benzer şekilde, doğrudan doğruya sözleşme ilişkisinden kaynaklanan bir iade yükümlülüğüne dayanmaktadır²¹¹.

C. Ayıbın Giderilmesini Talep Etme Hakkı

Ayıplı eser karşısında iş sahibine tanınan seçimlik haklardan biri de bedelden indirim talep etme hakkıdır Eser sözleşmelerinde iş sahibine tanınan seçimlik haklardan bir diğeri, aşırı bir masraf gerektirmediği sürece tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak üzere eserin ücretsiz olarak onarılmasını talep etme yetkisidir (TBK m. 475/1, b.3). Söz konusu hak, esasen edimin gereği gibi ifasına ilişkin bir talep niteliği taşır²¹².

İş sahibinin ayıbın giderilmesini talep edebilmesi, eserdeki ayıbın objektif olarak giderilebilir nitelikte olmasına ve yapılacak onarımın aşırı masraf gerektirmemesine bağlıdır²¹³. Benzer bir sınırlama, tüketici sözleşmeleri bakımından da kabul edilmiş olup bu husus TKHK m. 11/1-c

²⁰⁷ Büyükan, *Eser Sözleşmesi*, s. 143; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 186; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 187; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 152.

²⁰⁸ TBK m. 97 uyarınca, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, ifa talebinde bulunan tarafın, sözleşmenin niteliği gereği sonraki ifaya yetkili olmadığı sürece, kendi edimini ifa etmiş veya usulüne uygun biçimde ifasını teklif etmiş olması gerekir.

²⁰⁹ Şahin, *Teslim Borcunu İfada Temerrüt*, s. 87. Şahin, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, s. 87.

²¹⁰ Büyükan, *Eser Sözleşmesi*, s. 143; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 187.

²¹¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 187; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 186; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 152.

²¹² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 192; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 556; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 191; Uçar, *"Ayıba Karşı Tekeffül (1997)"*, s. 35; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765.

²¹³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 196-197; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 656; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 498; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 542; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Şahin, *"Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu"*, s. 146-147; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 198-199; Turanboy, *"Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu"*, s. 173; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 484; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 200; Tanrıverdi, *"Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar"*, s. 277.

hükmünde karşılığını bulmaktadır²¹⁴. Buna karşılık, yüklenicinin ayıbın her koşulda giderileceğine ilişkin bir taahhütte bulunması veya koşulsuz bir garanti vermesi hâlinde, masrafların aşırı olduğu yönündeki savunmayı ileri sürmesi kural olarak mümkün değildir; ancak böyle bir garanti verilmiş olsa dahi söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinin dürüstlük kuralı çerçevesinde objektif olarak yükleniciden beklenebilir nitelikte olması gerekir²¹⁵.

Yüklenici, kendisine yöneltilen talep üzerine gecikmeksizin harekete geçmek ve ayıbın giderilmesine yönelik onarımı makul bir süre içinde tamamlamakla yükümlüdür²¹⁶. Eser sözleşmesinin tüketici sözleşmesi niteliği taşıdığı hâllerde ise onarım için kanuni süreler ayrıca belirlenmiştir. Buna göre onarımın kural olarak otuz gün içinde, konut ve tatil amaçlı taşınmaz inşasına ilişkin sözleşmelerde ise altmış gün içinde tamamlanması gerekir (TKHK m. 11/4). Onarımın bu yasal sürelerde veya makul sürede tamamlanmaması, yüklenicinin temerrüdüne ilişkin hükümlerin uygulanmasını beraberinde getirir²¹⁷.

Ayıbın giderilmesi borcu, niteliği itibarıyla bir yapma borcu olduğundan, iş sahibi bu borcun zorla ifasını sağlamak amacıyla talep ve dava hakkını kullanabilir²¹⁸. Bu çerçevede yapma borçlarının zorla ifasına ilişkin hükümler uygulanabileceği gibi (TBK m. 113/1, İİK m. 30/1, 2), temerrüde düşen yükleniciye karşı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerden yararlanılması da mümkündür²¹⁹. Yüklenicinin temerrüdü durumunda iş sahibi, onarımı üçüncü bir kişiye yaptırarak doğan giderleri yükleniciden

²¹⁴ Akipek Öcal ve Kara, *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*, s. 81; Aydoğdu ve Tuncer, *Tüketici Hukuku Özet Kitap*, s. 252-253; Aslan, *6502 Sayılı Tüketici Hukuku*, s. 201; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 48; Deryal ve Korkmaz, *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*, s. 122.

²¹⁵ Tanrıverdi, “*Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar*”, s. 278.

²¹⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 198; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 498; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 543; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 201; Tanrıverdi, “*Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar*”, s. 278-279; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 207; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 48.

²¹⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 198; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 498-499; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 559; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 577; Şahin, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 207.

²¹⁸ Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 201-202.

²¹⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 199; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 498-499; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 571-572; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 543; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 195; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 156.

talep etme yetkisine sahiptir²²⁰. TBK m. 113 gereğince, bunun için ayrıca bir mahkeme kararının alınması zorunlu değildir²²¹.

Ayıbın giderimi sürecinde iş sahibinin sergilediği tutum, tazminat sorumluluğunun kapsamı bakımından belirleyici bir rol oynamaktadır. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında, ayıbın giderilmesi için dava açmakta haklı bir sebep olmaksızın geciken iş sahibi, zararın artmasına kendi kusuruyla sebebiyet vermiş kabul edilir. Bu durumda, TBK m. 114'ün atfıyla m. 52 uyarınca, zararın artan kısmından yüklenicinin değil iş sahibinin sorumlu olacağı kabul edilmektedir²²². Dolayısıyla, ayıp nedeniyle talep edilen kazanç kaybı tazminatı hesaplanırken, onarım için objektif olarak gereken makul süre esas alınmalı ve bu süreyi aşan gecikmelerden kaynaklanan zararlar tazminat kapsamı dışında bırakılmalıdır²²³.

Onarım borcunu üstlenen yüklenicinin bu süreci başarısızlıkla sonuçlandırması ve eseri yeniden ayıplı şekilde teslim etmesi hâlinde, iş sahibinin hukuki durumu başlangıçtaki seçimlik haklarının bulunduğu aşamaya geri döner. Bu durumda iş sahibi, kanundan kaynaklanan seçimlik haklarını yeniden kullanma yetkisine sahip olur²²⁴. Böylelikle yükleniciye tanınan onarım imkânının sonuçsuz kalması hâlinde, iş sahibinin sözleşmeden doğan menfaatinin korunması yeniden güvence altına alınmış olur.

D. Ayıp Sonucunda Ortaya Çıkan Zararın Tazminini Talep Etme Hakkı

Ayıplı eser karşısında iş sahibine tanınan seçimlik haklardan biri de bedelden indirim talep etme hakkıdır TBK m. 475 hükmü, eserin ayıplı olması durumunda iş sahibine tanınan sözleşmeden dönme, bedelden indirim ve onarım talep etme haklarının yanı sıra, genel hükümler çerçevesinde uğranılan zararın tazminini isteme imkânı da sağlamaktadır²²⁵. Ayıba karşı

²²⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 200; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 498; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 664; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 205 Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 174.

²²¹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 655-656; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 206.

²²² Yargıtay 15. HD, T. 08.05.2017, E. 2017/197, K. 2017/1955 (www.legalbank.net); Yargıtay 6. HD, T. 20.04.2022, E. 2021/4013, K. 2022/2265, (www.legalbank.net).

²²³ Yargıtay 15. HD, T. 26.11.2007. E. 2007/4709, K. 2007/7534 (www.legalbank.net); Yargıtay 15. HD, T. 12.05.2010, E. 2009/1855, K. 2010/2816 (www.legalbank.net).

²²⁴ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 204; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 48.

²²⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 657; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 543; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Uçar, *İstisna*

tekeffül sorumluluğundan doğan bu tazminat istemi, iş sahibinin diğer seçimlik haklarından bağımsız bir nitelik arz eder²²⁶. Bu nedenle iş sahibi bu tazminat talebini isterse tek başına, isterse diğer seçimlik haklarla birlikte ileri sürebilir²²⁷. Başka bir ifadeyle, bu talep diğer seçimlik hakların yerine geçen veya onları kapsayan bir hak niteliğinde değildir²²⁸; zira düzenleme, yalnızca ayıp nedeniyle ortaya çıkan zararın giderilmesine yöneliktir²²⁹.

Ayıp nedeniyle ortaya çıkan zarar, eserde meydana gelen değer düşüklüğünden farklı olarak, ayıpla uygun illiyet bağı içinde bulunan ve ayıbın sonraki etkisi olarak ortaya çıkan, seçimlik haklardan birinin kullanılmasıyla dahi giderilemeyen her türlü zararı ifade eder²³⁰. Bu bakımdan, bizzat eserin ayıplı olmasından kaynaklanan zarar bu kapsamda değerlendirilemez²³¹. Örneğin; ayıplı inşaat nedeniyle yeni eve taşınıncaya

Sözleşmesi (2003), s. 209; Öktem, “İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları”, s. 1962; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 150; Dağdelen, “Ayıplı İfa ve Yan Zarar”, s. 1375-1376.

²²⁶ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 543-544; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 149.

²²⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 665; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 543-544; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 209; Dağdelen, “Ayıplı İfa ve Yan Zarar”, s. 1376.

²²⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 657; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Şahin, “Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, s. 149; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 586; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 209; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 212.

²²⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 658; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 209; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 212.

²³⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 658; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499-500; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Turanboy, “Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 177; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 211-212; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 211-212; Tanrıverdi, “Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Hakları”, s. 280; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 93; Dağdelen, “Ayıplı İfa ve Yan Zarar”, s. 1375-1376; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 49; “...Nitekim hükme esas alınan 03/03/2020 tarihli bilirkişi raporunda da; dosya ve eklerinde anlaşılabilecek üzere ameliyat sonrası takiplerde, karında seroma ve göz kapaklarında açılmaya bağlı asimetrisler meydana geldiğinin anlaşıldığı, her iki durum da ameliyat sonrasında görülebilecek istenmeyen durumlar olarak kabul edilse de; karın yağ aldırma ve yüz germe ameliyatları yapılması konusunda uzman olan hekimdir ve aydınlatma görevi vardır. Davacıda ameliyat sonrası ortaya çıkan komplikasyon ve görüntü bozukluğuna sebebiyet verilmesi de kusurlu bir davranış olup, hekime izafe edilebilecek bir kusur olarak değerlendirilmelidir. Yine yukarıda belirtilen ilkeler gereğince davalı yüklenicinin sonuç taahhüdünün tam ve gereği gibi yerine getirmedeği anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece davanın maddi ve manevi tazminat talebinin yukarıda açıklanan kriterler esas alınarak değerlendirmesi ve karar verilmesi gerekmektedir...” Yargıtay 6. HD, E. 2021/6148, K. 2022/4506, 04.10.2022 (www.legalbank.net).

²³¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 204; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 500; Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 559; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 212-213;

kadar katlanılan kira giderleri, eserin uzman kişiler tarafından incelenmesi için yapılan masraflar (TBK m. 474/2) veya inşaatın ayıplı olması sebebiyle zemine su sızması sonucu alandaki eşyaların zarar görmesi gibi hâllerde, yüklenicinin kusurlu olması şartıyla iş sahibi söz konusu zararların tazminini talep edebilir²³².

Kanun koyucu, tazminat taleplerini diğer seçimlik haklardan bağımsız kılarak doğrudan TBK m. 112'ye bağlamış, böylece bu hakları genel hükümlerin uygulama alanına dâhil etmiştir²³³. Tazminat talebinin genel hükümlere bağlı olmasının önemli bir sonucu, iş sahibinin bu talep bakımından eseri gözden geçirme ve ayıp ihbarında bulunma külfetine tabi tutulmamasıdır²³⁴. TBK m. 475/2 hükmü, bu sorumluluğu genel hükümlere atf yaparak kusur şartına bağlamış olsa da satış sözleşmesindeki düzenlemelerin aksine, sorumluluğun tayininde doğrudan ve dolaylı zarar ayırımına gitmeyerek iş sahibi lehine daha geniş bir tazminat alanı öngörmüştür²³⁵.

Tazminat talebinin genel hükümlere dayanması, iş sahibinin zararının tazmini için yüklenicinin kusurlu olmasını da gerekli kılar²³⁶. Akdi sorumluluğun söz konusu olduğu bu durumda yüklenici aleyhine bir kusur karinesi söz konusudur; bu doğrultuda, yüklenici ancak kusursuz olduğunu ispat etmek suretiyle sorumluluktan kurtulabilir²³⁷. Bununla birlikte bazı

Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 212; Dağdelen, "Ayıplı İfa ve Yan Zarar", s. 1378-1379.

²³² Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 205; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 658; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 500; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 597; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 212; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 49.

²³³ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 560; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 177; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 543-544; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 765; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 215; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 216; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 162-163.

²³⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 205; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 560; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 544; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 216.

²³⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 206-207; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 658-659; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 500; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 597; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 219.

²³⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 205; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 658; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 499; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 544; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 217; Turanboy, "Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu", s. 177; Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, s. 144; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 48; Şahiniz, *Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk*, s. 151; Dağdelen, "Ayıplı İfa ve Yan Zarar", s. 1380.

²³⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 205; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 658; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 572; Olacak, *Sözleşmeden Dönme Hakkı*, s. 95; Turanboy,

durumlarda yüklenici, kusuru bulunmasa dahi ayıptan doğan zarardan sorumlu tutulabilir. Özellikle zararın alt yüklenici veya ifa yardımcısının fiilinden kaynaklanması hâlinde yüklenici, TBK m. 116 uyarınca kusursuz sorumluluk esasına göre sorumlu olur; ancak bu sorumluluktan kurtulabilmesi, söz konusu kişiler yerine kendisi bulunmuş olsaydı dahi kusurlu sayılmayacağını ispat etmesine bağlıdır²³⁸.

III. ESERİN MEYDANA GETİRİLMESİ SÜRECİNDEKİ AYKIRILIKLAR VE TESLİM ÖNCESİ KORUMA

Eser sözleşmesinde yüklenicinin temel borcu, sözleşmede kararlaştırılan niteliklere uygun, elverişli ve ayıpsız bir eser meydana getirerek iş sahibine teslim etmektir. Söz konusu borcun ihlali farklı aşamalarda, farklı görünümeler altında ortaya çıkabilir. Kanun koyucu, bu ihtimalleri dikkate alarak hem eserin yapımı sürecinde ortaya çıkabilecek sözleşmeye aykırılıkları önlemeye hem de teslimden sonra ortaya çıkan ayıpların giderilmesine yönelik çeşitli hukuki düzenlemeler ön görmüştür.

Eser sözleşmesinde ayıba karşı tekeffül sorumluluğu, eserin tamamlanıp iş sahibine teslim edilmesiyle birlikte hüküm ve sonuçlarını doğuran bir sorumluluk rejimidir. Bununla birlikte kanun koyucu, taraflar arasındaki menfaat dengesini korumak amacıyla, iş sahibinin teslim anını beklemeksizin yapım sürecine müdahale edebilmesine imkân tanımıştır. Bu amaçla, eserin meydana getirilmesi sırasında ortaya çıkabilecek ayıpların önceden önlenmesini hedefleyen iki önemli düzenlemeye yer vermiştir.

Bu düzenlemelerden ilki olan TBK m. 472/3 hükmü, yükleniciye, iş sahibi tarafından sağlanan malzeme ile eserin meydana getirileceği yeri inceleme ve tespit ettiği sakıncaları iş sahibine gecikmeksizin bildirme yükümlülüğü yüklemek suretiyle, ileride ortaya çıkabilecek ayıplardan doğacak sorumluluğun hangi tarafa ait olacağının daha işin başlangıç aşamasında belirlenmesini sağlamaktadır. Diğer taraftan, TBK m. 473/2 hükmü ise eserin ayıplı ya da sözleşmeye aykırı şekilde ortaya çıkmasını önlemeyi ve gerekli düzeltmelerin yapılmaması hâlinde iş sahibine, işi yüklenici hesabına üçüncü bir kişiye yaptırma imkânı tanımaktadır. Bu itibarla anılan iki hüküm, teslim sonrasında uygulanacak ayıba karşı tekeffül

“Müteahhidin Teslim Sonrası Noksan ve Bozukluk Sorumluluğu”, s. 178; Tanrıverdi, “Arsa Sahibinin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Hakları”, s. 280; Şahin, “Eksik ve Ayıplı İfadan Sorumluluk”, s. 229; Dağdelen, “Ayıplı İfa ve Yan Zarar”, s. 1381-1382.

²³⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 206; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 500-501; Özdemir, *“Eser Sözleşmesi”*, s. 602; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 163; Dağdelen, *“Ayıplı İfa ve Yan Zarar”*, s. 1382.

hükümlerinin işleyişini tamamlayan, ayıbın ortaya çıkmasını önlemeye yönelik koruyucu ve önleyici düzenlemeler olarak değerlendirilebilir.

A. TBK m. 472/3 Hükümü ile Sözleşmeye Uygun İfanın Güvence Altına Alınması

Yüklenici, eserin meydana getirilmesi sürecinde işin uzmanı olarak addedilen kişidir²³⁹. Sahip olduğu bu uzmanlık sıfatı, iş sahibi tarafından temin edilen malzemelerin veya tahsis edilen yerin sözleşme konusu eserin gerçekleştirilmesine elverişli olup olmadığını denetleme sorumluluğunu yükleniciye bırakmaktadır²⁴⁰. Bu bağlamda yüklenici, eserin meydana getirilmesi sürecinde önem arz eden her türlü husus, olgu ve gelişme kapsamında iş sahibini aydınlatma, ona gerekli tavsiyelerde bulunma ve bilgi verme borcu altındadır²⁴¹. TBK'nın 472. maddesinin 3. fıkrası da yüklenicinin bildirim yükümlülüğünü, sadakat ve özen borcunun bir uzantısı olarak açık biçimde düzenlemektedir²⁴².

İlgili madde uyarınca, eserin meydana getirilmesi sürecinde, iş sahibince temin edilen malzemenin ya da eserin gerçekleştirilmesi için tahsis edilen yerin ayıplı olduğunun anlaşılması veya eserin usulüne uygun ya da süresi içinde tamamlanmasını tehlikeye sokabilecek başka bir durumun ortaya çıkması hâlinde, yüklenici bu hususu gecikmeksizin iş sahibine bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde, bundan doğan olumsuz sonuçlardan doğrudan sorumlu tutulur (TBK m. 472/3)²⁴³.

Yüklenicinin bildirim yükümlülüğünün sınırları; malzemedeki ayıplar, eserin meydana getirileceği yerdeki elverişsizlikler ve eserin kararlaştırılan şartlarda ifasını riske atan diğer tüm durumlarla çizilmiştir²⁴⁴. Bu kapsamda yüklenici, sadece malzemeyi değil, işin gerçekleştirileceği alanı da titizlikle incelemekle yükümlüdür. Örneğin; inşaat yapılacak arazinin dere yatağında

²³⁹ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 588; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 468; Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, s. 38.

²⁴⁰ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 524-526; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 246; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 468.

²⁴¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 109; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 630-631; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 540; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 469; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", s. 524-525; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 198; Uçar, *İstisna Sözleşmesi* (2003), s. 247.

²⁴² Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 624; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 540; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 465; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 552; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 198; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 174.

²⁴³ Yar. 15. HD, E. 2015/235, K. 2015/5957, 23.11.2015 (www.legalbank.net).

²⁴⁴ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 494.

bulunması, tarım arazisi vasfında olması ya da zeminin jeolojik yapısının yapılaşmaya uygun olmaması gibi inşa faaliyetini doğrudan etkileyen risklerin, yüklenici tarafından iş sahibine bildirilmesi gerekir²⁴⁵.

Söz konusu ihbar sorumluluğu yalnızca fiziksel ayıplarla sınırlı olmayıp, sözleşmenin gereği gibi veya zamanında ifasını tehlikeye düşürebilecek her türlü durumu kapsamaktadır²⁴⁶. Bu çerçevede ihbar yükümlülüğünü doğurabilecek diğer durumlar, üçüncü kişilerin davranışlarından veya çeşitli engelleyici şartlardan kaynaklanabilir. Örneğin; eserin yapılacağı arsanın üçüncü kişiler tarafından işgal edilmesi ya da temel kazısı sırasında beklenmeyen bir kaya tabakasının ortaya çıkması, işin yürütülmesini güçleştiren durumlar arasında yer almaktadır²⁴⁷. Bununla birlikte söz konusu riskler yalnızca dışsal faktörlerden doğmayıp, iş sahibinin sorumluluk alanına giren sebeplerden de kaynaklanabilir. İş sahibi tarafından sağlanan plan ve projelerdeki ayıplar bu duruma örnek teşkil etmektedir²⁴⁸. Benzer şekilde, yaklaşık bedelin kararlaştırıldığı sözleşmelerde maliyetlerin aşırı ölçüde artmasına yol açabilecek fiyat değişimleri veya grev, ulaşım aksaklıkları gibi yüklenicinin şahsından kaynaklanmayan gelişmelerin ortaya çıkması da bildirim yükümlülüğünü doğurur²⁴⁹. İhbar yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde ise ortaya çıkan zararlardan yüklenici, TBK'nın 112. maddesi uyarınca sorumlu tutulur²⁵⁰.

Yüklenici tarafından yapılacak bildirim, iş sahibinin durumu kavrayabilmesini sağlayacak derecede açık, anlaşılır ve mevcut riski tüm boyutlarıyla ortaya koyacak nitelikte olmalıdır²⁵¹. Kanunda bu bildirim için özel bir şekil şartı öngörülmemiş olsa da olası uyuşmazlıklarda ispat kolaylığı

²⁴⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 631; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 541-542; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 469; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 58-59.

²⁴⁶ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 111; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 624; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 540; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 494; Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 72-73.

²⁴⁷ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 624; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 494.

²⁴⁸ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 494; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 469.

²⁴⁹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 112; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 631; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 541; Özdemir, *"Eser Sözleşmesi"*, s. 525; Dayınlarlı, *İstisna Akdinde Temerrüt*, s. 259.

²⁵⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 112; Zevkliler ve Gökyayla *Özel Borç İlişkileri*, s. 542; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 560; Özdemir, *"Eser Sözleşmesi"*, s. 525; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 494; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 174.

²⁵¹ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 541; Öztürk ve Gözütok, *Eser Sözleşmesi Uygulaması*, s. 175.

sağlaması bakımından yazılı olarak yapılması oldukça isabetlidir²⁵². Bildirimin ardından yüklenici, iş sahibine gerekli önlemleri alma imkânı tanımalı ve bu doğrultuda işin yürütülmesini uygun bir süre boyunca askıya almalıdır²⁵³. İhbar sonrası tanınan bu uygun süre içerisinde iş sahibinin hareketsiz kalması ise bizzat kendi kusuru olarak kabul edilir²⁵⁴.

B. TBK m. 473/2 Hükmü ile Ayıbın Ortaya Çıkmasından Önce Müdahale İmkânı

İş sahibinin, işin ifası sürecinde yüklenicinin edimini gerekli özen yükümlülüğüne uygun biçimde yerine getirmediğini tespit etmesi hâlinde, ayıp nedeniyle doğacak tekeffül haklarını ve buna bağlı sonuç sorumluluğunu ileri sürebilmek için işin tamamlanmasını beklemesi zorunlu değildir²⁵⁵. TBK m. 473/2 hükmü ile eserin ayıplı olarak ifa edileceğini önceden anlayan iş sahibine, vade tarihini ve eserin ayıplı biçimde teslimini beklemeksizin bazı hak ve imkânlardan yararlanabilme olanağı tanınmıştır²⁵⁶.

TBK m. 473/2 hükmü uyarınca, eserin meydana getirilmesi süreci devam ederken, yüklenicinin kusuru nedeniyle eserin ayıplı veya sözleşmeye aykırı biçimde tamamlanacağının açıkça anlaşılması hâlinde, iş sahibi bu sonucun önüne geçebilmek amacıyla yükleniciye uygun bir süre tanıyabilir. İş sahibi, tanınan süre içerisinde ayıbın veya sözleşmeye aykırılığın giderilmesini talep edebileceği gibi belirtilen süre içinde gerekli düzeltmenin yapılmaması hâlinde, bundan doğacak masraf ve zararın yükleniciye ait olacağını bildirerek, onarımın ya da işin devamının üçüncü bir kişiye gördürüleceğini de ihtar edebilir.

İş sahibinin anılan imkândan yararlanabilmesi, belirli koşulların birlikte gerçekleşmesine bağlıdır. Öncelikle, eserin ayıplı veya sözleşmeye aykırı biçimde meydana getirileceğinin açık ve kesin biçimde öngörülebilir nitelikte

²⁵² Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 624; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 525.

²⁵³ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 624; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 525.

²⁵⁴ Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 494.

²⁵⁵ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 62; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 553; Büyükcay, *Eser Sözleşmesi*, s. 152; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 111; Şebnem Tansu Kır Çelik, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde TBK m. 473/II Hükümünün Uygulanması”, *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 16 (2017), s. 113.

²⁵⁶ Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 553; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 474; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 178; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 114; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 213; Fatma Hızır, “Türk Borçlar Kanunu md. 473/II Kapsamında İş Sahibinin İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 9/33 (2018): s. 586.

olması gerekir²⁵⁷. Ayrıca, öngörülen ayıp veya sözleşmeye aykırılığın yüklenicinin kusurundan kaynaklanması zorunludur²⁵⁸. Buna karşılık, eserin ayıplı yahut sözleşmeye aykırı olarak meydana getirilmesinde iş sahibine atfedilebilecek bir kusurun bulunmaması gerekir²⁵⁹. İş sahibi tarafından yükleniciye ayıbın veya sözleşmeye aykırılığın giderilmesi amacıyla uygun bir süre tanınmalı ve bu süre içerisinde gerekli düzeltmenin yapılmaması hâlinde işin, giderleri ve doğacak zararı yükleniciye ait olmak üzere üçüncü bir kişiye yaptırılacağına ihtar edilmesi gerekir²⁶⁰. İş sahibi, uygun süreyi bizzat belirleyebileceği gibi bunun hâkim tarafından tayin edilmesini de talep edebilir²⁶¹. Tanınan süre dolmadan eserin başka bir kişiye düzelttirilmesi, kural olarak yükleniciden tazminat talep edilmesine engel teşkil eder²⁶². Bununla birlikte, işin yüklenici tarafından düzeltilemeyeceğinin kesin olarak anlaşılması veya yüklenicinin ayıbı gidermeyi ya da işi sözleşmeye uygun hâle getirmeyi açıkça reddetmesi hâllerinde süre verilmesi zorunlu değildir²⁶³. Yükleniciye tanınan uygun sürenin sonuçsuz kalması durumunda

²⁵⁷ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 63; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 636; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 470; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 527; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 501; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 475; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 527; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 179-181; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 157-158; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 230-231; Kır Çelik, “TBK m. 473/II Uygulaması”, s. 113; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 589-590.

²⁵⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 64; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 636; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 471; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 528; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 475; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 528; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 182; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 191; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 235; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 591-592.

²⁵⁹ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 529; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 471; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 168; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 592.

²⁶⁰ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 65; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 637; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 471; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 529; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 501; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 475-476; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 529; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 183; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 171-172; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 246; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 593.

²⁶¹ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 62; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 637; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 471; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 185; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 593.

²⁶² Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 529; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 176; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 593.

²⁶³ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 65; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 637; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 471-472; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç*

iş sahibi, TBK m. 473/2 hükmü uyarınca, doğacak hasar ve masraflar yükleniciye ait olmak üzere, ayıbın ya da sözleşmeye aykırılığın giderilmesini talep edebilir veya işin devamını üçüncü bir kişiye bırakabilir. Bu durumda, TBK m. 113 hükmünde öngörülen usulden farklı olarak, işin üçüncü bir kişiye gördürülebilmesi için hâkimden izin alınması zorunluluğu bulunmamaktadır²⁶⁴.

TBK m. 473/2’de öngörülen şartların gerçekleşmesi hâlinde iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkına sahip olup olmadığı hususunda kanunda açık bir düzenleme yer almamaktadır. Doktrinde hâkim görüş, iş sahibinin ayıplı eser karşısında sözleşmeden dönme hakkına sahip olduğu yönündedir²⁶⁵. Bununla birlikte, söz konusu hakkın yalnızca istisnai hâllerde kullanılabileceği de kabul edilmektedir.

Bir görüşe TBK m. 473/2 hükmü çerçevesinde kural olarak sözleşmeden dönme imkânı bulunmamaktadır²⁶⁶. Caiz olmayan taşeron görevlendirilmesi bakımından yapılan değerlendirmede, sözleşmeden dönmenin ancak sözleşmeye uygun ifanın objektif olarak baştan veya sonradan imkânsız olduğu istisnai hâllerde gündeme gelebileceği ifade edilmektedir²⁶⁷. İfa imkânsızlığı bulunmamakla birlikte fiilen sözleşmeye uygun ifanın gerçekleşmesinin mümkün olmadığı hâllerde süre verilmesinin işlevsiz kaldığı, ayrıca ayıba karşı tekeffül ve tam tazminat yollarının menfaat dengesini sağlamada yetersiz olduğu ileri sürülerek, TBK m. 473/2’de bir boşluk bulunduğu ve bu boşluğun TBK m. 473/1 hükmü kıyasen uygulanmak suretiyle iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanınarak doldurulması gerektiği savunulmaktadır²⁶⁸.

İlişkileri, s. 529-530; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 176; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 594.

²⁶⁴ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 65; Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 637; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 472; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 530; Gümüş, *Kısa Ders Kitabı*, s. 502; Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 256; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 595.

²⁶⁵ Eren ve Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 637; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 475; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 530; Yavuz, Acar ve Özen, *Özel Hükümler*, s. 554; Özdemir, “Eser Sözleşmesi”, s. 532-533; Hızır, “İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”, s. 601.

²⁶⁶ Halil Akkanat, “Taşeronluk Sözleşmesinde Önemli Meseleler,” *Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Çalıştay*, der. Emrehan İnal, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2015, s.46.

²⁶⁷ Akkanat, “Taşeronluk Sözleşmesinde Önemli Meseleler,” s. 47.

²⁶⁸ Akkanat, “Taşeronluk Sözleşmesinde Önemli Meseleler,” s. 47.

Diğer bir görüşe göre işin yüklenicinin kişisel özellikleri veya özel uzmanlığı dikkate alınarak üstlenildiği ve üçüncü bir kişi tarafından aynı nitelikte ve ayıpsız şekilde yerine getirilmesinin mümkün olmadığı hâllerde sözleşmeden dönme hakkı kullanılabilir²⁶⁹.

Başka bir yaklaşıma göre ise TBK m. 473/2'de düzenlenen durumu düzeltme borcu, eseri meydana getirme borcunun bir parçası olarak kabul edilmektedir²⁷⁰. Bu nedenle, düzeltme borcuna ilişkin temerrüt şartlarının gerçekleşmesi hâlinde, eseri meydana getirme borcuna ilişkin TBK m. 473/1'de öngörülen temerrüt şartlarının da kendiliğinden oluştuğu ileri sürülmektedir²⁷¹. Bu görüş çerçevesinde iş sahibi, eserin üçüncü bir kişiye yaptırılması imkânına ek olarak, belirli koşullar altında sözleşmeden dönme hakkına da sahip olabilir. Buna göre, yüklenicinin kusurlu olması ve ortaya çıkan ayıbın TBK m. 475 anlamında ağır nitelik taşıması hâlinde sözleşmeden dönme mümkündür; ancak bu ağırlık derecesine ulaşmayan ayıplar bakımından iş sahibinin başvurabileceği tek imkân, eserin üçüncü kişiye yaptırılmasıyla sınırlıdır²⁷².

C. Hüküm ve Sonuçları Bakımından TBK m. 472/3 ve m. 473/2 Düzenlemelerinin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu ile Karşılaştırılması

TBK m. 472/3 ve m. 473/2 ile m. 474 vd. hükümleri, eser sözleşmesinde sözleşmeye aykırılık hallerine ilişkin olarak farklı aşamalarda uygulama alanı bulan ve farklı hukuki sonuçlar doğuran düzenlemelerdir. Anılan hükümler; uygulandıkları zaman dilimi, ihlal edilen borcun mahiyeti ve doğurdıkları hukuki sonuçlar bakımından birbirinden ayrılmaktadır.

Eser sözleşmesinde TBK m. 472/3 ve m. 473/2 hükümleri ile ayıba karşı tekeffül sorumluluğu arasındaki en temel ayrım, bu düzenlemelerin uygulama zamanları ile buna bağlı olarak üstlendikleri hukuki işlevlerde kendisini gösterir. TBK m. 472/3 ve m. 473/2 hükümleri, eserin henüz tamamlanmadığı ve yapım faaliyetinin devam ettiği teslim öncesi aşamada uygulama alanı bulurken; ayıba karşı tekeffül sorumluluğu ancak eserin teslimiyle birlikte gündeme gelmektedir. Bu zaman farkı, hukuki müdahalenin niteliğini de belirler.

²⁶⁹ Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 271-272.

²⁷⁰ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 314.

²⁷¹ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 314.

²⁷² Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 314-315.

Bu bağlamda, TBK m. 472/3 hükmü, sözleşmeye uygun ifanın henüz başlangıç safhasında güvence altına alınmasını sağlayarak koruyucu bir işlev üstlenir. Bu kapsamda, henüz somut bir sözleşme ihlali gerçekleşmemiş olsa dahi yüklenicinin öngörülen bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesi sebebiyle doğabilecek sonuçlardan sorumlu tutulması, anılan hükmün koruyucu ve güvence sağlayıcı niteliğini ortaya koymaktadır²⁷³.

Benzer şekilde, TBK m. 473/2 hükmü de eserin meydana getirilmesi sürecinde sözleşmeye uygun ifanın sağlanmasına yöneliktir²⁷⁴. Ancak bu hüküm çerçevesinde öngörülen koruma, daha somut ve müdahaleci bir nitelik taşımaktadır²⁷⁵; zira bu aşamada, sözleşmeye aykırılığın gerçekleşme ihtimali belirginlik kazanmış durumdadır. İş sahibine tanınan, yükleniciye uygun bir süre verilerek aykırılığın giderilmesini talep etme; aksi halde işi, hasar ve masrafları yükleniciye ait olmak üzere üçüncü bir kişiye devretme yetkisi, ayıp henüz ortaya çıkmadan sürece müdahale edilmesine imkân tanır²⁷⁶. Söz konusu yetki, yüklenici üzerinde ekonomik baskı oluşturarak aykırı davranışın sürdürülmesi hâlinde doğacak sonuçların yüklenici tarafından üstlenilmesini sağlamakta ve yükleniciyi sözleşmeye uygun ifayı gerçekleştirmeye sevk etmektedir.

Buna mukabil, ayıba karşı tekeffül sorumluluğunda artık sözleşmeye aykırı ifa gerçekleşmiş, ayıplı bir eser meydana gelmiştir. Bu aşamada hukuki müdahale, sözleşmeye uygun ifayı sağlamaktan ziyade, gerçekleşmiş olan ihlalin sonuçlarını gidermeye yöneliktir. İş sahibine tanınan seçimlik haklar, ayıbın ortadan kaldırılması yahut doğan zararın tazmin edilmesi amacını taşır.

Bu itibarla, TBK m. 472/3 ve m. 473/2 hükümleri, sözleşmeye aykırı ifanın henüz gerçekleşmediği; ancak gerçekleşme tehlikesinin ortaya çıktığı aşamada koruma sağlayan, önleyici nitelikte düzenlemelerdir²⁷⁷. Ayıba karşı tekeffül hükümleri ise sözleşmeye aykırı veya ayıplı ifanın gerçekleşmiş olduğu durumlarda devreye girerek, ortaya çıkan hukuka aykırılığın sonuçlarını gidermeye yönelik telafi edici bir işlev üstlenmektedir.

Bu ayırım, yalnızca kanunda yapılan bir tasnif olmanın ötesinde, uygulamada da önemli sonuçlar doğurmaktadır. Nitekim TBK m. 472/3 ve

²⁷³ Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, s. 198; Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 33.

²⁷⁴ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 150-151.

²⁷⁵ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 113.

²⁷⁶ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 114.

²⁷⁷ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 33, 111-112.

m. 473/2 hükümlerinin devreye girdiği durumlarda, çoğu zaman ayıplı bir eserin ortaya çıkması daha en baştan önlenebilmekte ve uyuşmazlık büyümeden çözülebilmektedir²⁷⁸. Böylece tarafların karşılaşabileceği ekonomik kayıplar sınırlanmakta, yargı yoluna başvurma ihtiyacı da önemli ölçüde azalmaktadır. Bu nedenle söz konusu hükümlerin zamanında ve etkili biçimde işletilmesi hem taraf menfaatleri hem de usul ekonomisi bakımından büyük önem taşımaktadır.

Öte yandan, ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun gündeme geldiği durumlarda ise artık sözleşmeye aykırılık gerçekleşmiş olduğundan, ortaya çıkan hukuki ve ekonomik sonuçlar genellikle daha ağırdır. İş sahibinin seçimlik haklarını kullanması taraflar açısından ciddi mali yükler doğurabilmekte; özellikle ayıbın varlığı, kapsamı ve niteliği hususunda uyuşmazlık çıkması hâlinde, uzun ve masraflı dava süreçleri kaçınılmaz hâle gelebilmektedir.

Tüm bu farklılıklar göz önünde bulundurulduğunda, TBK'nın 472/3, 473/2 ve 474. maddelerinde düzenlenen hükümlerin, birbirinin alternatifi olarak değil, aynı hukuki koruma sisteminin farklı aşamalarında devreye giren düzenlemeleri olarak değerlendirilmesi gerekir. Anılan hükümler, iş sahibine yapım sürecinden teslim anına kadar aşamalı hukuki imkânlar tanıyarak ifa sürecini güvence altına almaktadır. Bu çerçevede, yüklenicinin TBK m. 472/3 uyarınca bildirim yükümlülüğünü ihlali, iş sahibinin TBK m. 473/2 kapsamında ikame yükleniciye başvurma imkânını engelleyemez²⁷⁹. Yapım sürecindeki bu önleyici tedbirlerin iş sahibi tarafından süresinde kullanılmaması hâlinde ise uyuşmazlığın çözümü, teslim sonrası dönemi kapsayan ayıba karşı tekeffül hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Sonuç itibarıyla bu silsile; eser sözleşmesinde sözleşmeye aykırılığa karşı öngörülen düzenlemelerin, aşamalı ve birbirini tamamlayan sistematik bir yapı oluşturduğunu ortaya koymaktadır.

SONUÇ

Eser sözleşmesinde ayıba karşı tekeffül hükümleri, eserin teslimiyle birlikte ortaya çıkan ayıplı ifanın sonuçlarını gidermeyi amaçlayan telafi edici nitelikte bir koruma mekanizmasıdır. Ancak bu sorumluluk rejimi, sözleşmeye aykırılığın giderilmesine yönelik tek hukuki düzenleme değildir. Nitekim TBK m. 472/3 ve m. 473/2 hükümleri, eserin henüz tamamlanmadığı

²⁷⁸ Gündoğdu, *İşi Başkasına Yaptırma Hakkı*, s. 112.

²⁷⁹ Karakurt, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, s. 233-234.

yapım sürecinde uygulama alanı bulan ve ayıplı ifanın meydana gelmesini önlemeyi amaçlayan önleyici nitelikteki düzenlemelerdir. Bu itibarla söz konusu hükümler, ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna alternatif teşkil eden bağımsız kurumlar olarak değil, yapım sürecinden teslim sonrasına kadar uzanan bütüncül bir koruma sisteminin birbirini tamamlayan farklı aşamaları olarak değerlendirilmelidir. Kanun koyucu bu sistematik yapı içerisinde, öncelikle ayıplı eserin ortaya çıkmasını yapım aşamasında engellemeyi, buna rağmen sözleşmeye aykırılığın gerçekleşmesi hâlinde ise teslim sonrasında ayıba karşı tekeffül hükümleri aracılığıyla iş sahibini korumayı ve uğradığı zararın giderilmesini sağlamayı amaçlamıştır.

Bu aşamalı koruma sisteminin teslim sonrasındaki evresinde, ayıba karşı tekeffül hükümlerinin uygulanabilmesi için belirli koşulların gerçekleşmiş olması gerekir. Bu kapsamda eserin tamamlanarak iş sahibine teslim edilmiş olması, eserde sözleşmeye veya objektif niteliklere aykırı bir ayıbın bulunması, söz konusu ayıbın iş sahibine isnat edilememesi ve iş sahibinin ayıplı eseri açık veya örtülü şekilde kabul etmemiş olması gerekir. Bu şartların gerçekleşmesi hâlinde iş sahibi, kanunda öngörülen seçimlik hakları kullanma imkânını elde eder. Ancak bu hakların kullanılabilmesi, iş sahibinin bazı külfetleri zamanında yerine getirmesine bağlıdır.

Bu çerçevede iş sahibi, teslim edilen eseri işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz gözden geçirmek ve bu inceleme sırasında tespit ettiği açık ayıpları makul bir süre içerisinde yükleniciye bildirmekle yükümlüdür. Buna karşılık, teslim anında fark edilmesi mümkün olmayan gizli ayıplar bakımından iş sahibinin önceden yerine getirmesi gereken bir gözden geçirme külfeti bulunmamaktadır. Ancak bu tür ayıpların sonradan ortaya çıkması hâlinde, iş sahibi ayıbı öğrendiği andan itibaren durumu gecikmeksizin yükleniciye ihbar etmekle yükümlüdür. Söz konusu külfetlerin yerine getirilmemesi hâlinde ise iş sahibi ayıptan doğan haklarını ileri sürme imkânını kaybeder.

Öte yandan iş sahibi, ayıptan doğan haklarını kanunda öngörülen zamanaşımı süreleri içerisinde ileri sürmek zorundadır. Ayıptan kaynaklanan taleplerde zamanaşımı, kural olarak eserin teslimiyle işlemeye başlar. Bu süre, taşınır nitelikteki eserler bakımından iki yıl, taşınmaz yapılar bakımından ise beş yıl olarak öngörülmüştür. Bununla birlikte, yüklenicinin ayıbı ağır kusuruyla gizlemiş olması hâlinde, eserin niteliğine bakılmaksızın zamanaşımı süresi yirmi yıl olarak uygulanır.

Ayıplı eserden kaynaklanan tazminat talepleri bakımından TBK m. 478 hükmü özel bir zamanaşımı düzenlemesi niteliği taşıdığından, bu taleplere

genel zamanaşımı sürelerinin uygulanması hukuken mümkün değildir. Bununla birlikte, TBK m. 475 hükmünde yer alan *“genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır”* ifadesi, tazminat taleplerinin zamanaşımı süresi bakımından genel hükümlere tâbi olduğu şeklinde de yorumlanmaktadır. Ne var ki bu yaklaşım, eser sözleşmesinin kendine özgü sistematığını ve kanun koyucunun bu alandaki düzenleme iradesini göz ardı etmektedir. Öte yandan, söz konusu yasal düzenlemenin lafzî açıdan farklı yorumlara elverişli olduğu da göz ardı edilemez bir gerçektir.

Bu bağlamda, tereddütlerin giderilmesi adına yapılacak bir yasal düzenleme ile TBK m. 478 hükmünde yer alan *“bu sebeple açılacak davalar”* ifadesinin, *“ayıptan doğan her türlü seçimlik hak ve tazminat taleplerine ilişkin davalar”* şeklinde değiştirilmesi isabetli olacaktır. Böyle bir düzenleme, ayıptan kaynaklanan tüm taleplerin aynı özel zamanaşımı rejimine tâbi olduğu hususunu açıkça ortaya koyacak ve hukuki güvenlik ile belirlilik ilkelerinin güçlendirilmesine hizmet edecektir.

Ayıba karşı tekeffül rejimindeki zamanaşımı sınırlarına ilişkin bir diğer tartışma ise TBK m.231/1 hükmünde satış sözleşmeleri bakımından kabul edilen ve zamanaşımı süresinin dolmasından sonra dâhi alıcıya haklarını def’i yoluyla ileri sürme imkânı tanıyan düzenlemenin, eser sözleşmelerine kıyasen uygulanıp uygulanamayacağı hususundadır. Kanaatimizce, anılan düzenlemenin eser sözleşmesine kıyasen uygulanması suretiyle, iş sahibine zamanaşımı süresinin dolmasından sonra dava açma imkânı tanınması mümkün değildir. Zira bu durumda yüklenicinin ileri sürebileceği zamanaşımı def’i, davanın dinlenmesini engelleyici nitelik taşımakta ve hakkın dava yoluyla ileri sürülebilirliğini ortadan kaldırmaktadır.

Buna karşılık, ayıbı süresinde ihbar etmiş olan iş sahibinin, zamanaşımı süresinin dolmasından sonra kendisine karşı ileri sürülen taleplere karşı ayıp def’ini bir savunma aracı olarak ileri sürebilmesi gerektiği kabul edilmelidir. Bu yaklaşım, yüklenicinin zamanaşımından doğan koruma menfaatini zedelemeksizin hukuki belirliliği muhafaza etmekte ve taraflar arasındaki menfaat dengesini adil bir biçimde gözetmektedir.

İhbar külfetini süresinde yerine getiren ve haklarını yasal zamanaşımı süresi içinde ileri süren iş sahibine, kanun tarafından sınırlı sayıda seçimlik hak tanınmıştır. Bu seçimlik haklar; sözleşmeden dönme, bedelde indirim talep etme ve ayıplı eserin ücretsiz olarak onarılmasını isteme haklarından ibarettir.

Ayıptan doğan sorumlulukta iş sahibine tanınan ilk seçimlik hak, sözleşmeden dönme hakkıdır. TBK m. 475/1 uyarınca, eserin kullanılmayacak derecede ayıplı olması veya dürüstlük kuralı gereği iş sahibinden eseri kabul etmesinin beklenememesi hâlinde, iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir.

İş sahibi, eserin ayıplı olması durumunda bedelde indirim talep etme hakkına da sahiptir. Bu hakkın kullanılması hâlinde iş sahibi eseri ayıplı hâliyle kabul etmekte; ancak ayıp oranında bedelin indirilmesini talep etmektedir. Söz konusu hakkın kullanılabilmesi için ayıbın eserin ekonomik değerinde bir azalmaya yol açmış olması gerekir.

İş sahibine tanınan bir diğer seçimlik hak ise, ayıplı eserin giderim masrafları yükleniciye ait olmak üzere onarılmasını isteme hakkıdır. Bu hakkın ileri sürülebilmesi için onarımın mümkün olması ve yüklenici açısından aşırı bir masraf gerektirmemesi gerekir; aksi hâlde ücretsiz onarım talebi kabul edilmez.

Bu üç seçimlik hakka ek olarak kanun koyucu, iş sahibine genel hükümlere göre tazminat talep etme imkânı da tanımıştır. İş sahibi tazminat talebini bağımsız olarak ileri sürebileceği gibi diğer seçimlik haklarla birlikte de kullanabilir. Tazminat talebinin ileri sürülebilmesi için ayıbın varlığına ek olarak bir zararın doğmuş olması, yüklenicinin kusurunun bulunması ve zarar ile ayıp arasında uygun illiyet bağının mevcut olması gerekir.

KAYNAKÇA

- Akçaal, Mehmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Akipek Öcal, Şebnem ve İlhan Kara. *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Akkanat, Halil. “*Taşeronluk Sözleşmesinde Önemli Meseleler.*” *Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Çalıştayı*. Der. Emrehan İnal. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2015: (ss. 7-70).
- Aksoy Dursun, Sanem. “*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İş Kavramı ve Kavramın Ayıplı İşten Farkları*”. *Legal Hukuk Dergisi*. 9/101 (2011): (ss. 1845-1860).
- Antalya, O. Gökhan, Faruk Acar, Çisil Durgun Arslan, Başak Görgeç ve Işıl Yelkenci. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı*. Cilt V/1. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025.
- Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Arkan, Sabih. *Ticarî İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2025.
- Aslan, İ. Yılmaz. *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku*. Ankara: Ekin Yayınevi, 2022.
- Ayan, Mehmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Tuncer. *Tüketici Hukuku Özet Kitap*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Aydoğdu, Murat ve Serdar Nart. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2024.
- Ayhan, Rıza, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar. *Ticari İşletme Hukuku: Genel Esaslar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Bilgili, Fatih, Ertan Demirkapı ve Alper Özboyacı. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Dora Yayıncılık, 2023.
- Bozer, Ali ve Celal Göle. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2023.
- Bozkurt, Tamer. *Ticarî İşletme Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Büyükcay, Yusuf. *Eser Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Çetiner, Bilgehan, Andreas Furrer ve Markus Müller-Chen. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Dağdelen, Ahmet Hakan. “*Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıplı İşinin Yarattığı Yan Zarardan İş Sahibi Karşısında Sorumluluğu*”. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 2 (2023): (ss. 1373-1394).
- Dayınlarlı, Kemal. *İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü: Hüküm ve Sonuçları*. Ankara: Dayınlarlı Yayıncılık, 2008.
- Deryal, Yahya ve Yakup Korkmaz. *Tüketici Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2024.

- Durak, Yasemin. “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 6/3 (2016): (ss. 207-252).
- Eren, Fikret ve İpek Yücer. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Legem Yayınevi, 2024.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Legem Yayınevi, 2024.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Günay, Erhan. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025.
- Gündoğdu, Fatih. *Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Vadededen Önce İş Başkasına Yaptırma Hakkı (TBK m. 473 f.2)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Günergök, Özcan ve Şaban Kayıhan. *Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024.
- Hatemi, Hüseyin ve K. Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2025.
- Hızır, Fatma. “Türk Borçlar Kanunu md. 473/II Kapsamında İş Sahibinin İşin Devamını Üçüncü Kişiye Verme Hakkı”. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi. 9/33 (2018): (ss. 583-608).
- Karakurt, Güler Gümüşsoy. *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Kayıhan, Şaban. *Ticaret Hukuku*. İstanbul: Umuttepe Yayınları, 2024.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2025.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2024.
- Kır Çelik, Şebnem Tansu. “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde TBK m. 473/II Hükümünün Uygulanması”. Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 16 (2017): (ss. 111-126).
- Kırmızı, Mustafa. *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*. Ankara: Bilge Yayınevi, 2022.
- Koyuncu, Berk Kenan. “Ayıp Nedeniyle Eser Sözleşmesinden Dönme Hakkının Kullanılabilmesi İçin TBK m. 475 Hükümünde Öngörülen Şartlar ve Sınırlamaya Dair Bir Değerlendirme”. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 11/145-146 (2016): (ss. 1069-1093).
- Kurt, Leyla Müjde. *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Oğuzman, M. Kemal ve M. Turgut Öz. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024.
- Olacak, Tolga. *Eser Sözleşmesinde Ayıplı İfa Nedeniyle İşsahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Ozanemre Yayla, H. Tolunay. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Örnekli ve Şemalı Konu Anlatımı*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023.Öktem, Seda. “Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları”. İstanbul Barosu Dergisi. 80/5 (2006): (ss. 1947-1965).
- Öz, M. Turgut. *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2021.

- Özdemir, Hayrunnisa. “Eser Sözleşmesi”. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Der., M. Turgut Öz. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023: (ss. 491-657).
- Özdemir, Hayrunnisa. “Türk-İsviçre Borçlar Kanununda Ayrıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri”. *Terazi Hukuk Dergisi*. 16/176 (2021): (ss. 775-784).
- Özkan, Sema Deniz. “Eser Sözleşmesinde Eksik İfa”. *İstanbul Barosu Dergisi*. 89/6 (2015): (ss. 219-244).
- Öztürk, Muammer ve Zeki Gözütok. *Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Poroy, Reha ve Hamdi Yasaman. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025.
- Seçer, Öz. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Sürer, Metin ve Bahadır Demir. “Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Eser Sözleşmesinde Ayrıp Sebebiyle Sorumluluk”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 14/1 (2023): (ss. 232-243).
- Şahin, Turan. “Borçlar Kanunu ve 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1/2 (2016): (ss. 135-157).
- Şahin, Turan. *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Şahinüz, Cevdet Salih. *Teoride ve Uygulamada Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayrıplı İfadan Sorumluluğu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.
- Şener, Oruç Hami. *Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı*. 3. Baskıdan 4. Tıpkı Basım. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2025.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Tanrıverdi, Alper. “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Arsa Sahibinin İnşaattaki Ayrıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar”. *İstanbul Barosu Dergisi*. 88/3 (2014): (ss. 266-281).
- Tercier, Pierre, Pascal Pichonnaz ve H. Murat Develioğlu. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Tiryaki Özlük, Betül. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Uygun Olmayan Talimat ile Bağlılığı”. *Adalet Dergisi*. 74 (2025): (ss. 765-787).
- Turanboy, Asuman. “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatdaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 41/1-4 (1989-1990): (ss. 151-189).
- Uçar, Ayhan. “İstisna Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Hukuki Mahiyeti ve Diğer Bazı Sözleşmelerle Karşılaştırılması”. *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1/1 (1997): (ss. 31-67).
- Uçar, Ayhan. *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayınları, 2024.
- Yavuz, Nihat. *Ayrıplı İfa*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.

- Yener, Mehmet Deniz. “Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu ve İş Sahibinin Hakları”. Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 4/1 (2009): (ss. 155-176).
- Yünlü, Semih. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ağır Kusuru ve Buna İlişkin Zamanaşımı Süresi”. İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 1/3 (2014): (ss. 103-116).
- Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024.