

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDEL ÖDEME BORCUNUN İFA ZAMANI

PERFORMANCE TIME OF THE PAYMENT DEBT IN CONSTRUCTION CONTRACTS

Nurcan ARSLAN*

Özet: İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin yapı inşa etmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bedel ödeme borcu, iş sahibinin en temel borcudur. Bu borcun ne zaman ifa edileceği sözleşmede kararlaştırılabilir, sözleşmede kararlaştırılmamışsa kanunda yer alan tamamlayıcı kurallara göre belirlenebilir.

Çalışmada, inşaat sözleşmesi ve bu sözleşmenin en önemli unsurlarından bedel ödeme borcunun ifa zamanına ilişkin kanunda yer alan düzenleme olan Türk Borçlar Kanunu¹ m. 479 incelenmiştir. TBK m. 479'a göre bedel ödeme borcu teslim anında muaccel olur. Bu sebeple bedel ödeme borcunun kanuni ifa zamanı ile bağlantılı olan teslim hususu ve ifanın zamanında yapılmamasının sonuçları da çalışma kapsamına alınmıştır. Son olarak sözleşmenin ifası sırasında ortaya çıkan ve ifa zamanını etkileyen hususlar da inceleme konusu yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İnşaat Sözleşmesi, İş sahibi, Borç, İfa Zamanı, Teslim, Ayıplı İfa

Abstract: Construction contract is a contract in which the contractor undertakes to construct a building, and the employer undertakes to pay for it. Payment dept is the basic dept of the employer. The payment term may be agreed in the contract. If there is no provision on this matter in the contract, it will be determined according to the complementary rules of law.

In this study, the construction contract and Article 479 of the Turkish Code of Obligations, in which the time of the performance of the payment dept, which is one of the most important elements of this contract, have been examined. According to the Article 479 of the Turkish Code of Obligations, payment dept becomes due at the time of delivery. For this reason, the delivery issue, which is related to the legal performance of the payment debt and the consequences of non-performance of the payment dept on time are

* Avukat, İstanbul Üniversitesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Öğrencisi, arslanurcannn@gmail.com, ORCID: 0000-0003-2652-0314, Makalenin Gönderim Tarihi: 10.03.2021, Kabul Tarihi: 10.03.2021

¹ R.G., T. 11.1.2011, S. 27836.

also included in this study. Finally, the issues arising during the performance of the contract and affecting the performance time have been examined.

Keywords: Construction Contracts, Employer, Dept, Performance Time, Delivery, Defective Work

GİRİŞ

İnşaat sözleşmesi, kanunda özel olarak düzenlenmiş olmayıp öğretide eser sözleşmesinin bir türü olarak kabul edilmekte ve eser sözleşmesine ilişkin hükümlere tâbi tutulmaktadır. İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin yapı inşa etmeyi iş sahibinin de bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. İnşaat sözleşmesinin en önemli unsurlarından biri bedel ödeme unsurudur. Bedel ödeme unsurunda üzerinde durulması gereken hususlardan biri ise bedelin ne zaman ödeneceğidir. Bedel ödeme borcunun ifa zamanı sözleşme ile belirlenebilir, aksi halde kanunda yer alan düzenleme esas alınarak tespit edilir.

Çalışmamızın konusu inşaat sözleşmesinde bedel ödeme borcunun ne zaman ifa edileceğine ilişkin kanuni düzenlemelerdir. Çalışmamızın birinci bölümünde kısaca, inşaat sözleşmesinin tanımı açıklanacak, bununla birlikte bedel ödeme unsurunun inşaat sözleşmesindeki yeri incelenecektir. İkinci bölümde, inşaat sözleşmesinde bedel ödeme borcunun ifa zamanına ilişkin genel değerlendirmeler yapılacak, ifa zamanının sözleşme ile belirlenmesi durumu kısaca açıklandıktan sonra çalışmamızın asıl konusu olan bedel ödeme borcunun ifa zamanına ilişkin kanuni düzenlemeler ve bu düzenlemelerin ifa zamanına etkisi incelenecektir. Son bölümde ise, bedel ödeme borcunun ifa zamanını etkileyen diğer hususlar açıklanacaktır.

I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİ VE BEDEL UNSURU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

A. İnşaat Sözleşmesi

İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin bir yapı eseri inşa ederek teslim etmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği, eser sözleşmesinin bir türü olan sözleşmedir.² İnşaat sözleşmesi, bazı

² Doruk Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, 1. bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul

türleri hariç olmak üzere, herhangi bir şekil şartına tâbi değildir.³ Sözleşmenin taraflarından olan yüklenici, yapıyı inşa ederek teslim etmeyi üstlenen kişi,⁴ iş sahibi ise yüklenici ile sözleşme yapan, yükleniciden yapı inşa edilmesini isteyen ve bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlenen kişidir.⁵ İnşaat sözleşmesinin temel unsurları: Tarafların karşılıklı irade beyanlarının uyuşması, yapının inşa edilmesi ve bedel ödeme unsurudur.⁶

2016, s. 5; Doruk Gönen, “İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar”, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Ed: Emrehan İnal/ Başak Baysal, 1. baskı, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2017, sa. 337-370, (Uyarılama) s. 337; Özer Seliçi, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, 1. bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 4; Efrail Aydemir, İnşaat Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 37; İbrahim Kaplan, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, 1. bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2013, s. 46; Köksal Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, 1. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2014, s. 27; Serkan Ayan, İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü, 1. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008, s. 24; Zekeriya Kurşad, İnşaat Sözleşmesi, 1. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 4.

³ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 24; Cengiz Kostakoğlu, İċtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 9. bası, Beta Yayınları, İstanbul 2015, s. 21; Kaplan, s. 50; Mustafa Duhan Demir, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, 1. bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 28; Mustafa Kırmızı, Açıklamalı-İċtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2. baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2018, s. 618; İlker Hasan Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir?, 2. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 13.

⁴ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 33; Seliçi, s. 16; Canan Ruhi/ Ahmet Cemal Ruhi, Eser Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar, 1. bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 22; Kostakoğlu, s. 17; Suha Yılmaz, Eser Sözleşmesinde Eseri Teslim Borcunun Vadesi, Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (SBE), İstanbul 2019, s. 9; Mehmet Cihat Ekmen, İnşaat Sözleşmesinde İş Sahibinin Temerrüdü, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul 2019, s. 25; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 21; Kemal Dayınlarlı, İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü, 3. baskı, Sözkese Matbaası, Ankara 2003, s. 24; Yusuf Büyükkay, Eser Sözleşmesi, 2. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2014, s. 16.

⁵ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 29; Turgut Akıntürk/Derya Ateş, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri), 28. baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2019, s. 307; Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s. 442; Ruhi/Ruhi, s. 21; Kostakoğlu, s. 17; Yılmaz, s. 9; Ekmen, s. 24; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 19; Dayınlarlı, s. 28.

⁶ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 6; Ruhi/Ruhi, s. 23; Kostakoğlu, s. 20; Kaplan, s. 46; Numan Tekelioğlu, “İnşaat Sözleşmelerinde Cezai Şart ve Götürü Tazminat”, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi HFD, 2017, Yıl 2, S.2, s. 162; Yılmaz, s. 3; Ekmen, s. 18.

Karşılıklı irade beyanlarının uyuşması, sözleşme taraflarının iradelerinin sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde birleşmiş olmasını ifade etmektedir.⁷ Uzlaşmanın sağlanmasıyla inşaat sözleşmesi kurulmuş olmaktadır.⁸

Yapının inşası, yüklenici tarafından yerine getirilmektedir. Yüklenici, sözleşmede belirlenen hususlara uygun bir yapıyı tamamen veya sözleşmede kararlaştırılan kısım miktarınca inşa etmelidir.⁹ Yapı, insan eliyle yaratılan, fiziki bir varlığı bulunan ve toprakla bağlantılı bir eser olmalıdır.¹⁰ Yüklenicinin yapıyı inşa etmek dışında başka yükümlülükleri de vardır. Bunlar; işi sadakat ve özenle yürütme, inşaatı bizzat yapma veya yönetimi altında yaptırma, gerekli araç gereç ve malzemeleri sağlama inşa edilen yapıyı usulüne uygun teslim etme gibi yükümlülükleridir.¹¹ Bedel ödeme unsuru, bir sonraki başlıkta ayrıntılı şekilde incelenecektir.

B. Bedel Ödeme Unsuru

İnşaat sözleşmesinde iş sahibinin asli borcu bedel ödemektir.¹² İnşaat sözleşmesinde inşa edilen yapı, bedel karşılığında inşa edilmek-

⁷ Hasan Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. bası, Der Yayınları, İstanbul 2010, s. 3; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s. 471; Dayınlarlı, s. 22; Büyükkay, s. 37; Fikret Eren, "Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri", İnşaat Sözleşmeleri/Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 3. basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2001, (BK. Açısından İnşaat Sözleşmeleri) s. 57.

⁸ Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 16. baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2019, s. 546; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2018, s. 366; Kaplan, s. 49; Demir, s. 24.

⁹ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 8.

¹⁰ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 8; Aydemir, s. 38; Kaplan, s. 53; Eren, BK. Açısından İnşaat Sözleşmeleri, s. 53.

¹¹ Kılıçoğlu, s. 451 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 608; Kaplan, s. 57; Ruhi/Ruhi, s. 32; Emrehan İnal, Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi, 2. bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 228 vd.; Erman, s. 36 vd.; Demir, s. 40; Kırmızı, s. 637; M. Turgut Öz, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, 1. bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 117; Bahtiyar Bayrak, İnşaat Sözleşmeleri ve Sözleşmedeki Ceza Koşulu, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, İstanbul 2019, s. 31; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 37; Dayınlarlı, s. 31; Büyükkay, s. 73.

¹² Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 13; Aydemir, s. 286; Kaplan, s. 53; Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 51; Ayan, s. 29; Bayrak, s. 79; Ekmen, s. 28.

tedir. Bu bedel para olabileceği gibi taraflarca kararlaştırılan iktisadi değeri haiz başka bir edimin ifası şeklinde de olabilir.¹³ Para olarak belirlenen bedel, Türk parası veya yabancı para cinsinden belirlenebilir.¹⁴

İnşaat sözleşmesinde belirlenebilecek bedel, kanunda götürü ve yaklaşık bedel şeklinde düzenlenmiştir (TBK m.480- 482). Götürü bedelde, iş sahibinin ödeyeceği bedelin miktarı sözleşmenin kurulması anında net belirlenmiştir.¹⁵ Bu bedel türünde kural olarak yapının inşası sırasında yapılan masraflar veya harcanan emek sonucunda bedelde değişiklik yapılması talep edilememektedir.¹⁶ Götürü bedel sabit, değişken veya birim fiyat üzerinden belirlenen götürü bedel şeklinde kararlaştırılabilir.¹⁷ Yaklaşık bedel, sözleşmenin kurulması sırasında bedel miktarının tahmini değer üzerinden belirlenmesi ve bu miktarın yapının inşası tamamlandıktan sonra inşa sürecinde yaşanan değişikliklere göre düzeltileceği esasının kabul edilmesi halinde söz konusu olmaktadır.¹⁸ Yaklaşık bedelin, gerçek anlamda yaklaşık bedel ve yaklaşık keşif bedeli üzerinden belirlenen bedel şeklinde iki farklı türü vardır.¹⁹

¹³ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 14; Ruhi/Ruhi, s. 22; İzzet Karataş, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 2. baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2009, s. 240; Mahmut Coşkun, İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 1. bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 294; Bayrak, s. 80; İlker Hasan Duman, İnşaat Davalarında İspat, 2. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 69; Dayınlarlı, s. 17. Aksi yönde görüşler için bkz. Eren, BK. Açısından İnşaat Sözleşmeleri, s. 57; Ekmen, s. 20.

¹⁴ Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı), 4. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2019, s. 381; Kaplan, s. 165; Aydemir, s. 297. Sözleşme Türkiye’de yerleşik kişiler arasında yapılıyorsa bedelin yabancı para cinsinden belirlenmesi Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in 8. maddesi doğrultusunda ancak sözleşmenin döviz cinsinden maliyet içermesi durumunda mümkündür.

¹⁵ Akıntürk/Ateş, s. 306; Zevkliler/Gökyayla, s. 469; Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 49; Ruhi/Ruhi, s. 41; Aydemir, s. 257; Kaplan, s. 170; Ekmen, s. 29; Büyükkay, s. 164.

¹⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 535; Gönen, s. 49. TBK m. 480/2 hükmü saklıdır.

¹⁷ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 50 vd.; Aral/Ayrancı, s. 415-416.

¹⁸ Kaplan, s. 181; Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s.140; Ruhi/Ruhi, s. 41; Aydemir, s. 255; Büyükkay, s. 163.

¹⁹ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 141-142; Gönen, Uyarlama, s. 341.

II. BEDEL ÖDEME BORCUNUN İFA ZAMANINA İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEME

İnşaat sözleşmesinde iş sahibinin asli borcu bedel ödemedir.²⁰ Bu borcun gereği gibi yerine getirilebilmesi için edimin sözleşmede öngörülen şekilde ve zamanda ifa edilmesi gerekir.²¹ Sözleşmede ifa zamanına ilişkin hüküm bulunmaması halinde kanunda yer alan tamamlayıcı hükme başvurmak gerekir. İnşaat sözleşmelerinde bedel ödeme borcunun ifa zamanı, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 479'da düzenlenmiştir. Fakat bu hüküm emredici nitelikte olmadığından taraflar sözleşmede ifa zamanını serbestçe kararlaştırabilir.²² Alacaklı bu zamanın gelmesi ile borcun ifasını talep edebilir.²³

A. İfa Zamanının Sözleşme ile Belirlenmesi

Hukukumuzda sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği taraflar sözleşmeyi hukukun öngördüğü sınırlar içerisinde diledikleri şekilde yapabilirler.²⁴ Bu özgürlük gereği taraflar sözleşmenin içeriğini, dolayısıyla inşaat sözleşmesinde iş sahibinin ödeyeceği bedelin ödenme zamanını da serbestçe kararlaştırabilirler.²⁵ Taraflar bedel ödeme borcunun parça parça ödenmesini veya tamamının tek seferde ödenmesini kararlaştırabilecekleri gibi, bedel ödeme borcunun teslimden önce veya teslimden sonra ödenmesini de tercih edebilirler.²⁶

²⁰ Gümüş, s. 380; Akıntürk/Ateş, s. 306; Yavuz/Acar/Özen, s. 573; Zevkliler/Gökyayla, s. 468; Aral/Ayrancı, s. 414; Kaplan, s. 165; Karataş, s. 234; Coşkun, s. 293; Öz, s. 53; Turgut Uygur, Açıklamalı ve İçtihatlı İnşaat Hukuku Eser ve Arda Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1. bası, Adalet Matbaacılık, Ankara 1993, s. 373; Kurşad, s. 136; Tekelioğlu, s. 162; Zehra Gizem Ateş, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi SBE, İstanbul 2014, s. 4; Büyükcay, s. 161.

²¹ Hüseyin Hatemi/Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 225; Demir, s. 51.

²² Kaplan, s. 211; Karataş, s. 272; Bayrak, s. 80.

²³ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s.233; Demir, s. 55; Hatemi/Gökyayla, s. 249.

²⁴ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2017, (Borçlar Genel), s. 17.

²⁵ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 247; Yavuz/Acar/Özen, s. 580; Ruhi/Ruhi, s. 42; Karataş, s. 272; Coşkun, s. 294; Uygur, s. 374.

²⁶ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 248-249; Aydemir, s. 287; Coşkun, s. 322.

B. İfa Zamanına İlişkin Kanuni Düzenleme

1. Genel Olarak

İnşaat sözleşmelerinde bedel ödeme borcunun ifa zamanı, TBK m. 479'da bedelin muacceliyeti başlığı altında düzenlenmiştir. Bu hükme göre; *"İş sahibinin bedel ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur. Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur."* Anılan düzenlemeye göre inşaat sözleşmesinde bedel ödeme borcunun ifa zamanı, sözleşme konusu yapının teslimi anıdır.²⁷ Buna göre sözleşmede ifa zamanına ilişkin herhangi düzenlemenin yer almaması halinde, TBK m. 479 uygulanır ve bedel ödeme borcu yapının teslimi anında muaccel olur. Buna göre yapının teslimi ve teslim edilme usulü ifa zamanının tespiti bakımından taşıdığı önem sebebiyle daha yakından incelenmelidir.

2. Yapının Teslimi

Yüklenicinin asli edimi sözleşme konusu yapıyı inşa etmektir. Yüklenici yapıyı inşa etmekle edimini yerine getirmiş olmaz, ayrıca yapıyı sözleşmeye uygun şekilde iş sahibine teslim etmesi veya teslimi teklif etmesi gerekir.²⁸ Teslim, inşa edilen yapının fiili hakimiyetinin yani zilyetliğinin iş sahibine geçirilmesi ile gerçekleşir.²⁹

²⁷ Gümüş, s. 392; Aral/Ayrancı, s. 422; Yavuz/Acar/Özen, s. 580; Zevkliler/Gökayla, s. 557; Kılıçoğlu, s. 477; Aydemir, s. 287; Ruhi/Ruhi, s. 22; Karataş, s. 235; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 215; Coşkun, s. 322; Ayan, s. 86; Öz, s. 79; Uygur, s. 374; Kuşad, s. 137; Bayrak, s. 80; Ateş, s. 26; Duman, İnşaat Davalarında İspat, s. 436. "sözleşmede, yükleniciye ait bağımsız bölümlerin devri için herhangi bir vade de kararlaştırılmadığı, bu nedenle, TBK'nın 479. maddesi (BK'nın 364. maddesi) uyarınca, ... sahibinin bedel ödeme borcunun kural olarak eserin teslimi anında muaccel olacağı," (Y. 23. HD, E. 5131/2015, K. 2460/2017, T.02.10.2017) (www.sinerjimevzuat.com.tr) (ET: 03.01.2021).

²⁸ Fikret Eren, "Müteahhidin Borçları", İnşaat Sözleşmeleri/Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 3. basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2001, s. 72; Leyla Müjde Kurt, Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, Ankara 2011, s. 59; Zeynep Sümeyra Başaran, "İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları", Dokuz Eylül Üniversitesi HFD, 2017, C.19, Özel Sayı (Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan), s. 1307; Duman, İnşaat Davalarında İspat, s. 67; Gümüş, s. 348; Yavuz/Acar/Özen, s. 564; Aral/Ayrancı, s. 393; Kaplan, s. 75; Seliçi, s. 19; İnal, s. 228; Erman, s. 33; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 118; Kırmızı, s. 471; Ayan, s. 25; Tekelioğlu, s. 163; Kurt, s. 41; Ateş, s. 2.

²⁹ Gümüş, s. 351; Aral/Ayrancı, s. 393; Zevkliler/Gökayla, s. 484; Kaplan, s. 76;

Teslim ile bedel borcunun muaccel hale gelebilmesi için teslimin usûlüne uygun bir şekilde yapılmış olması gerekmektedir.³⁰ Teslimin usûlüne uygun olabilmesi için teslimin sözleşmede kararlaştırılan şekilde olması, yapının ayıpsız olması ve teslimin zamanında yapılması gerekir.

a. Teslim Usulü

Yapının teslim şekli taraflarca belli bir usule tâbi kılınabilir. Taraflar sözleşmede teslimin nasıl yapılması gerektiğini düzenlemiş olurlarsa, teslim bu usule uygun gerçekleşmelidir.³¹ Sözleşmede belirli usul öngörülmemiş olursa yapının teslim hazırlanmış bulunduğu iş sahibine bildirim ile teslim ilişkili sonuçların doğmuş olacağını kabul etmek gerekir.³² Uygulamada taraflar genellikle teslimin, inşa edilen yapıya ilişkin oturma izninin alınması ile gerçekleştirileceğini kararlaştırmaktadırlar.³³ Kural bu olmakla birlikte dürüstlük kuralı gereği, henüz usulüne uygun teslim yapılmadan, tamamlanmış olan yapıyı iş sahibinin fiilen kullanmaya başlaması halinde teslimin sonuçlarından kaçınılamaz.³⁴

Bazı hallerde teslimin gerçekleşmesi için iş sahibinin ifaya katılması gerekmektedir. İş sahibi, teslimi ancak haklı bir nedenin olması halinde reddedebilir.³⁵ Yapının tamamlanmamış olması veya ayıplı olması halleri haklı sebep kapsamında değerlendirilir. Bu hususlar ilerleyen başlıklarda ayrıntılı incelenecektir.

Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 237; Kurt, s. 59; Ruhi/Ruhi, s. 33; İnal, s. 228; Erman, s. 34; Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 122; Coşkun, s. 323; Kırmızı, s. 477; Ayan, s. 49; Öz, s. 79; Kurşad, s. 170; Kurt, s. 59; Bayrak, s. 53; Yılmaz, s. 18; Duman, İnşaat Davalarında İspat, s. 38; Dayınlarlı, s. 46; Seliçi, s. 35. Bölge Adliye Mahkemesi, işin tesliminin gerçekleştiğini kabul edebilmek için, işin sözleşmeye göre noksansız olarak tamamlanmış olması veya iş sahibinin fiil ve iradesi ile hakimiyetine geçmiş olması gerektiğine karar vermiştir: İzmir, BAM, 14. HD, E. 1093/2017, K. 531/2018, T.04.05.2018. (www.lexpera.com.tr) (ET.:03.01.2021)

³⁰ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 241; Zevkililer/Gökyayla, s. 489; Kostakoğlu, s. 19; Demir, s. 60; Öz, s. 80; Uygur, s. 376.

³¹ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 238; Kurt, s. 60; Öz, s. 147; Kurşad, s. 170.

³² Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 238; Kurt, s. 60; Erman, s. 35; Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 121; Ayan, s. 52; Kurşad, s. 175; Bayrak, s. 56; Yılmaz, s. 19.

³³ Erman, s. 35; Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 122.

³⁴ Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 119.

³⁵ Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 120; Kurt, s. 181; Yılmaz, s. 20.

b. Teslim Zamanı

Yapının tesliminin ne zaman yapılacağı, bedel ödeme borcunun ifa zamanı ile doğrudan bağlantılıdır. Yapının teslim zamanı, iş sahibinin yapının teslimini talep ve dava edebileceği anı ifade etmektedir.³⁶ Bu tarihte yüklenicinin yapıyı teslim etme borcu muaccel hale gelir. Teslim zamanı, bazı hallerde ekonomik değeri yüksek yapıların sözleşmeye konu olması sebebiyle inşaat sözleşmeleri bakımından ayrı bir önem taşımaktadır. İş sahibinin inşa edilen yapıya ilişkin planlamaları, ifaya katılma kapsamında kendisine düşen yükümlülüklerini yerine getirmesi, yapıya ilişkin sözleşmeden doğan bazı haklarını kullanabilmesi bakımından teslim zamanı iş sahibi açısından büyük önem taşımaktadır. Bu durumun önemi, yüklenicinin yapıyı inşa eden taraf olması, işçi, araç ve gereçleri sağlayacak olması ve yapıya ilişkin bedel alacağını talep ve dava edebilme yetkisine sahip olabilmesi sebebiyle yüklenici için de aynen geçerlidir.³⁷

Yapının ne zaman teslim edileceği sözleşme özgürlüğü ilkesi kapsamında taraflarca serbestçe belirlenebilir.³⁸ Sözleşmede belirlenen tarihte teslim borcu muaccel olur ve yüklenicinin bu tarihte yapıyı teslim etmesi gerekir.³⁹ Taraflar yapının teslimi konusunda açık bir tarihi veya başlangıç tarihinden belli bir süre sonrasını kararlaştırabilirler.⁴⁰

Teslim zamanının sözleşmede kararlaştırılmamış olması halinde, inşaat sözleşmesinde teslim borcunun muacceliyetine ilişkin kanunda özel hüküm yer almadığından, teslim zamanı TBK'nın genel hükümlerine göre belirlenir.⁴¹ TBK m. 90'a göre, *"İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur."* Buna göre, inşaat sözleşmesinde yapının teslimi borcu, sözleşmenin yapılması ile doğar ve teslim zamanının da bu şekilde belirlenmesi gerekir. Fakat teslim borcunun bu anda muac-

³⁶ Ruhi/Ruhi, s. 32; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 73.

³⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 790; Kaplan, s. 77; Aydemir, s. 240.

³⁸ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 235-236; Zevkliler/Gökyayla, s. 490; Kaplan, s. 78; Aydemir, s. 238; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 123; Kırmızı, s. 475; Kurşad, s. 130; Tekelioğlu, s. 163; Bayrak, s. 56; Başaran, s. 1307; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 51.

³⁹ Kaplan, s. 78; Öz, s. 143.

⁴⁰ Kaplan, s. 78; Başaran, s. 1309.

⁴¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 563; Zevkliler/Gökyayla, s. 490; Kurt, s; Kaplan, s. 78; Öz, s. 143; Kurşad, s. 132; Başaran, s. 1307.

cel olacağını kabul etmek, yapının inşası borcunun objektif olarak kısa da olsa zorunlu bir süreyi gerektirmesi sebebiyle, bu borcun niteliğine uygun düşmez.⁴² Buna göre, yapının teslim zamanı sözleşmede kararlaştırılmamışsa tarafların farazi iradeleri ve hukuki ilişkinin niteliği esas alınarak işin yapımı için gereken makul süreye göre teslim zamanı belirlenmelidir.⁴³ Yargıtay, teslim tarihinin sözleşmede belirlenmesi durumunda bu tarihi, iş sahibinin basiretli yüklenici olarak eseri meydana getirmek için ihtiyaç duyacağı objektif sürenin sonu olarak ifade etmiştir.⁴⁴

3. Yapının Parça Parça Teslim Edilmesi

Kural olarak yapı tamamen inşa edildikten sonra teslim edilebilir ve bedel ödeme borcu muaccel hale gelir. TBK m. 479/2' de sözleşmede yapının parça parça teslim edileceğinin kararlaştırılabileceği, bununla birlikte her bir parçanın teslimi ile o parçanın bedelinin muaccel hale geleceği düzenlenmiştir.⁴⁵ İnşaat sözleşmesi bakımından teslimin bu şekilde yapılacağına kararlaştırılabilmesi, inşa edilen yapının belirli ölçütlerle parçalara ayrılabilir nitelikte olmasını gerekli kılmaktadır.⁴⁶ Örneğin, bir sitede 34 adet villanın, etaplar halinde yapılacağı, 1. etapta 19 adet, 2. etapta 9 adet, 3. etapta 2 adet, 4. etapta 4 adet villanın yapılacağı kararlaştırılabilir.⁴⁷

⁴² Erman, s. 62; Kurşad, s. 132.

⁴³ Gümüş, s. 353; Aral/Ayrancı, s. 394; Kaplan, s. 78; Aydemir, s. 239; Erman, s. 62; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 123; Kurşad, s. 132; Tekelioğlu, s. 164; Başaran, s. 1307.

⁴⁴ "Sözleşmede teslim tarihinin kararlaştırılmaması yükleniciye eseri belirsiz bir sürede teslim hakkı tanımaz. Bu gibi durumlarda sürenin işin hacmine, emsal işlerdeki teslim süresine göre bilirkişi tarafından saptanması gerekir. Sözleşmeden teslim tarihinin kararlaştırılmamış olması halinde iş sahibinin işin mahiyetine nazaran basiretli bir yüklenici o işi üstlense idi, eseri meydana getirmek için objektif olarak ne kadar zamana ihtiyaç duyarsa bu süreyi beklemesi, eserin teslimini bu tarihin gelmesi ile istemesi gerekir." (Y. 15. HD, E.4786/2007, K.3962/2008, T.13.06.2008) (www.lexpera.com.tr) (ET: 27.12.2020) Ayrıca bkz. Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 123; Başaran, s. 1311.

⁴⁵ TBK m. 479/2: "Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur." Kılıçoğlu, s. 478; Aydemir, s. 288; Karataş, s. 275; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 216; Coşkun, s. 322; Ayan, s. 89; Öz, s. 80; Uygur, s. 375; Kurşad, s. 136.

⁴⁶ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 245.

⁴⁷ "Taraflar arasındaki sözleşmede "1.Etap: ... Pafta ... Parsel üzerinde yapılacak 19 adet ikiz villadan, kalan 17 adet ikiz villanın, 2.Etap: ... Pafta ... Parsel üzerinde yapılacak 9 adet ikiz villanın, 3.Etap: 1 Pafta ... Parsel üzerinde yapılacak 2 adet

Yapının parçalar halinde teslim edilmesi ve bedelin de bu şekilde ödenebilmesi için tarafların bu durumu sözleşmede açıkça belirtmiş olmaları gerekmektedir.⁴⁸ Bununla birlikte sözleşmede her bir teslim parçasının ne şekilde belirlendiği, bu parçalara karşılık gelen bedelin ne olduğu açıkça kararlaştırılmış olmalıdır. Teslimin parça parça yapılacağına kararlaştırılmış olması ve bedelin bu parçalara göre belirlenmiş olması halinde bedelin muacceliyetine ilişkin aksine anlaşma olmadıkça her bir parçanın bedeli, onun teslimi anında muaccel olacaktır.⁴⁹

C. Yüklenicinin Edimini Önce İfa Yükümlülüğünün Olup Olmadığı

Yüklenicinin edimini iş sahibinden önce ifa ile yükümlü olup olmadığı incelenmesi gereken sorunlardan biridir. Çünkü yüklenicinin önce ifa yükümlülüğünün bulunması halinde yüklenici ödemezlik def'ine başvuramayacak, önce kendi edimini yerine getirecek sonra iş sahibinden bedel ödeme ediminin ifasını talep edebilecektir. Ödemezlik def'i TBK m. 97'de düzenlenmiş olup bu def'i sayesinde kendisinden edimini ifa etmesi talep edilen taraf, ödemezlik def'i ileri sürerek talepte bulunan tarafın edimini ifa etmesi ya da ifasını teklif etmesi anına kadar kendi edimini ifa etmekten kaçınabilir.⁵⁰

İnşaat sözleşmesi bakımından karşılıklı borçlar; yüklenicinin yapıyı inşa etmesi ve teslimi ile iş sahibinin bedel ödeme borcudur.⁵¹ Bu edimler bakımından yüklenicinin önce ifa yükümlülüğünün bulunup bulunmadığına ve dolayısıyla ödemezlik def'i ileri sürüp süremeyeceğine dair öğretide farklı görüşler bulunmaktadır.

ikiz villanın,4.Etap: 1 Pafta ... Parsel üzerinde yapılacak 4 adet ikiz villanın toplam 34 adet ikiz villadan, kalan 32 adet ikiz villanın, Bodrum kat + Zemin kat + 1. normal, katının kaba işi olduğu, madde 3-1. aşama özel şartlar: inşaatta hafriyat ve çatı işinin İşverene ait olduğu, İşin Süresinin; 17 adet ikiz villanın 6 adedinin 31.03.2011 tarihine kadar tamamlanacağı, ayda en az 1 adet ikiz villanın yapılması gerektiği, işin bedelinin; 1 adet ikiz villa için 118.000.-TL olduğu, işverenin yüklenici firmanın yapacağı işe karşılık 2 adet ikiz villayı (4 adet villa) anahtar teslimi olarak 1.000.000.-TL bedelle Yüklenici firmaya vereceği, hususlarının kabul ve tahhüt edildiği" hususlarının kararlaştırıldığı görülmüştür." (İstanbul, 16. ATM, E. 2014/801, K.2018/573, T. 07.06.2018.) (www.lexpera.com.tr) (ET: 27.12.2020).

⁴⁸ Ruhi/Ruhi, s. 42; Ayan, s. 71.

⁴⁹ Öz, s. 80; Kurşad, s. 138.

⁵⁰ Cüneyt Pekmez, Borcun İfa Edilmediği Def'i (Ödemezlik Def'i), Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 28; Öz, s. 91; Ruhi/Ruhi, s. 33; Kostakoğlu, s. 20.

⁵¹ Pekmez, s. 267; Öz, s. 91; Eren, BK. Açısından İnşaat Sözleşmeleri, s. 51.

Öğretide savunulan bir görüşe göre,⁵² bedel ödeme borcunun muacceliyetine ilişkin kanunda yer alan teslim anı ifadesi, yüklenicinin eserin teslimini gerçekleştirmesi ile muaccel olacağı şeklinde anlaşılmalıdır. Eserin teslim edilmemesi halinde tamamlanması veya teslim sunulmuş olması bedel borcunun muacceliyeti için yeterli kabul edilemez. Yüklenicinin önce ifa ile yükümlü olduğunu savunan bu görüşe göre yüklenici, eser sahibinin ifa talebine karşı ödemezlik def'inde bulunamayacaktır. Öğretide savunulan ikinci görüşe göre,⁵³ yüklenicinin borcu bakımından ayrıma gidilmesi gerekmektedir. Yüklenici eseri inşa etme ve tamamlama borcu bakımından önce ifa ile yükümlüdür. Fakat eserin teslimi borcu bakımından bedel ödeme borcu ile aynı anda ifa yükümlülüğü söz konusudur. Yüklenicinin, eserin teslimini teklif etmesi ile bedel ödeme borcu muaccel hale gelir ve iş sahibi teslimin gerçekleşmediği gerekçesi ile ödemezlik def'inde bulunamaz. Bu görüşü savunmakla birlikte durumun her zaman bu şekilde olmayabileceği, bazı hallerde inşa-teslim ve bedel borcunun aynı anda ifa edilebileceği fikri de ileri sürülmektedir.⁵⁴ Öğretide savunulan üçüncü görüşe göre,⁵⁵ bedel ödeme borcunun teslimin teklifi anında muaccel olmayacağı gibi muacceliyet teslimin yapılmasından sonraya da bırakılmayacaktır. Bedel ödeme borcu, teslimden önce veya sonra değil yapının ifa amacıyla teslim edildiği anda muaccel olacaktır. Yüklenici yapıyı teslim etmeden bedel ödeme borcunun ifasını talep edemez. Yargıtay'ın bu konuda farklı kararları bulunmaktadır.⁵⁶

⁵² Eren, Borçlar Genel, s. 688-689; Gümüş, s. 392; Erman, s. 54.

⁵³ Öz, s. 91-92. Açıklanan görüş ile aynı doğrultuda: "Sözleşmenin koşulları ya da özelliğine göre daha sonra ifa hakkı bulunmadıkça, karşılıklı edimler içeren sözleşmelerde, sözleşmenin ifasını isteyen tarafın öncelikle kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir (818 s. BK.m.81; 6098 s. TBK.m.97). Eser sözleşmesinde de yüklenicinin bedelin ödenmesini istemesi, eseri ayıpsız biçimde teslim etmesi ya da etmeye hazır olduğunu bildirmesi koşuluna bağlıdır." (YHGK, E. 2017/503, K. 2017/1190, T. 14.06.2017, (www.lexpera.com.tr) (E.T: 10.02.2021).

⁵⁴ Pekmez, s. 269-270.

⁵⁵ Kocaağa, s. 215.

⁵⁶ Bazı Yargıtay kararlarına göre öncelikli edim yükümlülüğü yüklenicidir: "Ne var ki, TBK'nın 479. (BK'nın 364) maddesi uyarınca, arsa sahibinin bedel ödeme borcu eserin teslimi anında muaccel hale gelir. Şu hâlde, öncelikli edim yükümlülüğünün yükleniciye ait olduğunun kabulünde zorunluluk mevcut olup, mahkemece aksi gerekçe ile öncelikle arsa sahibinin payını devretmesi halinde ancak tescil isteyebileceği yönündeki kabulü usul ve yasaya aykırıdır." (Y. 23. HD, E. 5929/2012, K. 628/2013, T. 07.02.2013) (www.sinerjimevzuat.com.tr) (ET: 03.01.2021). Teslimin şart olmayıp teslim hazırlanmış olduğunun bildirilmesi ile iş sahibinin ediminin muaccel hale geleceği hakkında: (YHGK, E. 2017/503, K.

Kanaatimizce, yüklenicinin önce ifa yükümlülüğünün olup olmadığını belirlemek için öncelikle ilgili kanun hükmünün lafzının ve ruhunun incelenmesi gerekir. TBK m. 479'a göre "*İş sahibinin bedel ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur.*" Kanun koyucu burada teslim anı ifadesini kullanmıştır. O halde iş sahibinin ediminin, yüklenicinin edimini ifa etmesinden sonra yani teslimden sonra muaccel olacağı şeklinde bir çıkarım kanunun lafzına uygun olmaz. Çünkü yüklenicinin önce ifa yükümlülüğünden bahsetmek için bedel ödeme borcunun eserin tesliminden sonra muaccel olması gerekir ve kanunun lafzı gereği bunu kabul etmek mümkün değildir. İş sahibinin bedel borcunun muacceliyeti mülga Borçlar Kanunu'nun⁵⁷ (eBK) 364. maddesinde "*işin parası, teslim zamanında ödenir*" şeklindeki ifade edilmekteydi ve TBK m. 479'un gerekçesine göre maddede arılaştırma dışında hüküm değişikliği bulunmamaktadır. Kanunun ruhunun tespitinde önem arz eden madde gerekçesine baktığımızda mülga Borçlar Kanunu'ndaki ifade bize yol gösterici olabilir. Buna göre, iş sahibinin bedel borcu işin teslim zamanında muacceliyet kasbeder. Teslim zamanını taraflar kararlaştırmışsa kararlaştırdıkları an, aksi halde basiretli yüklenicinin bu eseri yapması ve teslim edebilmesi için gerekli objektif sürenin sonudur. Özellikle belirtmek gerekir ki bu anda yüklenici işi tamamlayamasa ve teslim hazır olamasa dahi iş sahibinin bedel borcunun muaccel olmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Çünkü iş sahibinden bedel ödeme borcunun ifasının istenmesi halinde iş sahibi ödemezlik def'i ileri sürebilir. Bizce hem TBK m. 479'un lafzı hem de madde gerekçesinin yollama yaptığı eBK m. 374'ün lafzı gereği yüklenicinin edimini önce ifa yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ayrıca taraf menfaatleri arasında hakkaniyetli denge kurma amacı güden kanunumuzun yükleniciye önce ifa yükümlülüğü yüklemesinin hiçbir haklı gerekçesi bulunmamaktadır. Çünkü inşaat sözleşmesi tam iki tarafa borç yükler ve her iki tarafa da karşı edimin ifa edilmeme tehlikesi karşısında ödemezlik def'ini ileri sürme imkânı tanır. Yüklenicinin eseri tamamlayıp teslim hazır hale getirdikten sonra eser sahibinden bedeli isteyemeyecek olması kabul edilemez çünkü yukarıda ifade ettiğimiz üzere eser sahibi de ödemezlik def'i ileri sürebileceğinden o da kendi alacağı bakımından korunmaktadır. Borçlar Kanunu'nun satış

⁵⁷ 2017/1190, T. 14.06.2017) (www.lexpera.com.tr) (E.T: 10.02.2021).
R.G., T. 29.04. 1926, S. 359.

sözleşmesinde esas aldığı bu dengenin eser sözleşmesinde yüklenici aleyhine bozulmasının haklı bir gerekçesi bulunmamaktadır. Sonuç olarak bize göre, yüklenicinin eseri inşa etmesi ve tamamlaması bakımından önce ifa yükümü olduğu kabul edilebilir olup teslim bakımından önce ifa yükümünün varlığı kabul edilmemelidir. Buna göre eserin teslim hazırlanmış hale getirilmesi ve bunun iş sahibine bildirimle iş sahibinin bedel ödeme borcu muaccel hale gelmelidir.

Yüklenici, yapının parça parça teslim edilmesinin kararlaştırılmış olması halinde, TBK m. 98 kapsamında işi durdurma yetkisini de kullanabilir. Bu hüküm kapsamında yüklenici, iş sahibinin borcunu ödemekte temerrüde düşmesi ve bu durumun yüklenicinin hakkını tehlikeye düşürmesi halinde, işi durdurabilir ve borcu ödeninceye kadar ifadan kaçınabilir.⁵⁸

D. İfanın Zamanında Yapılmamasının Sonuçları

İnşaat sözleşmesinin yapılması ile iş sahibi ve yüklenici bakımından bazı borçlar doğmuş olmaktadır. Taraflar yerine getirmeyi üstlendikleri bu borçları zamanında yerine getirmekle yükümlüdürler. Aksi halde, taraflar bakımından temerrüde ilişkin hükümlerin uygulanması söz konusu olabilir. Temerrüt, borçlunun muaccel hale gelmiş borcunu, ifası mümkün olmasına rağmen ifa etmemesi durumudur.⁵⁹

Çalışmamızın konusu bakımından temerrüde ilişkin incelemeler, yüklenicinin borçlunun temerrüdüne düşmesi, iş sahibinin teslimi kabul etmede alacaklı temerrüdüne düşmesi ve bu durumların bedel ödeme borcunun ifa zamanına etkisi ile sınırlıdır.

1. Yüklenicin Borçlunun Temerrüdüne Düşmesi ve Bunun Bedel Ödeme Borcunun İfa Zamanına Etkisi

Yüklenici, teslim borcunu zamanında yerine getirmediği durumda, borçlu temerrüdüne düşmüş olur.⁶⁰ Yüklenicinin teslim borcu sebebi-

⁵⁸ Ekmen, s. 98; Karataş, s. 277; Öz, s. 95; Duman, İnşaat Davalarında İspat, s. 67.

⁵⁹ Eren, Borçlar Genel, s. 1117; Hatemi/Gökyayla, s. 276; Kaplan, s. 222; Kırmızı, s. 649; Dayınlı, s. 56.

⁶⁰ Gümüş, s. 355; Yavuz/Acar/Özen, s. 563; Kostakoğlu, s. 1243; Kocağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 123; Demir, s. 60; Ayan, s. 172; Öz, s. 141; Kuşad, s. 147; Tekelioğlu, s. 164; Kurt, s. 214.

le temerrüde düşebilmesi için bu borcun muaccel ve ifası mümkün bir borç olması, borcun henüz ifa edilmemiş olması, teslimin gecikmesinin kabul edilebilir bir sebebe dayanmaması ve gerektiği durumlarda iş sahibinin ihtarda bulunması şartları aranmaktadır.⁶¹ Yüklenici, teslimin gecikmesinin haklı ve kabul edilebilir bir sebebe dayandığını ispat eder ve bu durumu zamanında iş sahibine bildirmiş olursa teslimin gecikmesi sebebiyle temerrüde düşmez.⁶² Yüklenici böyle bir durumda eseri belirlenen vadede ifa edemeyecek, bu sebeple kendisine ek süre verilecek, vade tarihi verilen ek süre kadar ertelenmiş olacaktır.⁶³

Yüklenicinin eserin yapımı, tamamlanması ve tesliminin teklif edilmesi borcu bakımından temerrüde düşmesi halinde, TBK m. 479 bedel ödeme borcunun muacceliyetini teslim anına bağlamış olduğundan, iş sahibinin bedel ödeme borcu da bundan doğrudan etkilenir. Buna göre eserin tamamlanması ve tesliminin usulüne uygun olarak teklif edilmesi anına kadar iş sahibinin bedel ödeme borcu muaccel olmayacaktır.

2. İşsahibinin Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi ve Bunun Bedel Ödeme Borcunun İfa Zamanına Etkisi

Alacaklının temerrüdü, TBK m. 106/1’de düzenlenmiştir. Buna göre; “Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.” İnşaat sözleşmesi kapsamında iş sahibi, iki durumda alacaklının temerrüdüne düşer. Bunlardan biri, kendi yükümlülüğü altında bulunan hazırlık işlemlerini yapmaktan kaçınması, diğeri ise haklı bir nedenin olmaması halinde ifa teklifini reddetmesi durumudur.⁶⁴

İş sahibinin inşaat sözleşmesi kapsamında temel borcu bedel ödeme borcudur, bununla birlikte inşaatın başlaması ve devam ettirilmesi için iş sahibine sözleşmeden, dürüstlük kuralından veya kanunda do-

⁶¹ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 265; Aral/Ayrancı, s. 395; Kurt, s. 86; Erman, s. 61; Demir, s. 64; Kırmızı, s. 478; Ateş, s. 13.

⁶² Kurt, s. 200; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 54.

⁶³ Kurt, s. 201.

⁶⁴ Ekmen, s. 144; Öz, s. 112.

ğan bazı yan ödevler de yüklenebilmektedir.⁶⁵ Yan ödevler kapsamında, hazırlık işlemlerini yerine getirme iş sahibine yüklenen en temel ödevlerdendir. Hazırlık işlemleri, iş sahibinin borcu olmayan fakat yüklenicinin ifaya başlayabilmesi için yapılması zorunlu olan ödevlerdir.⁶⁶ Hazırlık işlemleri, şu şekilde sayılabilir⁶⁷: İnşaat izni alma, İnşaat alanını teslim etmek, gerekli sınırlı aynı hakları sağlamak; plan, proje, malzeme teslim etmek; koordinasyonu sağlamak, talimatları vermek; müteahhide vekalet vermek, gereken izinleri almak; yapıyı teslim almak.

Hazırlık işlemlerinin yapılmaması halinde yüklenici, yapının inşasına başlayamayacak ve bu durumda yapının tesliminde gecikme yaşanacaktır. Hazırlık fiillerinin gecikmesi halinde yükleniciye süre uzatım talebinde bulunma hakkı tanınmıştır.⁶⁸ Bu durumda, sürenin uzaması ve teslimin gecikmesinden yüklenici sorumlu tutulamayacaktır.

İş sahibini alacaklının temerrüdüne düşüren diğer durum yapıyı haklı neden olmaksızın teslim almaktan kaçınmasıdır.⁶⁹ Bu durumda alacaklı temerrüdünün oluşabilmesi için yapının gereği gibi ve tamamlanmış şekilde teslim edilmesinin teklif edilmiş ve iş sahibinin haklı neden olmaksızın bu teklifi reddetmiş olması; özellikle, teslimin yapılması için kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirmekten kaçınmış olması gerekmektedir. Yapının ayıplı, eksik, ifa zamanının henüz gelmemiş olması ve mücbir sebep gibi durumlar haklı sebep olarak değerlendirilebilir ve iş sahibine teslim almaktan kaçınma imkânı verir. İş sahibinin haklı bir neden olmaksızın teslimi reddetmesi halinde yüklenici, yapıya ilişkin fiili hakimiyeti sağlamaya elverişli araçları tevdi ederek yapının teslimini gerçekleştirebilir.⁷⁰

⁶⁵ Kaplan, s. 81; Öz, s. 114.

⁶⁶ Ekmen, s. 53.

⁶⁷ Kaplan, s. 78; Ekmen, s. 38 vd.; Öz, s. 114; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 70.

⁶⁸ İş sahibinin teslimine katılması bir borç olarak düzenlenmemiştir. Bu sebeple teslim katılmaması halinde borçlu temerrüdü değil, alacaklının temerrüdü gerçekleşmiş olmaktadır: Detaylı bilgi için bkz.: Kaplan, s. 81-82; Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 239; Öz, s. 146; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 120; Coşkun, s. 326. Bir görüşe göre teslim için alacaklının kabulü şart olmadığından alacaklının teslimden kaçınması halinde temerrüt söz konusu olmaz. Detaylı bilgi için bkz.: Ayan, s. 54; Kurşad, s. 177.

⁶⁹ Eren, Müteahhidin Borçları, s. 72.

⁷⁰ Ekmen, s. 160; Arpacı, s. 236; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 72.

Yapının teslim alınmaması durumunda yüklenici, bedel ödeme borcunun ifasını talep ederse alacaklının temerrüdü kapsamında iş sahibi, ödemezlik def'i ileri süremez.⁷¹ Çünkü, iş sahibinin alacaklının temerrüdüne düşmüş olması sözleşmeyi sona erdirmez ve yüklenici tarafından usulüne uygun ifa teklifi olduğundan iş sahibi muaccel olan borçlarını ödemekle yükümlü olur. Sonuç olarak, hazırlık fiillerini yerine getirmekten kaçınması halinde hakediş ödemeleri, teslim almaktan kaçınması halinde ise bedel ödeme borcunu yerine getirmesi gerekmektedir.⁷²

Son olarak, iş sahibinin alacaklının temerrüdüne düşmesi halinde yüklenici sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olur.⁷³ Sözleşmeyi fesih hakkının kullanılması halinde, fesih anına kadar ifa edilen edimlere ilişkin borç muaccel olacaktır, yüklenici yapının inşa ettiği kısımlarına ilişkin bedelini isteyebilir. Bu durumda iş sahibinin bedel ödeme borcu, yüklenicinin sözleşmeyi fesih hakkını kullanması ile muaccel hale gelecektir. Bu durumda muacceliyet anına ilişkin açıklamalar, tekrara düşmemek amacıyla bir sonraki bölümde sözleşmenin feshi başlığı altında incelenmektedir.

III. İFA ZAMANINA İLİŞKİN ÖZELLİK ARZEDEN DURUMLAR

İnşaat sözleşmelerinde bedel ödeme borcunun kanunda belirlenen ifa zamanı, kural olarak ikinci bölümde açıklandığı üzere yapının teslimi anıdır. Bedel ödeme borcunun ifa zamanı bazı durumların ortaya çıkması ile değişiklik gösterebilmektedir. Bununla birlikte kimi zaman, kimi nedenlerle yapının teslim zamanı da farklılık gösterebilmektedir.⁷⁴ Bu gibi durumların teslim zamanını nasıl etkilediği ve teslim zamanının etkilenmesinin bedel ödeme borcunun ifa zamanına yansımalarının nasıl olacağı bu bölümde incelenmektedir.

⁷¹ Ekmen, s. 156; Arpacı, s. 221.

⁷² Ekmen, s. 156-157.

⁷³ "Böyle bir durumda yüklenicinin iki türlü seçeneği bulunmaktadır. Yüklenici ya arsa sahibinin zararına neden olmayacak makul bir süre işi durdurabilir ve arsa sahiplerinin edimini yerine getirmesini bekleyip, işe devam eder ya da BK'nın 106. maddesinden yararlanarak sözleşmenin feshi hakkını kullanabilir." (Y. 23. HD, E. 2014/5352, K. 2016/382, T. 26.01.2016) (<https://karararama.yargitay.gov.tr>) (E.T: 09.02.2021).

⁷⁴ Başaran, s. 1312; Kaplan, s. 78.

A. Ayıplı İfa

İnşaat sözleşmesinde ayıplı ifa, yüklenicinin inşa ettiği yapının dürüstlük kuralı, kanun veya sözleşme gereği taşıması gereken nitelikleri taşıyor olması veya bazı bozuklukları taşıması halinde söz konusu olmaktadır.⁷⁵ Yapının ayıplı ifa edilmesi; yüklenicinin sorumluluğu, yapının teslimi ve çalışmamızın konusu bakımından ziyadesiyle önem arz eden bir husus olarak iş sahibinin bedel ödeme borcunun muacce-liyetini önemli ölçüde etkilemektedir.

İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin eseri ayıplı teslim etmesi-ne ilişkin hususlar, TBK m. 474 ve devamı maddelerinde özel olarak düzenlenmiştir. Yüklenicinin borcu, eseri zamanında gereği gibi inşa ederek tamamlanmış bir şekilde teslim etmektir. Eserin ayıplı olması halinde yüklenici edimini gereği gibi yerine getirmemiş olmakta bu sebeple bu durumda ortaya çıkan zararlardan sorumlu tutulmaktadır. Fakat yüklenicinin sorumluluğu sınırsız bir sorumluluk değildir, yüklenicinin sorumluluğuna gidebilmesi için iş sahibine bazı külfetler yüklenmiştir. TBK m. 474/1'e göre: *"İşsahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır."* Bu durumda yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilmek için iş sahibinin eserin ayıplı olduğunu yükleniciye bildirmiş olması gerekmekte aksi halde yüklenicinin sorumluluğuna gidilememektedir.⁷⁶ Yargıtay, öğretide kabul edilen görüş ile aynı doğrultuda, bildirim yükümlülüğünün yapılacağı zaman bakımından açık ve gizli ayıplar için ayırım yapmakta, açık ayıpların eserin teslim edilmesinden sonra makul bir süre içerisinde, gizli ayıpların ise fark edilmesinden itibaren en kısa sürede yükleniciye bildirilmiş olması gerektiğini kabul etmektedir.⁷⁷

⁷⁵ Cevdet Salih Şahin, Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik ifa ve Ayıplı İfa-dan Sorumluluğu, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 101; Zeynep Özcan, "İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2018, C.0, S.11, s. 323; Mehmet Gökberk Panayır, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik ve Ayıplı İşlerden Sorumluluğu, Çağ Üniversitesi SBE, Mersin, 2017, s. 84-85; Kurşad, s. 68; Öz, s. 190; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 78-79.

⁷⁶ Şahin, s. 114; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 82; Öz, s. 198.

⁷⁷ Şahin, s. 105-106; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 83; Öz, s. 202; Panayır, s. 87. "Ancak, kasten sakladığı bozukluklarla, usulüne uygun yapılan gözden geçirme-de fark edilemeyecek ayıplar için yüklenicinin sorumluluğu devam eder. Eğer,

Yapının ayıplı ifası yüklenicinin eseri teslim etmesi yani edimini ifa etmiş olması ve bununla bağlantılı olarak iş sahibinin bedel ödeme borcunun muacceliyeti bakımından da önem arz etmektedir. Daha önce sık sık belirtildiği üzere yüklenici yapıyı tamamen veya gereği gibi ifa ederek teslimi gerçekleştirebilir ve borcundan kurtulabilir.

TBK m. 474/1’de “İşsahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır.” şeklinde hüküm yer almaktadır. Bu maddeye göre; yapının teslim edilmiş olması aynı zamanda yapının kabul edildiği anlamına gelmemektedir.⁷⁸ Yapının kabulü, iş sahibinin yapının ayıpsız olduğunu beyan ettiği, bu beyandan itibaren yüklenicinin sorumluluğunun ortadan kalktığı kabul edildiği irade beyanıdır.⁷⁹ İş sahibi, yapıyı teslim aldıktan sonra yapının ayıplı olup olmadığını inceleyebilir.⁸⁰ Yani ancak belli bir sürenin geçmesi ile yapıyı kabul edip etmemek konusunda karar verebilir. Öğretide baskın görüşe göre; kural olarak yapının ayıplı olması, iş sahibine teslimi reddetme yetkisi vermemekte yapının ayıplı şekilde teslim alınması gerekmektedir.⁸¹ Fakat yapı, kullanılamayacak derecede ağır ayıplı⁸² ise ve bu durum açıkça görülüyorsa iş sahibi eserin teslimini

meydana getirilen eserin, teslim alındığı sırada usulüne uygun yapılan gözden geçirme ile var olan bozukluğu görülmemişse, ortada gizli bir ayıbın olduğu kabul edilir. Açık ayıplar, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz bizzat yapılan veya uzmanına yaptırılan gözden geçirme sonucu saptanınca, uygun sürede (BK m.359); gizli ayıplar da ortaya çıkar çıkmaz, gecikmeksizin yükleniciye bildirilmelidir (BK m. 362/III). Ayıp bildirim süresine yapılmadığı takdirde iş sahibi bu ayıbı örtülü olarak kabul etmiş sayılır.” (Y. 23. HD, E. 2012/5835, K. 2013/129, T. 16.01.2013) (www.lexpera.com.tr)(E.T: 10.02.2021).

⁷⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 486; Kurt, s. 61; İnal, s. 229; Erman, s. 33; Kırmızı, s. 637; Dayınlarlı, s. 52; bu durumda ayıptan doğan haklar varlığını sürdürcektir: Kurşad, s. 185.

⁷⁹ Akıntürk/Ateş, s. 307; İnal, s. 229; Kaplan, s. 76; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 121; Coşkun, s. 350; Kırmızı, s. 637; Ayan, s. 50; Kurşad, s. 169; Yılmaz, s. 21; Şahin, s. 123.

⁸⁰ Kurşad bu durumda geçici kabulün söz konusu olduğunu kabul etmektedir. Detaylı bilgi için bkz.: Kurşad, s. 181.

⁸¹ Aral/Ayrancı, s. 393; Zevkliler/Gökyayla, s. 484; Kılıçoğlu, s. 454; Kaplan, s. 75; Kurt, s. 60; Kurşad, s. 171. Ayan bu durumda eserin ayıplı olması halinde iş sahibinin teslimi reddetme hakkının olması gerektiğini kabul etmektedir: Ayan, s. 55.

⁸² Eserin kullanılamaz derecede ayıplı olup olmadığı iş sahibinin sübjektif durumu esas alınarak tespit edilir. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Şahin, s. 142. “Taraflar arasında eser sözleşmesi ilişkisi bulunmakta olup, yüklenici sözleşmedeki edimini iş sahibinin amacına uygun olarak yerine getirmek zorundadır. Bu kapsamda

reddedebilir.⁸³ Bu durumda önem arz eden husus, eserin ayıplı sebebiyle teslim alınmaması veya ayıplı şekilde teslim alınması hallerinin bedel ödeme borcuna etkisinin nasıl olacağıdır. Ne var ki, bu husus öğretide tartışmalıdır.

Bir görüşe göre, iş sahibi bedel ödeme borcunu eseri teslim aldığı anda değil, eserin ayıplı olup olmadığını incelemek amacıyla gözden geçirme süresi dolduktan sonra ödemelidir. Eserin ayıplı olması halinde ayıplı giderilinceye kadar bedel borcunu ifa etmekten kaçınılabilir.⁸⁴ Diğer görüşe göre, bedel ödeme borcunun ifasının talep edilebilmesi için iş sahibinin gözden geçirme süresinin dolmasını beklemek gerekmez, yapının teslimi anında açıkça görülen ve teslim almamayı haklı gösteren ayıplar olmadıkça bedel ödeme borcu yapının teslimi anında muaccel hale gelir.⁸⁵ İş sahibinin teslimi reddetmesini haklı gösteren ayıpların söz konusu olması halinde ise bedel ödeme borcu muaccel hale gelmez.⁸⁶ Söz konusu ayıplı, iş sahibinin teslimi reddetmesini haklı gösterecek derecede değilse iş sahibi, ayıplı tutarı miktarınca bedelin ödenmesinden kaçınılabilir.⁸⁷ Bu durumda bedel ödeme borcunun hangi anda muaccel olacağına ilişkin farklılıklar söz konusu olsa da her iki görüş açısından da ayıplı yapıya ilişkin bedel ödeme borcunun muaccel hale gelmeyeceği konusunda ortak bir kabul söz konusudur. Yargıtay da yapının ayıplı olması halinde bedel ödeme borcunun muaccel hale gelmeyeceğini kabul etmektedir ve bir kararında şunu belirtmiştir: “Ödemekte direnme ayıbın giderilmesi konusundaki isteğin hukuka uygun yaptırım aracıdır”.⁸⁸ Yargıtay, başka bir kararında, “İş sahibi ayıplı

gerektiğinde yüklenicinin iş sahibine yapılacak eserin somut olayda istenilen kapasitedeki kazan ile amacına ulaşamayacağını hatırlatması yasadan doğan borcudur (Mülga 818 sayılı BK 357). Bu genel kurala göre somut olayda yeterli ısı vermeyecek kazan montajı yapan davalı yüklenici G... Ltd. Şti. imalattaki ayıptan sorumlu olup, kullanılamayacak derecede ayıplı olması nedeniyle imalat bedelini iade etmekle yükümlüdür.” (Y. 15. HD, E. 2015/1568, K. 2015/5662, T. 10.11.2015) (<https://karararama.yargitay.gov.tr>) (E.T: 10.02.2021).

⁸³ K. Emre Gökyayla, “Türk Hukukunda İnşaat Sözleşmelerinde Ek İş ve Sonuçları”, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, 1. baskı, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2017, ss. 285-335, s. 318; Kaplan, s. 75; Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 240; Öz, s. 147; Ayan, s. 51; Kurt, s. 61; Kurşad, s. 171; Pekmez, s. 273.

⁸⁴ Coşkun, s. 326.

⁸⁵ Karataş, s. 273; Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 244.

⁸⁶ Karataş, s. 270; Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 241; Pekmez, s. 274.

⁸⁷ Karataş, s. 270.

⁸⁸ Y. 4. HD, E. 12732, K.22, T. 14.01.1974: Karar için bkz. Karataş, s. 270.

eseri teslim almaya zorlanamaz; bu durumda iş sahibinin bedel ödeme borcu da muaccel olmaz. İş sahibi ayıp giderilinceye kadar ödemedi kaçınabilir.” sonucuna varmıştır.⁸⁹

Kanaatimizce, bu durumda kanun koyucunun amacı ve tarafların dengeli korunması gerektiği ilkeleri göz önünde bulundurularak değerlendirme yapılmalıdır. Kural olarak iş sahibinin bedel ödeme borcu yapının teslimi anında muaccel olmaktadır. Bu durumda teslimin kabul edilip edilmediği noktasında ayrıma gidilmelidir. Teslimin kabul edilemeyeceği derecede önemli ayıbın söz konusu olması ve bu sebeple teslimin gerçekleşmemiş olması durumunda bedel ödeme borcu da muaccel hale gelmeyecektir. Çünkü katıldığımız görüşe göre yüklenicinin eseri inşa etme ve tamamlama borcu henüz yerine getirilmemiştir. Fakat teslimin gerçekleşmiş olması halinde artık bedel ödeme borcu teslim ile muaccel hale gelmiştir. TBK m. 475’te eserin kabul edilemeyecek derecede ayıplı olması hali esas alınarak iş sahibine bazı seçimlik haklar tanınmıştır.⁹⁰ TBK m. 475’e göre; iş sahibi kullanılamayacak, hakkaniyet gereği kabul edilemeyecek ölçüde ayıplı veya sözleşme hükümlerine aykırı olursa sözleşmeden dönebilir, eseri alıkoymak ayıp oranında bedelde indirim isteyebilir ya da aşırı bir masrafı gerektirmiyorsa masrafları yükleniciye ait olacak şekilde eserin ücretsiz onarılmasını isteyebilir. Bu madde kapsamında eserin ayıplı olması halinde iş sahibinin, bedel ödeme borcu doğrudan sona ermez iş sahibi, kullandığı seçimlik hakka göre ödemezlik def’ini ileri sürerek bedel ödeme borcunun ifasından kaçınabilir

Bedel ödeme borcunun durumu, kullanılan seçimlik hakka göre belirlenir. TBK m. 475’e göre; yapı iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Bu hakkın kullanılması ile sözleşme sona ermiş olur ve bedel ödeme borcu da ortadan kalkar. İş sahibinin bedelde indirim hakkını kullanması halinde, bedelin teslim anına ilişkin bir değişiklik olmayacak bedel tutarı değişmiş olacaktır. Yapının onarımı hakkının kullanılması halinde, bedel ödeme borcu muaccel olsa da ödemezlik

⁸⁹ YHGK, E. 2017/503, K. 2017/1190, T. 14.06.2017, (www.lexpera.com.tr) (E.T: 10.02.2021).

⁹⁰ Kostakoğlu, s. 1238; Demir, s. 45; Şahin, s. 137; Eren, Müteahhidin Borçları, s. 84.

def'i gereği onarıma denk gelecek tutarda bedeli ödeme borcunun ifasından kaçınılabılır. Fakat bu son durumun her türlü ayıp için geçerli olacağını kabul etmek doğru değildir.⁹¹ Seçimlik hakkı seçme yetkisinin iş sahibine ait olması ve aynı zamanda bedel ödeme borcunun yükümlüsünün de iş sahibi olması hususu iş sahibine kanun koyucunun belirlediği sınırlar içerisinde seçim yapma hakkı tanıdığından hakkaniyete uygun bir sonucun ortaya çıkması ihtimalini güçlendirmektedir.

B. Eksik İş

Eksik iş, yüklenicinin teslim ettiği eserin kanun, dürüstlük kuralı veya sözleşme gereği içermesi gereken kısımları içermemesidir.⁹² Söz konusu eksikliğin önemli eksiklik⁹³ kapsamında olması halinde iş sahibinin yapıyı kabul etme yükümlülüğü yoktur.⁹⁴ Çünkü kural olarak alacaklı eksik ifayı kabule zorlanamaz (TBK m. 84).⁹⁵ İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin asıl borcu, yapıyı tamamlayarak teslim etmek olduğundan, teslimi teklif edilen yapının önemli eksiklik içermesi halinde yapı tamamlanmamış olacak ve yüklenici edimini yerine getirmemiş olacaktır.⁹⁶ Bu durumda iş sahibi yapıyı teslim almayı reddedebilir, teslimin reddedilmesi halinde bedel ödeme borcu muaccel hale gelmez.⁹⁷

⁹¹ Krş. Pekmez, s. 279.

⁹² Selen Turhan Onay, İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İşin Mevcut Olması Halinde İş sahibinin Sahip Olduğu Haklar, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul 2020 s. 46-47; Panayır, s. 76; Özcan, s. 325; Yılmaz, s. 28; Kurşad, s. 81; Turhan Onay, s. 48.

⁹³ Eksikliğin önemli veya önemsiz eksiklik olarak nitelendirilmesine ilişkin değerlendirme eksikliğin niteliğine, yapılan iş açısından önemine ve iş sahibi açısından taşıdığı önem dikkate alınarak yapılır. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Turhan Onay, s. 51.

⁹⁴ Turhan Onay, s. 52.

⁹⁵ Ruhi/Ruhi, s. 53; Kocaağa, İnşaat Sözleşmesi, s. 215; Seliçi, s. 40. Kurşad bu durumda kısmi fanın söz konusu olmayacağını, ifanın hiç gerçekleşmemiş olduğunu kabul etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Kurşad, s. 172.; Tekelioğlu, s. 163; Bayrak, s. 53.

⁹⁶ İlker Hasan Duman, İnşaat Hukukunda Yorum (İnşaat Sözleşmelerinin Yorumu), 1. bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 158; Gümüş, s. 349; Aydemir, s. 288; Özcan, s. 326; Kırmızı, s. 635; Yılmaz, s. 28; Ateş, s. 15; Turhan Onay, s. 47. Bu durumda eksikliğin ağırlığı önem arz etmektedir. Kurşad, s. 90.

⁹⁷ Öz, s. 92; Demir, s. 41; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 77; Duman, İnşaat Davalarında İspat, s. 69. "Sözleşmenin diğer tarafı olan yüklenicinin edimi ise, sözleşmede kararlaştırılan koşullarda binayı yapıp arsa sahibine teslim etmektir. İşte böyle bir sözleşme imzalayan yüklenici, inşaat sözleşmesinden doğan edimlerini yerine getirdiğinde arsa sahibine karşı kişisel hak kazanır ve söz-

Eksik işin söz konusu olması halinde iş sahibinin teslim almaktan kaçınabileceğinin istisnası, iş sahibinin eksik kalan kısım sebebiyle teslim almaktan kaçınmasının hakkın kötüye kullanılması kapsamında değerlendirilmesidir.⁹⁸ İş sahibi, böylesine durumda yapıyı teslim almaktan kaçınmaz. İş sahibinin bu durumda teslimden kaçınması, iş sahibinin alacaklı temerrüdüne düşmesine ve alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümlere tabi olmasına sebep olur.⁹⁹

Eksik işin söz konusu olması halinde teslimin gerçekleşmesi veya gerçekleşmemesi ile bağlantılı olarak iş sahibinin bedel ödeme borcunun ifa zamanı da etkilenecektir. Öğretide kabul edilen görüşe göre; iş sahibi yapıyı teslim almış olsa da yapıda eksikliklerin bulunması halinde yüklenicinin edimini yerine getirdiği kabul edilemeyeceğinden iş sahibinin bedel ödeme borcu muaccel hale gelmeyecektir.¹⁰⁰ Ancak bizce bu sonucun koşulsuz her halde kabul edileceği söylenemez. Çalışmamızın ayıplı ifa başlığında yapılan açıklamalar ışığında, iş sahibinin eksiklik sebebiyle eseri teslim almaktan kaçınma hakkının olması ve bu hakkını kullanması halinde bedel ödeme borcu muaccel olmayacak ancak teslimin yapılmış olması halinde artık, eserin tamamlanan kısmına denk gelecek ölçüde bedel ödeme borcu muaccel olacağından ifadan kaçınılamayacaktır.¹⁰¹ Eksikliğin önemsiz olması, teslimin reddedilmesinin dürüstlük kuralına aykırılık yaratması durumlarında teslim kabul edilmiş olmasa da bedel ödeme borcunun muaccel hale geleceğini kabul etmek gerekecektir.

C. Ek İş

Ek iş, sözleşmenin kurulması sırasında kararlaştırılmayan, yapının inşası sürecinde kararlaştırılan veya zorunlu olarak yapılması gereken

leşme uyarınca kendisine bırakılan bağımsız bölümlerin tapusunun adına nakledilmesini arsa sahibinden isteyebilir.” (Y. 14. HD, E. 1528/2016, K. 4782/2016, T.19.04.2016) (www.lexpera.com.tr) (ET: 03.01.2021).

⁹⁸ Özcan, s. 326.

⁹⁹ Ruhi/Ruhi, s. 53; İş sahibinin teslim almakla yükümlü olmadığını bu sebeple alacaklı temerrüdüne düşmeyeceğini savunan bir görüş de bulunmaktadır. Detaylı bilgi için bkz.: Özcan, s. 327.

¹⁰⁰ Gümüş, s. 349; Aydemir, s. 288; Özcan, s. 326; Kırmızı, s. 635; Yılmaz, s. 28; Ateş, s. 15; Turhan Onay, s. 47.

¹⁰¹ Bu halde eksik ifaya denk gelen bedelin ödenmesine ilişkin ödemezlik def'i ileri sürülebileceğini kabul eden bir görüş de ileri sürülmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Şahin, s. 95; Turhan Onay, s. 116.

işlerdir.¹⁰² Bir işin ek iş olarak değerlendirilebilmesi için işin, sözleşme-
de yapılması kararlaştırılmamış, gereği gibi ifa kapsamının dışında yer
alan bir iş olması gerekmektedir.¹⁰³

Ek işin yapılması, eserin teslim zamanı ile birlikte bedel ödeme
borcunun ifa zamanını da doğrudan etkilemektedir.¹⁰⁴ Ek işin karşılı-
ğı olan bedelin muacceliyeti sözleşmede düzenlenmiş olabileceği gibi,
sözleşmede hüküm bulunmaması halinde TBK m. 479 kapsamında da
belirlenebilir.¹⁰⁵ Kural olarak sözleşmede ek işe ilişkin bedelin muac-
celiyeti konusunda özel hüküm yoksa bu bedel alacağı asıl işe ilişkin
bedel alacağının ifa zamanına tâbi olur.¹⁰⁶

Ek işin yapılması ile yüklenicinin teslim borcu ve iş sahibinin bedel
ödeme borcunun ifa zamanı değişiklik gösterebilecektir. Yüklenicinin
teslim borcunu ifa etme zamanı yukarıda açıklandığı üzere yapının
olağan tamamlama zamanına bağlı olarak belirlenmektedir. Yapının
inşası sürecinde ortaya çıkan bazı durumlar yapının gereken teslim sü-
resinde tamamlanması imkanını ortadan kaldırılabilmektedir.¹⁰⁷ Ek işin
söz konusu olması halinde de ifa edilecek işin kapsamı genişlediğin-
den, işin tamamlanma süresi de uzamaktadır.¹⁰⁸ Teslim süresinin ne
kadar uzayacağı ek işin niteliğine göre, makul süre olarak belirlenir.¹⁰⁹

Ek işin yapılması yüklenicinin kendi fiillerinden kaynaklanmış
olursa bu durumda söz konusu gecikmenin sonuçlarından yüklenici
sorumlu tutulacaktır.¹¹⁰ Aksi halde ek işin yapılması konusunda zorun-
lu bir durum söz konusu olursa yükleniciye herhangi bir sorumluluk
atfedilmeyecek, ek iş sebebiyle teslim süresi uzatılabilecektir.¹¹¹ Teslim

¹⁰² Köksal Kocağa, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan "İlave İş" ve
"İlave Bağımsız Bölüm" Sorunu", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2009, S. 85, s. 87;
Gümüş, s. 350; Gökyayla, s. 286; Kurşad, s. 80; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat
Sözleşmeleri, s. 59; Turhan Onay, s. 50.

¹⁰³ Gökyayla, s. 289; Kocağa, İlave İş, s. 87.

¹⁰⁴ Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 60; Gökyayla, s. 299.

¹⁰⁵ Kocağa, İlave İş, s. 91; Gökyayla, s. 315.

¹⁰⁶ Gökyayla, s. 316; Bazı hallerde ek işin yapılması halinde vekaletsiz iş görme hü-
kümünün uygulanması gerektiği kabul edilmektedir. Detaylı bilgi için bkz.: Ko-
cağa, İlave İş, s. 92; Coşkun, s. 336.

¹⁰⁷ Gökyayla, s. 321.

¹⁰⁸ Kurşad, s. 166; Kurt, s. 187; Gökyayla, s. 322; Duman, İnşaat Hukukunda Yorum,
s. 155.

¹⁰⁹ Ruhi/Ruhi, s. 56; Gökyayla, s. 326.

¹¹⁰ Başaran, s. 1313; Kocağa, İlave İş, s. 95.

¹¹¹ Gökyayla, s. 322-323; Ruhi/Ruhi, s. 33; Aydemir, s. 245; Demir, s. 62; Kurşad, s.

süresinin uzaması ile, bedel ödeme borcunun ifa zamanı da ertelenmiş olacak, yapının ek işlerle birlikte inşa edilip tamamlanması ve tesliminin teklif edilmesi anında bedel ödeme borcu da muaccel hale gelecektir.

D. Sözleşmenin Feshi

Fesih, sürekli borç ilişkisini, ileriye dönük sona erdiren, bozucu yenilik doğuran haktır.¹¹² Fesih ileriye etkili sonuç doğurduğundan fesihten önce doğmuş alacak ve borçlara ilişkin ifa yükümlülüğü devam etmektedir.¹¹³

İnşaat sözleşmesinin feshi konusunda kanunda düzenlenmiş özel hüküm yer almaktadır. TBK m. 484'e göre; *"İş sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir"*. Bu hüküm doğrultusunda iş sahibinin herhangi sebep ileri sürmeksizin inşaat sözleşmesini feshetme yetkisine sahip olduğu kabul edilebilir.¹¹⁴ Fesih halinde fesihten önce doğmuş bulunan borcun varlığını sürdürdüğünden inşaat sözleşmesinin feshedilmesi halinde iş sahibinin yapının inşa edilen kısmına ilişkin doğmuş bulunan bedel ödeme borcunu ifa etme yükümlülüğü de varlığını sürdürür.¹¹⁵ Bu durumda bu borcun ifa zamanına ilişkin bir değişiklik söz konusu olup, inşa edilen kısma ilişkin bedel ödeme borcu fesih ile muaccel hale gelir.¹¹⁶

SONUÇ

İnşaat sözleşmesi eser sözleşmesinin türü kabul edilir. Öyle ki, yüklenicinin yapı inşa etmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu sözleşmenin en temel unsurlarından biri bedel ödemedir.

149; Tekelioğlu, s. 165; Başaran, s. 1313; Duman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, s. 56; Duman, İnşaat Hukukunda Yorum, s. 153; Hatemi/Gökyayla, s. 253.

¹¹² Fikret Eren, "İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi", İnşaat Sözleşmeleri/Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 3. basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2001, s. 93; Eren, Borçlar Genel, s. 1289.

¹¹³ Kaplan, s. 224-225; Eren, Borçlar Genel, s. 1290; Ekmen, s. 124; Eren, İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 93.

¹¹⁴ Kılıçoğlu, s. 490; Kaplan, s. 241; Eren, İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 91.

¹¹⁵ Kırmızı, s. 532; Pekmez, s. 277.

¹¹⁶ Gönen, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, s. 244; Coşkun, s. 323; Eren, İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 94.

Bedel ödeme borcu sözleşmenin taraflarından olan iş sahibinin borcu kapsamındadır. İş sahibi bu borcu zamanında gereği gibi ifa etmelidir. Bedel ödeme borcunun zamanı taraflarca inşaat sözleşmesi kapsamında belirlenebilecektir. Tarafların sözleşmede ifa zamanını kararlaştırmamış olması halinde bedel ödeme borcunun ifa zamanını düzenleyen kanun hükmü devreye girer.

Bedel ödeme borcunun ifa zamanı TBK m. 479'da düzenlenmiştir. Buna göre iş sahibinin bedel ödeme borcu, yüklenicinin yapıyı teslim borcunu ifa ettiği anda muaccel olur.

İş sahibinin bedel ödeme borcunun kanunda belirlenen ifa zamanını belirleyen tek husus yapının teslimi değildir. Bununla birlikte yapının ayıplı teslim edilmesi, yapıda eksik işin söz konusu olması veya yüklenicinin yapının inşası sırasında bazı ek işler yapmış olması halleri de ifa zamanını etkileyen hususlardandır. Son olarak ifa zamanını etkileyen hususlardan biri de sözleşmenin fesih bildirimi ile sona ermesidir. Bu halde fesih beyanı ile sözleşme sona erer ve yapının inşa edilen kısmına ilişkin bedel ödeme borcu muacceliyet kesbeder.

Kaynakça

Kitaplar

- Akıntürk Turgut/Derya Ateş, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri), 28. baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2019.
- Aral Fahrettin/Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2018.
- Ayan Serkan, İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü, 1. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008.
- Aydemir Efrail, İnşaat Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- Büyükkay Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2014.
- Coşkun Mahmut, İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 1. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.
- Dayınlı Kemal, İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü, 3. baskı, Sözkesen Matbaası, Ankara 2003.
- Demir Mustafa Duhan, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, 1. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.
- Duman İlker Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir? 2. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.

- Duman İlker Hasan, İnşaat Davalarında İspat, 2. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- Duman İlker Hasan, İnşaat Hukukunda Yorum (İnşaat Sözleşmelerinin Yorumu), 1. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.
- Eren Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2017.
- Erman Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. baskı, Der Yayınları, İstanbul 2010.
- Gönen Doruk, İnşaat Sözleşmesinde Bedel, 1. baskı, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2016.
- Gümüş Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı), 4. baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2019.
- Hatemi Hüseyin/Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- İnal Emrehan, Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi, 2. baskı, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2011.
- Kaplan İbrahim, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, 1. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2013.
- Karataş İzzet, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 2. baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2009.
- Kılıçoğlu Ahmet M., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019.
- Kırmızı Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2. baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2018.
- Kocaağa Köksal, İnşaat Sözleşmesi, 1. baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2014.
- Kostakoğlu Cengiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 9. baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2015.
- Kurşad Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, 1. baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.
- Öz Turgut, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, 1. baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.
- Pekmez Cüneyt, Borcun İfa Edilmediği Def'i (Ödemezlik Def'i), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Ruhi Canan/Ahmet Cemal Ruhi, Eser Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar, 1. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- Seliçi Özer, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, 1. baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978.
- Şahiniz Cevdet Salih, Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik ifa ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.
- Uygur Turgut, Açıklamalı ve İçtihatlı İnşaat Hukuku Eser ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1. baskı, Adalet Matbaacılık, Ankara 1993.
- Yavuz Cevdet/Faruk Acar/Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 16. baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2019.

Zevkliler Aydın/K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019.

Kitap Bölümleri

Eren Fikret, “Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri”, İnşaat Sözleşmeleri/Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 3. basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2001, sa. 45-58.

Eren Fikret, “İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi”, İnşaat Sözleşmeleri/Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 3. basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2001, sa. 87-103.

Eren Fikret, “Müteahhidin Borçları”, İnşaat Sözleşmeleri/Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 3. basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2001, sa. 59-86.

Gökyayla K. Emre, “Türk Hukukunda İnşaat Sözleşmelerinde Ek İş ve Sonuçları”, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, 1. bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, sa. 285-335.

Gönen Doruk, “İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanması İlişkin Sorunlar”, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Ed: Emrehan İnal/ Başak Baysal, 1. baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, sa. 337-370.

Tezler

Ateş, Zehra Gizem, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi SBE, İstanbul 2014. (Tez Danışmanı: Turgut ÖZ)

Bayrak Bahtiyar, “İnşaat Sözleşmeleri ve Sözleşmedeki Ceza Koşulu”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, İstanbul 2019. (Tez Danışmanı: O. Gökhan ANTALYA)

Ekmen Mehmet Cihat, İnşaat Sözleşmesinde İş Sahibinin Temerrüdü, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul 2019. (Tez Danışmanı: Öz SEÇER)

Kurt Leyla Müjde, Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi SBE, Ankara 2011. (Tez Danışmanı: Ayşe Lâle SİRMEN)

Panayır Mehmet Gökberk, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik ve Ayıplı İşlerden Sorumluluğu, Çağ Üniversitesi SBE, Mersin, 2017. (Tez Danışmanı: Mehmet ÜÇER)

Turhan Onay Selen, İnşaat Sözleşmelerinde Eksik İşin Mevcut Olması Halinde İş sahibinin Sahip Olduğu Haklar, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul 2020. (Tez Danışmanı: Öz SEÇER)

Yılmaz Suha, Eser Sözleşmesinde Eseri Teslim Borcunun Vadesi, Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi SBE, İstanbul 2019. (Tez Danışmanı: Murat Develioğlu)

Makaleler

Başaran Zeynep Sümeýra, “İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdünün Koşulları”, *Dokuz Eylül Üniversitesi HFD*, 2017, C.19, Özel Sayı (Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan), sa.1305-1338.

Kocaaga Köksal, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan “İlave İş” ve “İlave Bağımsız Bölüm” Sorunu”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2009, S. 85, sa. 86-104.

Özcan Zeynep, “İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2018, S. 11, sa. 317-339.

Tekelioğlu Numan, “İnşaat Sözleşmelerinde Cezai Şart ve Götürü Tazminat”, *Yıldırım Beyazıt Üniversitesi HFD*, 2017, S. 2, sa. 159-186.

Elektronik Kaynaklar

www.lexpera.com.tr

www.sinerjimevzuat.com.tr

<https://karararama.yargitay.gov.tr>

