

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ve KAT KARŞILIĞI STANDART
İNŞAAT SÖZLEŞME MADDELERİ ÖNERİSİ**

GÜLBEN BAŞYİĞİT

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KONUT ÜRETİMİ VE YAPIM YÖNETİMİ PROGRAMI**

**DANIŞMAN
YRD. DOÇ. DR. BEGÜM SERTYEŞİLİŞİK**

İSTANBUL, 2012

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE KAT KARŞILIĞI STANDART
İNŞAAT SÖZLEŞME MADDELERİ ÖNERİSİ

Gülben BAŞYİĞİT tarafından hazırlanan tez çalışması 16.02.2012 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Mimarlık Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Yrd. Doç. Dr. Begüm Sertyeşilışık
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Yrd. Doç.Dr. Begüm Sertyeşilışık
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof.Dr. Rengin Ünver
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Heyecan Giritli
İstanbul Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasının hazırlanmasında bana her konuda yardımcı olan değerli hocam ve tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Begüm Sertyeşilışık'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Alan araştırmasına katılarak, bu tezin önemli bir parçasının oluşmasını sağlayan tüm inşaat firması temsilcilerine teşekkür ederim.

Hayatımın her döneminde bana sonsuz destek veren sevgili aileme teşekkürlerimi sunarım.

Ocak, 2012

Gülben Başyiğit

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ÖZET	x
ABSTRACT	xii
BÖLÜM 1	1
GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti	1
1.2 Tezin Amacı	3
1.3 Bulgular	4
BÖLÜM 2	6
KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	6
2.1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları, Hukuki Niteliği, Çeşitleri, Benzer Sözleşmelerden Farkları	6
2.1.1 Tanımı ve Unsurları.....	6
2.1.2 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	9
2.1.2.1 Tam İki Taraflı Bir Sözleşme Olması	9
2.1.2.2 Karma Bir Sözleşme Olması.....	9
2.1.2.3 Borçlandırıcı Bir İşlem Olması	10
2.1.2.4 Tapu Kütüğüne Şerh Edilebilir Olması.....	10
2.1.3 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Çeşitleri.....	10
2.1.3.1 Arsanın Tamamının veya Belli Arsa Paylarının Müteahhide Devri Suretiyle Gerçekleştirilmesi	11
2.1.3.2 Arsa Paylarının İnşaatın Ulaştığı Seviyeye Göre Devri Suretiyle Gerçekleştirilmesi	11

2.1.3.3	Arsa Sahibinin Arsa Paylarının Satışını Vaat Etmesi ve Müteahhidin de İnşaatı Yapmayı Taahhüt Etmesi Suretiyle Gerçekleştirilmesi	12
2.1.4	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzeri Sözleşmelerden Farkları .	12
2.1.4.1	Hizmet Sözleşmesinden Farkları	12
2.1.4.2	Vekalet Sözleşmesinden Farkları	13
2.1.4.3	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Farkları	14
2.1.4.4	Eser Sözleşmesinden Farkları	14
2.2	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekli ve Bu Şekle Aykırılığının Sonuçları	15
2.2.1	Genel Olarak Şekil.....	15
2.2.2	Uyulması Gereken Şekil	17
2.2.2.1	Arsa Sahibi İle Müteahhit Arasındaki Sözleşmenin Geçerlilik Şekli ve Hükümleri.....	17
2.2.2.2	Müteahhit İle Üçüncü Kişi Arasında Düzenlenen Arsa Payının Devrine İlişkin Sözleşmenin Şekli ve Hükümleri	18
2.2.3	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Geçerlilik Şekline Uyulmadan Yapılmasının Sonuçları	18
2.3	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hükümleri	20
2.3.1	Müteahhidin Borçları.....	20
2.3.1.1	Yapıyı Teslim Borcu	20
2.3.1.2	Sadakat ve Özen Borcu	22
2.3.1.3	Genel İhbar Borcu	35
2.3.1.4	İnşaata Zamanında Başlama ve Devam Etme Borcu.....	37
2.3.1.5	Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	38
2.3.1.6	Sözleşmede Yer Alan Diğer Yükümlülükleri İfa Borcu.....	38
2.3.2	Borçlunun (Müteahhidin) Temerrüdünün (Borcunu Yerine Getirmemekte Direnmesinin) Hükümleri	40
2.3.2.1	Genel Olarak.....	40
2.3.2.2	Borçlunun (Müteahhidin) Temerrüdünün (Borcunu Yerine Getirmemekte Direnmesinin) Şartları	41
2.3.3	Arsa Sahibine Tanınan Seçimlik Haklar.....	46
2.3.3.1	Aynen İfa İle Birlikte Gecikme Tazminatının İstenmesi.....	47
2.3.3.2	Aynen İfadan Vazgeçerek Olumlu (Müspet) Zararın Tazminin İstenmesi.....	49
2.3.3.3	Yapının Ayıplı Olması Durumunda Arsa Sahibinin Hakları	51
2.3.4	Arsa Sahibinin Borçları.....	63
2.3.4.1	Ücreti Ödeme Borcu.....	64
2.3.4.2	Arsayı Teslim Etme Borcu.....	64
2.3.4.3	Sözleşmede Belirtilen Arsa Paylarının Devir Borcu	67
2.4	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi	68
2.4.1	İfanın Kusursuz İmkansızlığı.....	69
2.4.1.1	Eserin Telef Olması.....	69
2.4.1.2	Arsa Sahibinin Yüzünden İfanın İmkansızlığı	70
2.4.1.3	Müteahhidin Ölümü veya Aczi	71
2.4.2	Arsa Sahibinin Sözleşmeyi Tam Tazminat Ödeyerek Feshi.....	72

2.4.3	Karşılıklı Anlaşma İle Sözleşmenin Sona Ermesi	73
2.4.4	Olağanüstü Haller Sebebiyle Sözleşmenin Feshi	74
2.4.5	Temerrüt ve İfa Edememe Sebebiyle Fesih	75
BÖLÜM 3	.....	76
ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ	.....	76
3.1	Araştırmanın Amaçları	76
3.2	Araştırmanın Kapsamı	77
3.3	Araştırmanın Yöntemi	77
BÖLÜM 4	.....	79
VERİLER	.....	79
4.1	Mülakattan Elde Edilen Veriler	79
4.2	Firmaların Sözleşme Maddelerinin FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) ve Kamu İhale Sözleşme Maddeleriyle Karşılaştırılması	108
4.3	Sözleşme İncelemeleri	114
4.3.1	Belirsiz İfade İçeren Maddeler	114
4.3.2	Dengesiz Risk Dağılımı İçeren Maddeler	117
4.3.3	Kapsanmayan Konular	121
BÖLÜM 5	.....	122
ALAN ÇALIŞMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ	.....	122
5.1	Mülakat Verileri Üzerine Tartışma	122
5.2	Sözleşme İncelemeleri Üzerine Tartışma	125
5.3	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Maddeleri Önerisi	126
BÖLÜM 6	.....	131
SONUÇ VE ÖNERİLER	.....	131
KAYNAKLAR	.....	134
EK-A	.....	136
MÜLAKAT SORULARI	.....	136
EK-B	.....	144
SÖZLEŞME MADDELERİ	.....	144
EK-C	.....	147
FIDIC, KAMU İHALE SÖZLEŞME VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ MADDELERİ	..	147
ÖZGEÇMİŞ	.....	150

KISALTMA LİSTESİ

BK	Borçlar Kanunu
md.	Madde
MK	Medeni Kanun
NK	Noterlik Kanunu
FIDIC	Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3. 1	Mülakat yapılan firmaların şehirlere göre dağılımı..... 77
Şekil 4. 2	Mülakat yapılan firmaların faaliyette bulundukları süreye göre dağılımı ... 79
Şekil 4. 3	Firma kurucularının ya da ortaklarının meslekleri 81
Şekil 4. 4	Firmaların yaptıkları kat karşılığı inşaat işlerinin yapılan diğer işler içindeki yüzdesi 83
Şekil 4. 5	Firmaların arsa sahipleri ile sorun yaşama oranları 94
Şekil 4. 6	Arsa paylarının müteahhide devri..... 99

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 4. 1	Firmaların ortak sayıları..... 80
Çizelge 4. 2	Firmaların kat karşılığı inşaat sektöründeki faaliyet süresi 81
Çizelge 4. 3	Firmaların yaptıkları kat karşılığı inşaat işi adetleri..... 82
Çizelge 4. 4	Arsa sahiplerinin sözleşme maddeleri ile ilgili olarak istedikleri değişiklikler..... 85
Çizelge 4. 5	Arsa sahibi ile sözleşme imzalama aşamasında yaşanan anlaşmazlıklar 87
Çizelge 4. 6	Firmaların sözleşme maddelerinin listesi..... 109
Çizelge 4. 7	Firmaların uyuşmazlık yaşadığı maddelerinin listesi..... 112

**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE KAT KARŞILIĞI STANDART
İNŞAAT SÖZLEŞME MADDELERİ ÖNERİSİ**

Gülben Başıyigit

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Begüm Sertyeşilişik

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ülkemizde yaygın uygulaması olan ve sosyo-ekonomik gereksinimin getirdiği bir sözleşme türüdür. İnşaat sektörünün hızla ilerlediği günümüzde kat karşılığı inşaat işi, arsa sahipleri ile müteahhitlerin sıkça başvurdukları bir yöntem haline gelmiştir. Kendi imkanlarıyla sahip olduğu arsaya inşaat yapamayan arsa sahibi arsasını değerlendirirken; müteahhit de herhangi bir arsa bedeli ödmeden, inşaat maliyetini üstlenerek, arsa üzerine yaptığı inşaatı bağımsız bölümler elde etmekte, bu bağımsız bölümlerin satışından maliyeti karşılamakta ve kar beklentisini gerçekleştirmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş bir sözleşme tipi değildir ve bu sözleşme tipinin kanunda herhangi bir tanımı bulunmamaktadır. Borçlar Kanununda düzenlenen eser sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını taşımaktadır.

Kat karşılığı inşaat işi, gerek sözleşme kurulum ve uygulama aşamalarında gerekse de binanın inşası sırasında birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Arsa sahibi ile müteahhit arasında olumlu olarak başlayan ilişkiler, bağımsız bölümlerin paylaşılması, müteahhide ait olacak bağımsız bölümlerin devredilmesi, inşaat süresinin uzaması, inşaatı kullanılan malzeme ve benzeri sebeplerle zamanla bozulmakta ve taraflar arasında uyuşmazlıkların yaşanmasına neden olmaktadır.

Bu tez çalışmasının amacı, kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların sözleşmelerinin incelenmesi, arsa sahibi ile yaşanan sorunların ortaya konulması ve standart kat karşılığı inşaat sözleşmesi için altyapı oluşturmaktır. Belirlenen amaca ulaşabilmek için,

konuyla ilgili literatür araştırması yapılmış ve bu araştırmadan elde edilen bilgiler alan araştırmasında kullanılacak mülakat sorularına temel oluşturmuştur.

Gerçekleştirilen alan araştırmasının kapsamı kat karşılığı inşaat sektöründe faaliyet gösteren inşaat firmalarıdır. Alan araştırmasından elde edilen bulgular değerlendirilerek; kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yapıları ortaya konulmuş, sözleşme kurulma aşamasında firma ile arsa sahibi arasında anlaşmazlık yaşanan konular belirlenmiş, uyuşmazlık yaşanan sözleşme maddeleri ile ilgili bilgiler aktarılmış ve uyuşmazlıkların çözümünde kullanılan yöntemler belirlenmiştir. Firmalardan elde edilen sözleşme örneklerinin incelenmesiyle, firmaların mülakat sorularına verdikleri cevaplar karşılaştırılarak dikkat çeken konular açıklanmış ve konuyla ilgili yorumlar getirilmiştir.

Alan araştırmasından çıkan sonuçlar doğrultusunda, konuyla ilgili çalışma yapan profesyonellere alt yapı oluşturabilecek ve kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yararlanabilecekleri 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Maddeleri' önerisi getirilmiştir.

Tez çalışmasının ilk bölümü giriş bölümünden oluşmaktadır. Bu bölümde konunun önemi vurgulanarak; tez çalışmasının amacı ortaya konmuştur.

Tez çalışmasının ikinci bölümünde ise, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili literatür araştırmasından elde edilen bilgiler belirli bir sistematik altında ele alınmıştır.

Tez çalışmasının üçüncü bölümünde kat karşılığı inşaat firmalarıyla yapılan araştırmanın yöntemi anlatılmaktadır. Araştırmanın amacı, kapsamı, yöntemi bu bölümde açıklanmıştır.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde ise, yapılan mülakatlardan elde edilen veriler aktarılmaktadır. Bu bölümde firmaların mülakat sorularına verdikleri cevapların incelenmesinden elde edilen bulgular, firmaların sözleşme maddelerinin, FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) ve kamu ihale sözleşme maddeleriyle karşılaştırılmasından elde edilen sonuçlar ve mülakat yapılan firmaların sözleşmelerinin incelenmesiyle elde edilen veriler açıklanmıştır.

Tez çalışmasının beşinci bölümünde araştırma sonuçları yorumlanmış ve kat karşılığı inşaat sözleşme maddeleri önerisi getirilmiştir.

Tez çalışmasının altıncı bölümü sonuç bölümüdür. Bu bölümde tez çalışmasının belirlenen amaçları doğrultusunda ortaya çıkan genel sonuçlar değerlendirilerek, öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, sözleşmeler, standart sözleşme, tarafların hakları, tarafların sorumlulukları

ABSTRACT

THE CONTRACT OF CONSTRUCTION IN RETURN FOR SHARE PLOT AND STANDARD CONTRACT CLAUSES COMMENTS

Gülben Başıyigit

Department of Architecture

MSc. Thesis

Advisor: Asst. Prof. Begüm Sertyeşilışık

The contract of construction in return for share plot is the type of a contract which is brought by the socio-economic needs and has widespread application in our country. The contract of the consideration of apartment has become a frequently applied method between land owners and contractors at the present time where construction sector is growing up rapidly. While land owners who are not able to effort expenses of construction of building can get maximum benefit from their own land, contractors also able to meet their own profit expectations as a results of selling independent apartments earned with commitment to pay construction expenses of building and paying no money for land.

The contract of construction in return for share plot is not a type of contract regulated and described in law of obligations of Turkish law system. The contract of the consideration of apartment system carries terms of construction and real estate sale contracts issued in law of obligations of Turkish law system.

The contract of construction in return for share plot brings many problems during preparation and implementation stages of the contract as well as and the construction of the building. A positive relationship between the landowner and the contractor at the beginning of contract is broken down during sharing individual apartments, transferring individual apartments to contractor, delays in construction period,

arguments about materials used in construction and similar reasons. This situation has led to disputes between the parties.

The aim of this thesis was to investigate contract conditions of the firms signed the contract of construction in return for share plot, to determine problems associated with the property owner and to build the infrastructure for the standard construction contract. In order to achieve the specified goal mentioned above, a literature search on the subject was done and information obtained from this survey was used as the base for interview questions.

The scope of the field research carried out was construction companies working in the construction sector with the contract of the consideration of apartment system. As a results of evaluating the findings of this field research; structures of firms engaged in the contract of the consideration of apartment system were established, issues causing disagreement between the contractor during preparation and implementation stages of the contract were determined, information about the contract issues causing dispute was transferred and the methods used for solving disagreements were determined. With examination of contract samples obtained from the contracting companies, the important issues were explained by comparing responses of the companies to interview questions and relevant comments were stated.

According to the results of field research, infrastructure can be established for the professionals who are working on this area and comments for the contract of the consideration of apartment system which can be benefitted by firms engaged in the contract of the consideration of apartment system were expressed.

The first part of the thesis consists of an introduction. In this section, the purpose of thesis was explained by emphasizing the importance of the subject.

In the second part of the thesis, information obtained from the literature about the contract of the consideration of apartment system is discussed according to systematic order.

In the third part of the thesis, the methods used in the thesis for firms engaged in the contract of the consideration of apartment system are explained. The aim, scope, and methods of the study are described in this chapter.

In the fourth section of the thesis, the data obtained from the interviews is demonstrated. In this section, the findings obtained from the examination of interview responses, the findings obtained from comparison of the contracts of companies with FIDIC (Federation des Ingénieurs Conseils International) and the public procurement contract, and the data obtained from an examination of the contracts of the companies participated in survey are described.

In the fifth section of the thesis, the results of the thesis work were interpreted and construction contract clauses for the contract of construction in return for share plot were proposed.

The sixth chapter of the thesis is results section. In this section, the overall results according to purposes of this thesis were evaluated, recommendations were stated.

Keywords: The contract of construction in return for share plot, contracts, standard contract, the parties rights, responsibilities of the parties

1.1 Literatür Özeti

Ülkemizde hızlı kentleşmeye bağlı olarak ortaya çıkan konut ve işyeri ihtiyacının bir sonucu olarak 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi' adı verilen bir sözleşme tipi ortaya çıkmıştır. Türkiye'de 1966 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'ndan sonra büyük kentlerde bu sözleşme tipine rastlanılmaya başlanmıştır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ülkemizde yaygın bir şekilde uygulanan ve sosyo-ekonomik gereksinimin getirdiği bir sözleşme türüdür. İnşaat sektörünün hızla ilerlediği günümüzde kat karşılığı inşaat işi, arsa sahipleri ile müteahhitlerin sıkça başvurdukları bir yöntem haline gelmiştir. Kendi imkanlarıyla sahip olduğu arsaya inşaat yapamayan arsa sahibi arsasını değerlendirirken; müteahhit de herhangi bir arsa bedeli ödemedi, inşaat maliyetini üstlenerek, arsa üzerine yaptığı inşaatla bağımsız bölümler elde etmekte, bu bağımsız bölümlerin satışından maliyeti karşılamakta ve kar beklentisini gerçekleştirmektedir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, teoride ve yargı kararlarında 'İnşaat Sözleşmesi', 'Kat Yapımı Sözleşmesi', 'Taşınmaz Satışı ve İnşaat Sözleşmesi', 'Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapımı Sözleşmesi' gibi değişik isimlerle anılan bir sözleşme türüdür. Sözleşmenin farklı isimlerle anılmasına rağmen amacı aynıdır. Söz konusu sözleşme için, Yargıtay kararlarında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi denilmektedir; tez çalışmasında da bu isimle adlandırılacaktır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş bir sözleşme tipi değildir ve bu sözleşme tipinin kanunda herhangi bir tanımı bulunmamaktadır. Borçlar

Kanununda düzenlenen eser sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını taşımaktadır.

Tez çalışması; konuyla ilgili literatür araştırması bölümünü, kat karşılığı inşaat işi yapan firmalarla yapılan mülakatlardan elde edilen verilerin sunulduğu bölümü, verilerden elde edilen bilgi ve sonuçlar ışığında oluşturulmuş tartışma bölümünü içermektedir.

Tez çalışmasının ikinci bölümünde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ilgili literatür araştırmasından elde edilen bilgiler belirli bir sistematik altında ele alınmıştır.

Konuyla ilgili literatür araştırmasının aktarıldığı bölümün birinci kısmında, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı, unsurları, hukuki niteliği ve benzeri sözleşmelerden farkları üzerinde durulmuştur.

İkinci kısımda, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin şekli ve bu şekle uymamanın sonuçları ele alınmıştır.

Üçüncü kısımda, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin hükümleri üzerinde durularak, müteahhidin ve arsa sahibinin borçlarının kapsamı ve hükümleri açıklanmıştır. Müteahhidin işi eksik yapması veya işin ayıplı olmasının sonuçlarına uygulanacak hükümler ile arsa sahibine tanınan seçimlik hakların kapsamı ele alınmıştır.

Dördüncü kısımda, Kat Karşılığı inşaat sözleşmesinin sona ermesi ele alınarak, olağan ve olağan olmayan nedenler ve bunların sonucu ve hükümleri açıklanmıştır. Ayrıca sözleşmenin feshi ve uygulanacak hükümler üzerinde durulmuştur.

Literatür taramasında adı geçen 818 sayılı Borçlar Kanunu'na ait maddeler, 11.1.2011 tarihinde kabul edilerek 4.2.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türk Borçlar Kanunu maddeleriyle karşılaştırılarak, tez çalışmasının güncelliğini koruması amaçlanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nda, yürürlükteki 818 sayılı Borçlar Kanununa göre hüküm farklılığı bulunmayan birçok düzenlemeye yer verilmiştir. Bununla birlikte, hüküm farklılığı bulunmayan düzenlemelerle ilgili maddelerin bir kısmının sadece metinleri sadeleştirilmiş; bir kısmının metinleri düzeltilmiş ve arılaştırılmış, bir kısmının da, hem sistematik yapıları değiştirilmiş, hem de metinleri düzeltilmiş ve arılaştırılmıştır. Tez çalışmasında adı geçen maddeler hakkındaki bu bilgiler dipnot olarak açıklanmıştır.

Tez çalışmasının üçüncü bölümünde kat karşılığı inşaat firmalarıyla yapılan araştırmanın yöntemi anlatılmaktadır. Araştırmanın amacı, kapsamı, yöntemi bu bölümde açıklanmıştır.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde ise, yapılan mülakatlardan elde edilen veriler aktarılmaktadır. Burada mülakat cevaplarının incelenmesinden elde edilen bulgular, firmaların sözleşme maddelerinin FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) ve kamu ihale sözleşme maddeleriyle karşılaştırılmasından elde edilen sonuçlar ve mülakat yapılan firmaların sözleşme maddelerinin incelenmesiyle elde edilen veriler açıklanmıştır.

Tez çalışmasının beşinci bölümünde araştırma sonuçları yorumlanmış ve kat karşılığı inşaat sözleşme maddeleri önerisi getirilmiştir.

Tez çalışmasının altıncı bölümü sonuç bölümüdür. Bu bölümde tez çalışmasının belirlenen amaçları doğrultusunda ortaya çıkan genel sonuçlar değerlendirilerek, öneriler geliştirilmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Kat karşılığı inşaat işi, gerek sözleşme kurulum ve uygulama aşamalarında gerekse de binanın inşası sırasında birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Arsa sahibi ile müteahhit arasında olumlu olarak başlayan ilişkiler, bağımsız bölümlerin paylaşılması, müteahhide ait olacak bağımsız bölümlerin devredilmesi, inşaat süresinin uzaması, inşaatta kullanılan malzeme ve benzeri sebeplerle zamanla bozulmakta ve taraflar arasında uyuşmazlıkların yaşanmasına neden olmaktadır.

Bu tez çalışmasının amacı, kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların sözleşmelerinin incelenmesi, arsa sahibi ile yaşanan sorunların ortaya konulması ve standart kat karşılığı inşaat sözleşmesi için altyapı oluşturmaktır. Belirlenen amaca ulaşabilmek için, konuyla ilgili literatür araştırması yapılmış ve bu araştırmadan elde edilen bilgiler alan araştırmasında kullanılacak mülakat sorularına temel oluşturmuştur.

Gerçekleştirilen alan araştırmasının kapsamı kat karşılığı inşaat sektöründe faaliyet gösteren inşaat firmalarıdır. Alan araştırmasından elde edilen bulgular değerlendirilerek; kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yapıları ortaya konulmuş,

sözleşme kurulma aşamasında firma ile arsa sahibi arasında anlaşmazlık yaşanan konular belirlenmiş, uyuşmazlık yaşanan sözleşme maddeleri ile ilgili bilgiler aktarılmış ve uyuşmazlıkların çözümünde kullanılan yöntemler belirlenmiştir. Firmalardan elde edilen sözleşme örneklerinin incelenmesiyle firmaların mülakat sorularına verdikleri cevaplar karşılaştırılarak dikkat çeken konular açıklanmış ve konuyla ilgili yorumlar getirilmiştir.

Alan araştırmasından çıkan sonuçlar doğrultusunda, konuyla ilgili çalışma yapan profesyonellere alt yapı oluşturabilecek ve kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yararlanabilecekleri Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Maddeleri önerisi getirilmiştir.

1.3 Bulgular

Alan araştırmasının sonuçları değerlendirildiğinde, mülakat yapılan firmaların %10'unun standart bir sözleşmeye sahip olmadıkları sonucuna ulaşılmıştır. Sözleşme imzalama aşamasında tarafların anlaşmazlık yaşadığı maddelerin konuları; bağımsız bölümlerin arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşımı, teknik şartname, inşaat işinde kullanılacak olan malzemeler, arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin bina içindeki yerleşimi, inşaat süresi, arsa sahiplerinin açıktan ödeme istemeleri, arsa sahibine inşaat sırasında ödenecek kira bedelleri, cezai şartlar olarak belirlenmiştir.

Sözleşme imzalanmadan önce arsa sahibinin içeriklerinin değiştirilmesini istediği maddelerle, sözleşme imzalama aşamasında tarafların anlaşmazlık yaşadığı maddelerin genel olarak aynı konuları ilgilendirdiği sonucuna varılmıştır.

Mülakat yapılan firmaların tamamının kat karşılığı inşaat işi bittikten sonra arsa sahibi ile hukuki bir problem yaşamadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmadan önce binayla ilgili teknik konularda değişiklik yapılabileceği gibi, sözleşme imzalandıktan sonra da arsa sahibinden ya da müteahhitten kaynaklı değişikliklerin yapılabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Kat karşılığı inşaat işi devam ederken arsa sahiplerinin sözleşmede yer almayan isteklerde bulundukları ve işin aksamaması adına, bu isteklerin firmalar tarafından yerine getirildiği belirlenmiştir.

Sözleşme imzalandıktan sonra, arsa ile ilgili yaşanan hukuki problemler firmaların işi öngörülen bütçe ve sürede bitirmelerine engel olduğu durumlar belirlenmiştir. Arsa sahiplerinin, teminat ipoteğini kaldırmak için firmalardan sözleşmede yer almayan bir ödeme ya da ekstra taleplerde bulundukları belirlenmiştir.

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

2.1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları, Hukuki Niteliği, Çeşitleri, Benzer Sözleşmelerden Farkları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin anlatıldığı bu bölümde sözleşmenin tanımı, unsurları, hukuki niteliği, çeşitleri ve benzer sözleşmelerden farkları incelenmiştir.

2.1.1 Tanımı ve Unsurları

Türkiye’de uygulamada yaygın olarak uygulanan bir sözleşme tipi olan Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi Borçlar Kanunu’nda (BK)düzenlenmiş bir sözleşme değildir. Hukuksal niteliği itibarıyla BK’nda düzenlenmiş olan eser sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını taşımaktadır [1].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (arsa sahibinin) arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bütünlük arz eden binanın yapılmasına yönelik bir anlaşmadır [1].

Bu anlaşmayla arsa sahibi, arsa paylarının bir bölümünün mülkiyetini müteahhide veya üçüncü bir kişiye geçirme borcu altına girerken, bir bölüm payların mülkiyetini ise kendisine saklamaktadır. Müteahhit ise, mülkiyeti kendisine devredilecek olan arsa payları karşılığında bağımsız bölümler yapmayı taahhüt etmektedir ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibine isabet edeni ona devretmeyi borçlanmaktadır [2].

Yukarıda verilen tanımdan, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin unsurları; arsa sahibinin belirli arsa paylarının mülkiyetini devir borcu altına girmesi, müteahhidin belirlenen bağımsız bölümleri teslim borcu altına girmesi, arsa sahibi ile müteahhit arasında anlaşma olarak belirlenmiştir. Kat karşılığının unsurları aşağıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

- **Arsa Sahibinin Belirli Arsa Paylarının Mülkiyetini Devir Borcu Altına Girmesi**

Arsa sahibinin, kendisine verilecek bağımsız bölümlere isabet eden arsa payını kendi üzerinde bırakarak, müteahhide bırakılması öngörülen bağımsız bölümlerin arsa paylarını devretmesi gerekmektedir. Bu borç, sözleşmenin bir unsurunu oluşturmaktadır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa payını devretme borcu, eser sözleşmesinde arsa sahibinin para ödeme borcunu karşılamaktadır. Eser sözleşmesinde iş sahibi, eser yapımı ve kendisine teslimi karşılığında para ödeme borcu altına girerken; kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi, kendisine inşa edilerek teslim edilecek bağımsız bölümlerin karşılığı olarak arsa payını devir borcu altına girmektedir [3].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ödeme, arsa paylarının müteahhide devredilmesiyle gerçekleşmektedir. Bu nedenle, sözleşmede bir tür aynen ifa söz konusudur. Sözleşme ile müteahhide devri öngörülen arsanın tamamı değil, arsanın belli paylarıdır. Ödeme karşılığı olarak verilen arsa, bir taşınmaz parçasıdır [3].

Arsa sahibinin borcuna esas teşkil edecek olan arsanın, sözleşme konusu inşaatın yapımına elverişli olması gerekmektedir. Taşınmazda mevcut hukuki ve maddi imkansızlıklar (örneğin imar yasağının bulunması) nedeniyle inşaatın yapımı mümkün olamıyorsa, arsa sahibinin sözleşmeye uygun olarak edimini yerine getirmesinden söz edilmemektedir [4]. Ayrıca, taşınmazın tapuya kayıtlı olması da gerekmemektedir. Tapusuz taşınmazlarda mülkiyetin devri, zilyetliğin geçirilmesi ile gerçekleştiğinden, belirlenen arsa paylarının zilyetliğinin devredilmesi ile arsa sahibi edimini yerine getirmiş olacaktır [4].

- **Müteahhidin Belirlenen Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu Altına Girmesi**

Müteahhidin borcu, arsa üzerine inşa edeceği binanın sözleşmede öngörülen bağımsız bölümlerini arsa sahibine teslim etmektir [4].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile amaçlanan, binanın tamamlanarak kat mülkiyetine çevrilmesidir ve arsa sahiplerinin kendilerine ait olacak bağımsız bölümlere sahip olmasıdır.

Bağımsız bölümlerin, ana taşınmazın kat mülkiyetine dönüştürülmesine elverişli olacak şekilde tamamlanması yeterli olup, buna engel teşkil etmeyen eksikliklerinin bulunması müteahhidin edimini yerine getirmediği anlamına gelmemektedir [4].

Müteahhide ait olacak dairelerin iç bölmelerinin yapılmamış olması, oda kapılarının takılmamış olması, mutfak tezgah ve lavabosunun bulunmaması ve benzeri eksikliklerin varlığı, ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesine engel oluşturmamaktadır. Bu tür eksikliklerin varlığı arsa sahibine, isabet eden tamamlanmış daireleri teslim almaktan kaçınma hakkını vermemektedir [4]. Buna karşılık, müteahhide isabet edecek dairelerdeki eksiklikler, ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesine engel oluşturuyorsa, müteahhidin edimini yerine getirdiğinden söz edilemez [5].

- **Arsa Sahibi İle Müteahhit Arasında Anlaşma**

Tam iki taraflı bir sözleşme olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki sonuç doğurabilmesi için, arsa sahibi ile müteahhidin karşılıklı iradelerinin sözleşmenin konusu ve koşulları üzerinde birleşmiş olması [4] ve tarafların, iradelerini kanunda öngörülen şekil şartlarına uygun olarak açıklamaları gerekmektedir. Aksi halde sözleşme, taraflar için hak ve yükümlülükler doğurmayacaktır [2].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhidin borcu, ileride kat mülkiyetine çevrilecek olan binayı yapmak ve arsa sahibinin payına düşen bağımsız bölümleri teslim etmektir. Bu nedenle eser sözleşmesi niteliği taşımaktadır. Arsa sahibinin borcu ise, sahibi bulunduğu arsanın kararlaştırılan belirli paylarını müteahhide devretmektir. Bu nedenle satış vaadi sözleşmesi niteliği taşımaktadır [2].

Tüm sözleşmelerde olduğu gibi, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin de meydana gelmesi için tarafların sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuş olmalarına rağmen, tarafların ilerde ikinci derecedeki noktalar hakkında uyuşmazlığa düşmeleri halinde, hakim BK'nun 2. maddesi, 2. fıkrası¹ uyarınca, uyuşmazlığı için özelliğine bakarak karara bağlar [4].

2.1.2 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kanunla düzenlenmediği için tipik bir sözleşme olmayıp atipik (isimsiz) bir sözleşmedir [6]. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki niteliğinin incelenmesi, uygulanacak hükümlerin tespit edilebilmesi için gereklidir [2].

2.1.2.1 Tam İki Taraflı Bir Sözleşme Olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi belirli arsa paylarının mülkiyetini müteahhide devretmek, müteahhit de binayı tamamlayarak kararlaştıran bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmek borcu altına girmektedir. Her iki taraf da karşılıklı olarak borçlu ve alacaklı durumuna girdiğinden, kat karşılığı inşaat sözleşmesi tam iki taraflı sözleşmelerdendir [4].

2.1.2.2 Karma Bir Sözleşme Olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle müteahhit, belirli bir arsa payının mülkiyetinin kendisine geçirilmesi karşılığında, o arsada yapacağı binanın belli bağımsız bölümlerini arsa sahibine teslim etme borcu altına girmektedir. Arsa sahibi de arsanın bir bölümünün mülkiyetini müteahhide geçirme borcu altına girmektedir [2].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi bir yandan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine, öte yandan eser sözleşmesine ilişkin hükümler içermesi içermektedir. Bu sebeple tarafların

¹ 818 sayılı BK'nun 2. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 2. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

karşılıklı edimleri bakımından her iki sözleşmenin hükümleri birleştirilerek karma bir sözleşme meydana getirilmektedir [4].

Yargıtay, çeşitli kararlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığı, kat yapımını öngören sözleşmeyi çift tipli karma bir sözleşme olarak nitelediği görülmüştür¹ [4].

2.1.2.3 Borçlandırııcı Bir İşlem Olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tarafların rıza gösterdiği ve borçlandırııcı bir sözleşmedir [2]. Arsa sahibi ve müteahhit birbirlerine karşı belirli edimlerin ifasının borçlanmaktadırlar.

2.1.2.4 Tapu Kütüğüne Şerh Edilebilir Olması

Arsa sahibinin, üzerine inşaat yapılacak taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi halinde, müteahhit sözleşmeden doğan kişisel hakkını yeni malike karşı da ileri sürebilir. Yeni malik de, önceki malikin müteahhit ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir [4].

Sözleşme tapuya şerh edilmişse, müteahhit inşaatı devam edebilir ve sözleşme gereği kendisine ait olacak bağımsız bölümlere ilişkin arsa paylarının devrini yeni malikten isteyebilir [7].

2.1.3 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Çeşitleri

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, uygulamada gerek kapsam ve gerekse çeşit olarak değişik tiplerde düzenlenmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin uygulamada en çok rastlanan çeşitleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- Arsanın tamamının veya belli arsa paylarının müteahhide devri suretiyle gerçekleştirilmesi

¹ Yargıtay 15. HD. 17.5.1982, 573/1184: 'Taraflar arsa karşılığında kat yapımı konusunda anlaşarak sözleşme yapmış olup, bu gibi sözleşmeler iki tipli karma sözleşmelerdir.' [1]

- Arsa paylarının inşaatın ulaştığı seviyeye göre devri suretiyle gerçekleştirilmesi
- Arsa sahibinin arsa paylarının satışını vaat ettiği ve müteahhidin de inşaatı yapmayı taahhüt etmesi suretiyle gerçekleştirilmesi

2.1.3.1 Arsanın Tamamının veya Belli Arsa Paylarının Müteahhide Devri Suretiyle Gerçekleştirilmesi

Arsanın tamamının veya belli arsa paylarının müteahhide devri suretiyle gerçekleştirilmesi uygulamasında arsa sahibinin müteahhitle arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca; arsa sahibi arsasının tamamını ya da belli bir payının mülkiyetini tapuda müteahhide devretmektedir. Taraflar arasındaki sözleşmede arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümler, bunların nitelikleri, inşaatın süresi ve diğer hususlar yer almaktadır [4].

Arsa sahibi arsa paylarının mülkiyetini başlangıçta müteahhide devretmek suretiyle edimini ifa etmektedir [4]. Arsa sahibinin, müteahhitten olan haklarının teminat altına alınabilmesi için, müteahhide devredilmiş olan arsa payları üzerine arsa sahibi lehine teminat ipoteği koydurma yoluna gidilmektedir [5]. İnşaat belirli seviyeye ulaştıkça bu ipotek de kısım kısım kaldırılmaktadır.

Arsa paylarının müteahhide devri satış şeklinde gösterilmiş olabilir. Buradaki devir işleminin sebebi taraflar arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesidir [1].

2.1.3.2 Arsa Paylarının İnşaatın Ulaştığı Seviyeye Göre Devri Suretiyle Gerçekleştirilmesi

Arsa payları müteahhide, inşaatın belli aşamaya ulaşması durumunda kısım kısım devredilmektedir ya da müteahhide bu konuda üçüncü kişilere satış için yetki (vekalet) verilmektedir. Verilen vekalet çerçevesinde müteahhit, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca kendisine ait olacak arsa paylarını üçüncü kişilere satmaktadır. Bu durumda satış sözleşmesinde müteahhit, arsa sahibinin vekili (temsilcisi) olarak gözükmekte ise de, satış bedeli kendisine ödenmekte ve gerçekte satıcı kendisi olmaktadır[4]. Arsa sahibinin arsa paylarını müteahhide devretmeyip kendisinde tutması arsa sahibini daha güvenceli bir duruma getirmektedir.

2.1.3.3 Arsa Sahibinin Arsa Paylarının Satışını Vaat Etmesi ve Müteahhidin de İnşaatı Yapmayı Taahhüt Etmesi Suretiyle Gerçekleştirilmesi

Arsa sahibinin arsa paylarının satışını vaat etmesi ve müteahhidin de inşaatı yapmayı taahhüt etmesi uygulamada en çok rastlanan kat karşılığı inşaat sözleşmesidir. Bu tip sözleşmede hem taşınmaz vaadi, hem de inşaatın yapımı tek sözleşmede bir arada düzenlenmektedir. Arsa sahibi müteahhide ait olacak bağımsız bölümlere isabet edecek arsa paylarını müteahhide satmayı vaad ederken; müteahhit de arsa sahibinin payına düşen bağımsız bölümleri teslim etmeyi taahhüt etmektedir.

2.1.4 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzeri Sözleşmelerden Farkları

Aşağıdaki başlıklarda kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hizmet, vekalet, taşınmaz satış vaadi ve eser sözleşmelerinden farkları açıklanmıştır.

2.1.4.1 Hizmet Sözleşmesinden Farkları

Hizmet sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için; ücret, bağımlılık ve devamlılık unsurlarının gerçekleşmesi gerekmektedir [1].

Hizmet sözleşmesi tipik sözleşmeler grubunda yer almaktadır. Buna karşılık kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise BK'nda düzenlenmediği için isimsiz (a tipik) bir sözleşmedir. Hizmet sözleşmesi resmi şekle bağlı olmadığı için sözlü ve yazılı olarak yapılabilir [1]. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi resmi şekle tabi bir sözleşmedir. Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi, noterlikçe düzenleme biçiminde yapılmadıkça geçerli olmaz (BK md. 213¹; Noterlik Kanunu (NK) md. 60/3, md. 89). Bu resmi şekil sözleşmenin geçerlilik şeklidir [8].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhit, bir bütün oluşturan inşaatı (eseri) yapmakla yükümlüdür; hizmet sözleşmesinde ise işçi, işverenin gözetimi altında ve ona bağımlı olarak çalışır. Buna karşılık kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhit işi

¹ 818 sayılı BK'nun 213. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 236. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

kendi başına ve bağımsız olarak yapar. Müteahhit, arsa sahibine karşı bağımsız durumdadır [1].

2.1.4.2 Vekalet Sözleşmesinden Farkları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde daima bir karşılık söz konusudur. Vekalet sözleşmesinde ise ödeme yapılacağı karara bağlanır. (BK m. 386/31) ²[9].

Vekalet sözleşmesi, BK'nun özel kısmında düzenlendiği için tipik sözleşmeler grubunda yer aldığı halde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi atipik sözleşmeler arasında yer almaktadır. Vekalet sözleşmesi şekle bağlı değildir. Taraflar, bu sözleşmeyi sözlü, yazılı veya resmi şekilde yapabilirler.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhit, bir bina yapmak zorunda olduğu halde, vekalet sözleşmesinde bir sonucun elde edilmesi zorunluluğu yoktur. Vekalet sözleşmesinde vekilin belli bir yönde işi özenle ve sadakatle yapması gerekir.(BK md.390 ²) Vekalet sözleşmesinde, işin niteliği gereği bir sonuç da yaratılabilir [9].

¹ 818 Sayılı BK'nun 386. Maddesi 01.07.2012 Tarihinde Yürürlüğe Girecek Olan TBK'nun 502. Maddesini Karşılıamaktadır. Metninde Yapılan Arılaştırma Dışında, Maddede 818 Sayılı BK'na Göre Bir Hüküm Değişikliği Yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 390. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 506. maddesini karşılıamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 506 ncı maddesinde, vekilin genel olarak şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme borcu düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 390. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. hüsnü suretle ifa mükellefiyeti / a. umumiyet itibariyle" şeklindeki ibareler, tasarıda "2. şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme / a. genel olarak" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, vekilin, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlü olduğu, ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekilin, işi başkasına yaptırabileceği öngörülmektedir.

818 sayılı BK'nun 390. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen ve vekilin sorumluluğunun genel olarak işçinin sorumluluğuna tâbi olduğuna ilişkin düzenleme tasarı metnine alınmamış; bunun yerine, tasarının 506. maddesinin ikinci fıkrasında vekilin vekâlet sözleşmesinden doğan sorumluluğuna özgü bir düzenleme yapılması daha doğru görülmüştür.

Maddenin üçüncü fıkrası, 818 sayılı BK'nun 390. maddesinde yer verilmeyen, yeni bir hükümdür. Fıkarda, vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, objektif bir ölçüte yer verilmiştir. Buna göre, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınacaktır.

İşin görülmesi nedeniyle doğan giderler (binanın yapımı için yapılan masraflar) kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhide ait olduğu halde, vekalet sözleşmesinde müvekkile aittir [9].

2.1.4.3 Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Farkları

Satım sözleşmesi tipik, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise atipik sözleşmeler arasında yer almaktadır.

Belirli bir ücret karşılığında teslim edileceği kararlaştırılan şey sözleşme yapıldığı sırada mevcut ise genellikle bir satım sözleşmesinden bahsedilmektedir. Teslim edilecek şey sözleşme yapıldığı anda mevcut değil ve bunu müteahhit sonradan yapacaksa, bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinin varlığından söz edilmektedir [9].

Kural olarak emek unsurunun ağır bastığı durumlarda kat karşılığı inşaat sözleşmesinden söz edilmektedir. Buna karşılık malzeme unsurunun ağır bastığı durumlarda da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin varlığı kabul edilir [9].

2.1.4.4 Eser Sözleşmesinden Farkları

Eser sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ortak noktaları şunlardır:

Her iki sözleşme tipi de rızai sözleşmeler arsasında yer almaktadırlar. Her iki sözleşmede, ivazlı ve borçlandırıcı işlem niteliği taşımaktadırlar. Her iki sözleşmede de bir şeyin imalini (sonucun gerçekleştirilmesini) bir bedel karşılığında yapma borcu söz konusudur [2].

Ortak yönlerine karşılık eser sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi arasında birçok farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılıkları şöyle sıralanmaktadır:

Eser sözleşmesi, BK'nun özel kısmında düzenlemiştir. Bu nedenle, tipik sözleşmeler grubunda yer almaktadır. Buna karşılık, kat karşılığı inşaat sözleşmesi BK'nda düzenlenmediği için atipik (isimsiz) bir sözleşmedir [2].

Eser sözleşmesinde ortaya çıkarılacak eserin karşılığında ödenilen bedel paradır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ödemeyi, para yerine müteahhide devredilecek arsa payları oluşturmaktadır. Eser sözleşmesi ister maddi ister fikri olsun şekle tabi

olmadığından yazılı ve sözlü olarak yapılabilirler. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği resmi şekle bağlıdır [2].

2.2 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekli ve Bu Şekle Aykırılığının Sonuçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şekli ve bu şekle aykırılığın sonuçları aşağıdaki başlıklarda açıklanmıştır.

2.2.1 Genel Olarak Şekil

Bir iradeyi açıklamak için kullanılan araca, dış görünüşe biçim denir [8]. Bir sözleşmenin yapılabilmesi için mutlaka bir biçime gereksinim vardır. Bu biçim, sözlü açıklama şeklinde bir davranış veya bunların daha yoğunlaştırılmış bir hali olan iradenin yazıya dökülmesi şeklinde olabilir.

BK, kural olarak ‘şekil serbestisi’ ilkesini kabul etmiştir (BK m11 /1) ¹. Taraflar iradelerini sözlü olarak açıklayabilmektedirler. Tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanları ile sözleşme geçerli olarak meydana gelmektedir [2].

Kanunun emrettiği şekilde yapılmayan sözleşmeler, aksine hüküm yoksa geçersiz sayılmaktadır.

Genel olarak şeklin amacı; tarafları dikkatli hareket etmeye sevk etmek, kamu yararını korumak, sözleşmenin kapsamını kolaylıkla tayinini sağlamak, ispatı kolaylaştırmak ve hukuki güvenliği sağlamaktır. Şekil, irade beyanına açıklık getirmektedir [2].

¹ 818 sayılı BK’nun 11. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 12. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının iki fıkradan oluşan 12. maddesinde, sözleşmelerin şekle bağlı olmaması ilkesi ile kural olarak geçerlilik şekli niteliğinde olmak üzere Kanunda öngörülen şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmelerin geçersizliği düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 11. maddesinin kenar başlığında kullanılan “B. Akitlerin Şekli” ibaresi yerine, Tasarıda “B. Sözleşmelerin şekli” ibaresi kullanılmıştır. Yine aynı kenar başlıkta kullanılan “İ. Umumî kaide ve emr olunan şekillerin şümülü” ibaresi, Tasarıda “İ. Genel kural” şeklinde kısaltılmış; madde metni de arılaştırılmıştır.

Tasarının 12. maddesinin ikinci fıkrasına eklenen ilk cümle hükmüyle, Kanunda sözleşmeler için öngörülen şeklin, kural olarak geçerlilik şekli olduğu belirtilerek, bu konudaki duraksamalar ortadan kaldırılmak istenmiştir. Aynı fıkranın son cümlesinde de, öngörülen şekle uyulmadan kurulan sözleşmelerin kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlı olduğu açıklanmıştır.

Uygulamada, tarafların kat karşılığı inşaat sözleşmesini noterlik dairesinin dışında düzenlediklerine rastlanılmaktadır [2]. Düzenlenmiş sözleşme daha sonra sadece imza onayı için notere götürülür. Noter, kendisine verilen bu sözleşmeyi taraflara imzalatır ve imzaların taraflara ait olduğu şerhini vererek imzaları onaylar.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, resmi şekle tabi olduğu için resen düzenlenmesi gerekmektedir. Aksi halde, sözleşme geçerli olmaz. Sözleşmenin tümü noter tarafından düzenlenmelidir [2].

Resen düzenlenmeyen bu tür sözleşmeler geçersizdir. Taraflar borçlarını yerine getirdikten sonra, şekil eksikliğini ileri süremezler [2].

Taraflar kat karşılığı inşaat sözleşmesini noterde düzenleme şeklinde yapmak yerine, kendi aralarında adi (bayağı) şekilde de yapabilirler [2].

Arsa sahibi ile müteahhit arasında, kat karşılığı inşaat sözleşmesi adi biçimde düzenlendiğinde mülkiyetin nakline yeterli bir belge sayılmamaktadır [2]. Bu sözleşmeye dayanarak tescil davası açılmaz çünkü BK'nun 213¹ maddesine uygun bir sözleşme yoktur[2]. Bu sözleşmelerin onama şeklinde ve adi şekilde yapılmaları hukuki bilgisizlikten kaynaklanmaktadır.

Yapılacak bağımsız bölümlerin karşılığı olan arsa payları tapu ile müteahhide devredilmişse, şekil ile ilgili fazla sorun bulunmamaktadır. Arsa üzerinde kat irtifakı kurulmamış veya kat irtifakı kurulmuş olmasına rağmen bağımsız bölümlerin müteahhide devredilmesi sözleşme maddelerinde yer almasına rağmen, devrin gerçekleşmediği durumda şekil sorunu önem taşımaktadır [1].

¹ 818 sayılı BK'nun 213. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 236. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

2.2.2 Uyulması Gereken Şekil

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu, aynı zamanda taşınmaz mülkiyetin devrini veya taşınmaz mülkiyetinin devrinin vaat edilmesini de içerdüğinden sözleşmenin şekli önem taşımaktadır [10].

Arsa sahibi ile müteahhit arasındaki sözleşmenin geçerlilik şekli ve müteahhit ile üçüncü kişi arasında düzenlenen payların devrine ilişkin sözleşmenin şekli bu bölümde anlatılacaktır.

2.2.2.1 Arsa Sahibi İle Müteahhit Arasındaki Sözleşmenin Geçerlilik Şekli ve Hükümleri

Sözleşme konusu arsanın taşınmaz olması nedeniyle, payların devrini taahhüt eden kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, MK' md. 634, BK md. 213 ¹, Tapu Kanunu md. 26 ve Noterlik Kanunu md. 60 ve md. 89 gereğince resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibi, arsanın belli paylarını müteahhide devretmeyi taahhüt etmektedir. Bu resmi şekil sözleşmenin geçerlilik (sıhhat) şartıdır. Bu kural BK 11. maddesinin 2.fıkrasında ² açıkça ifade edilmiştir [1].

¹ 818 sayılı BK'nun 213. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 236. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 11. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 12. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının iki fıkradan oluşan 12. maddesinde, sözleşmelerin şekle bağlı olmaması ilkesi ile kural olarak geçerlilik şekli niteliğinde olmak üzere Kanunda öngörülen şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmelerin geçersizliği düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 11. maddesinin kenar başlığında kullanılan "B. Akitlerin Şekli" ibaresi yerine, Tasarıda "B. Sözleşmelerin şekli" ibaresi kullanılmıştır. Yine aynı kenar başlıkta kullanılan "İ. Umumî kaide ve emrolunan şekillerin şümulü" ibaresi, Tasarıda "İ. Genel kural" şeklinde kısaltılmış; madde metni de arılaştırılmıştır.

Tasarının 12. maddesinin ikinci fıkrasına eklenen ilk cümle hükmüyle, Kanunda sözleşmeler için öngörülen şeklin, kural olarak geçerlilik şekli olduğu belirtilerek, bu konudaki duraksamalar ortadan kaldırılmak istenmiştir. Aynı fıkranın son cümlesinde de, öngörülen şekle uyulmadan kurulan sözleşmelerin kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlı olduğu açıklanmıştır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi çifte tipli bir karma sözleşme olduğu için, müteahhidin inşaatı yapma borcunun da resmi şekle uygun olarak düzenlenen sözleşmede yer alması gerekmektedir [2].

2.2.2.2 Müteahhit İle Üçüncü Kişi Arasında Düzenlenen Arsa Payının Devrine İlişkin Sözleşmenin Şekli ve Hükümleri

Müteahhidin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile kendisine devri öngörülen arsa paylarının gerekli tescil yapılmadan üçüncü kişiye devrinde uygulanacak şekil konusu önem taşımaktadır [2].

Müteahhit ile üçüncü kişi arasında düzenlenecek sözleşme için BK 163. maddesinde¹ öngörülen yazılı şekilde yapılmasının yeterli olacağı kabul edilmektedir [1]. Müteahhit üçüncü kişi ile yaptığı sözleşmede, sahip olduğu arsa paylarının temlikini isteme şeklindeki alacağını bir üçüncü kişiye temlik etmiş olmaktadır [2].

2.2.3 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Geçerlilik Şekline Uyulmadan Yapılmasının Sonuçları

Sözleşmenin biçim koşuluna bağlı olmadan kurulabileceği, Borçlar Hukuku'nun temel ilkelerinden biridir [2].

Kanunun belirli şekilde yapılmasını öngördüğü sözleşmelerin, bu şekle uygun olarak yapılması gerekmektedir. Şekle uyulmadan yapılan sözleşme hukuki sonuç doğurmayacaktır [2].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz mülkiyetinin devrine yönelik olduğu için, resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir [2]. (BK md. 213.², NK md.60/3 ve md.89)

Yargıtay, bazı şartların varlığı halinde, şekil eksikliğine dayanarak sözleşmenin hükümsüzlüğünün ileri sürülmesini, hakkın kötüye kullanılması olarak saymaktadır [2].

¹ 818 sayılı BK'nun 163. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 183. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 213. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 236. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Hakkın kötüye kullanıldığını iddia eden taraf, iddiasına esas teşkil eden şartların varlığını ispat etmek zorundadır. Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin kararlarında, şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmenin aşağıda belirtilen bazı hallerde hakkın kötüye kullanılması sayılabileceğini kabul etmiştir [2].

- Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin noter tarafından düzenleme şeklinde yapılmamış olmasına rağmen, taraflar kendi rızaları ile sözleşmenin başlıca borçlarını ifa etmeleri, hukuki bir sonuç doğurmaktadır. Sözleşmenin hukuken geçersiz olduğu ileri sürülerek verilen şeylerin geri alınması mümkün değildir [6]. Taraflar şekle aykırı bir sözleşmeden doğan edimlerini her türlü yanılığdan uzak bir şekilde tümüyle yerine getirmişlerse, bunun iadesinin istenmesi hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilmektedir [2].
- Sözleşmenin kurulması anında bilerek şekil eksikliğinin risklerini üzerine alan ya da bu eksikliği kendi yararı için isteyen taraf, sonradan şekil eksikliğini ileri sürerse hakkını kötüye kullanmış olur. Bu nedenle, sonradan bu şekil eksikliğine dayanarak sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi dinlenmez [1]. Yargıtay bazı kararlarında¹ [2] adi yazılı şekilde sözleşme bağımsız bölüm satışını üstlenen ve sözleşmenin yerine getirileceği hususunda tam bir güvence uyandırıp sonradan şekil eksikliğini ileri süren müteahhidin bu davranışının hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığını ve müteahhidin tescile zorlanabileceğini kabul etmiştir.
- Geçersiz sözleşmeye dayanarak, müteahhidin kendisine teslim edilen arsa üzerinde inşaatı yapıp bitirmesi ve arsa sahibine ait olması gereken bağımsız bölümleri teslim etmesine karşılık, arsa sahibinin edimini yerine getirmeyerek sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi, dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz [2]. Müteahhit, tapuda pay devrinin yapılacağı inancı ile edimini ifa etmiştir. Arsa sahibinin, inşaatın devamı süresince arsası üzerinde geçersiz sözleşmeye dayalı yapılan bu inşaatı görüp, itirazda bulunmamış olması ve sonunda sözleşmenin şekil

¹ Yargıtay HGK., 6.6. 1979, E.1978/14-190, K.1979/799

yönünden geçersizliğini ileri sürerek arsa payına ilişkin ediminden kaçınması hali, yasa ile korunamaz [1].

- Arsayı veya arsa payını tapuda devralan müteahhidin, inşaat yapma borcunu kısmen veya tamamen yerine getirmeyerek kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şekil yönünden geçersizliğini ileri sürmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz [1]. Müteahhidin, kendi edimini tamamen ifadan kaçması kanunun himaye edeceği bir davranış değildir. Müteahhidin şekil eksikliği nedeniyle savunmada bulunması MK. Madde 2'deki iyi niyet kurallarına aykırıdır [1].
- Müteahhidin kendisine teslim edilen arsa üzerinde inşaata başlaması, arsa sahibinin de arsa payının bir kısmını müteahhide veya onun gösterdiği kişi adına tapuya intikal ettirmesi, tarafların karşılıklı olarak sözleşmenin edimlerini kısmen yerine getirmiş olmaları, tarafların kendilerini sözleşmeyle bağlı sayma iradelerini gösterir [6]. Tarafların bu durumda, şekil şartına uyulmadan yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersizliğini ileri sürmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz [2].

2.3 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hükümleri

Bu bölümde kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle ilgili ortaya çıkacak uyuşmazlıklara uygulanacak hükümler, müteahhidin ve arsa sahibinin borçları incelenmiştir.

2.3.1 Müteahhidin Borçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhidin borçları aşağıdaki başlıklarda açıklanmıştır.

2.3.1.1 Yapıyı Teslim Borcu

Müteahhidin başlıca borcu sözleşme konusu binayı tamamlamak ve arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümleri teslim etmektir. Eser sözleşmesinde müteahhidin teslim borcunun varlığını belirten açık bir kanun hükmü bulunmamasına rağmen, eserin tesliminin müteahhidin asli borcu olduğu kabul edilmektedir[11].

Eserin tamamlanması ile teslimi farklı kavramlardır [4] . Teslim, genellikle tamamlanmış eserler bakımından söz konusu olup, sözleşmenin yerine getirilmesi amacıyla eserin

arsa sahibine verilmesi anlamına gelmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yapının arsa üzerine inşa edilmesinden dolayı, kural olarak teslim borcu eserin tamamlandığının bildirilmesi ile yerine getirilir [11]. Bu bildirim açık (sarih) veya örtülü (zımni) olabilir. Müteahhit yapıyı arsa sahibinin görebileceği biçimde tamamlamış ve üzerinde tasarruf edebileceği hale getirmişse, örtülü bir bildirimin varlığı kabul edilebilir [11].

Arsa sahibinin davranışları teslim borcunun ifa edildiği sonucunu doğurabilir. Arsa sahibinin tamamlanmış bağımsız bölümü kullanmaya başlaması (binaya taşınması veya kiracısını yerleştirmesi) teslimin gerçekleştiğini göstermektedir [4].

Binanın kullanılmaya başlanmasına karşılık, arsa sahibinin kendisine ait olacak bağımsız bölümlerde fiili egemenliğini kullanması imkanı sağlanmadıkça veya bu egemenliği engelleyici durumlar ortadan kaldırılmadıkça, eserin tamamlandığının bildirilmiş olması teslim borcunun yerine getirildiği anlamına gelmemektedir [11]. Yapının fiziki olarak bitmiş gözükmesi, anahtarların teslim edilmesi, eserin tamamlandığını gösterir ancak teslim borcunun ifasını sağlamaz.

Taraflar, sözleşmeye teslimin hangi şartlar altında ve nasıl yapılacağına ilişkin şartlar koyabilirler. Teslim, yapının iskanın alınması veya muayenede olumlu rapor alınması gibi şartlara bağlanmış olabilir [11].

İskanın alınması sözleşmede bir süreye bağlanmasına rağmen, öngörülen sürede iskanın alınmaması halinde cezai şart kararlaştırılmışsa, dairenin teslim edilmiş olması cezai şart talebini ortadan kaldırmaz [4] .

Yapının teslimi ile eserin kabulü de birbirinden farklı kavramlardır. Yapının teslim alınması (tesellümü) için özel bir teslim alma iradesine gerek yoktur. Eserin kabulü arsa sahibinin, müteahhidin yaptığı eseri sözleşmeye uygun gördüğüne ve ayıp iddiasında bulunmayacağına ilişkin bir irade açıklamasıdır [11].

İnşaatın teslimi, inşaatın bittiğini ve arsa sahibinin kullanımına hazır olduğunu gösterir. İnşaat bitmiş olmasına rağmen, arsa sahibi teslim almamada direniyorsa alacaklı temerrüde düşer [2].

2.3.1.2 Sadakat ve Özen Borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhidin sadakat ve özen borcu aşağıdaki başlıklarda açıklanmıştır.

Sadakat Borcu: Müteahhit inşaatı, arsa sahibinin yararına olacak şekilde ve ona zarar verecek davranışlardan kaçınarak yapmalıdır. Buna, müteahhidin inşaatı sadakatle yapması denir [7]. Müteahhit, sözleşme ile üstlendiği inşaatı yaparken, kendisine gösterilen güvene uygun olarak ve bir bağlılık içinde yapmakla yükümlüdür.

Müteahhidin sadakat ve özen borçları birbirlerine bağlı kavramlardır. Özen Borcu aynı zamanda sadakat borcunun bir sonucudur [11].

Müteahhidin sadakat borcunun iki özel görüntüsü BK'nun 357.¹ maddesinde düzenlenmiştir [10]. BK'nun 357. madde 2. fıkrası uyarınca malzemenin arsa sahibi tarafından verilmesi halinde, müteahhidin malzemenin kullanışı hakkında hesap vermek ve artanını iade etmek borcu bulunmaktadır. BK'nun 357.maddesinin son fıkrasına göre ise, iş devam ettiği sırada arsa sahibinin verdiği malzemenin veya

¹ 818 sayılı BK'nun 357. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 472. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 472. maddesinde, müteahhidin malzeme bakımından borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 357. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Malzeme itibariyle" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Malzeme bakımından" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 357. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı işsahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir." şeklindeki ibare, Tasarıda "...bu malzemenin ayıplı olması yüzünden işsahibine karşı, satıcı gibi sorumludur." şekline dönüştürülmüştür. Böylece müteahhidin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, "yaratılan değer korunması ilkesi"ne aykırı olduğu gibi, burada meselâ satış sözleşmesinde tam zapt hâlinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216. maddesinin uygulanması, fıkra yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında, malzemenin işsahibi tarafından sağlanması durumunda müteahhidin, onları gereken özeni göstererek kullanmak ve bundan dolayı hesap vermekle yükümlü olduğu gibi, eserin meydana getirilmesinde kullanılmayan, başka bir ifadeyle artan malzemeyi de geri vermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 365. maddesi göz önünde tutulmuştur.

gösterdiği arsanın ayıplı olduğu anlaşılırsa veya eserin tam ve zamanında ifasını tehlikeye düşürecek başka bir hal meydana gelirse müteahhit durumu arsa sahibine bildirmekle yükümlüdür.

Kat Karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhit arsa üzerine binayı genellikle kendi malzemesi ile inşa ettiği için¹ BK'nun 357. maddesinin 2.fıkrası hükmünün bu sözleşmelere uygulanma olanağı çoğu hallerde bulunmamaktadır² [4].

İstisnai dahi olsa bazı malzemelerin arsa sahibi tarafından sağlandığı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, bu malzemelerinin artanının arsa sahibine iade edilmesi gerekmektedir. Arsa sahibinin temin ettiği malzemenin ayıplı olması halinde de, BK'nun 357. maddesinin son fıkrası uyarınca müteahhit bunu derhal arsa sahibine bildirmekle yükümlüdür. Müteahhit, bu durumda işe başlamadan önce malzemeyi muayene ederek sözleşmede öngörülen işin yapılmasına elverişli olup olmadığını tespit etmelidir [4]. Müteahhit arsa sahibi tarafından verilen malzemenin kullanılmasında ve muhafazasında gerekli özeni göstermekle de yükümlüdür [11]. Müteahhidin bu yükümlülüğüne aykırı davranması sonucunda, malzeme yok olur veya hasara uğrarsa BK'nun 96. madde³ uyarınca müteahhit sorumlu olur [4].

Müteahhit, işin zamanında ve eksiksiz bir şekilde bitirilmesine engel olabilecek bütün riskleri arsa sahibine bildirmekle yükümlüdür. Müteahhit ihbar yükümlülüğünü zamanında yerine getirmezse, bundan doğacak zarardan (özellikle de gecikmeden doğan zarardan) sorumlu olur [12].

¹ Binanın inşası için gereken araç ve gereçlerin temini de müteahhide aittir. BK 356/son: 'Hilafına adet ve mukavele olmadıkça, müteahhit, imal olunacak şeyin icrası için lazım olan vasıtaları ve alet ve edevatı kendi masrafiyle tedarik etmeye mecburdur.'

² Bu tür sözleşmelerde bazen arsa sahibi, kendisine ait olacak daireler bakımından kendisinin temin edeceği malzemelerin kullanılmasını istemiş olabilir. Böyle istisnai hallerde BK357/2 hükmünün uygulanması söz konusu olabilir.

³ 818 sayılı BK'nun 96. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 111. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

İnşaatın yapımı için arsa sahibi tarafından müteahhide verilen planlar, projeler ve çizimler başka inşaatlarda kullanılmamalıdır [2]. Müteahhit böyle bir durumda sadakat borcuna aykırı davranmış olur. Arsa sahibi, inşaat devam ederken müteahhidin sadakat borcunu ağır bir şekilde ihlal ettiğini görürse, sözleşmeden dönebilir. Arsa sahibi, BK'nun 369. madde¹ veya 358. maddenin 2. fıkrası² ile birlikte aynı kanunun 106. maddesine³ dayanarak sözleşmeden dönme olanağına sahiptir [9].

Özen Borcu: Müteahhit, inşaatı yaparken kendinden beklenen özeni göstermekle yükümlüdür [1].

BK'nun 356. madde 1.fıkrasının⁴ yollamasıyla, aynı kanunun 321. maddesinde¹ işçiye yükletilen özen borcu müteahhide de yüklenmiştir [2].

¹ 818 sayılı BK'nun 369. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 484. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 358. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 473. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 106. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 122.ve124. maddelerini karşılamaktadır. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, her iki maddede de 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

⁴ 818 sayılı BK'nun 369. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 471. maddesini karşılamaktadır. Tasarının dört fıkradan oluşan 471. maddesinde, genel olarak müteahhidin borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 356. maddesinin kenar başlığında kullanılan "B. Akdin Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Umumiyyet itibariyle" şeklindeki ibareler, Tasarıda "B. Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Genel olarak" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, müteahhidin sorumluluğunun belirlenmesinde, hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlere yollama yapılması yerine, müteahhidin, üstlendiği edimleri işsahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorunda olduğu belirtilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356 ncı maddesinden farklı olarak, müteahhiden beklenen özen ölçüsüne yer verilmiştir. Buna göre, müteahhidin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir müteahhidin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışının esas alınacağı kabul edilmiştir. Böylece, müteahhiden beklenecek özenin belirlenmesinde, objektif bir ölçütün göz önünde tutulması benimsenmiştir.

Maddenin son fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinin son fıkrasında kullanılan "imal olunacak şeyin icrası için" şeklindeki ibare, Tasarının 471. maddesinin gerekçesinde belirtilen sebeplerle, "eserin meydana getirilmesi için" şeklinde düzeltilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 364. maddesi göz önünde tutulmuştur.

Özen borcu, müteahhidin inşaatı yaparken çeşitli safhalarda yerine getirmekle yükümlü olduğu borçlarına bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Müteahhidin özenle hareket etmesi gereken durumlar şu şekilde sıralanabilir [2]:

- Yardımcı şahıs kullanıyorsa bunların seçimi
- Yardımcı şahısların sevk ve idaresi

¹ 818 sayılı BK'nun 321. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 395. ve 399. maddelerini karşılamaktadır.

Tasarının dört fıkradan oluşan 395. maddesinde, işçinin özen ve sadakat borcu düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nu 321. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. İhtimam mecburiyeti" ibaresi, Tasarıda "II. Özen ve sadakat borcu" şekline dönüştürülmüştür.

Maddenin birinci fıkrasında, işçinin özen yükümlülüğü ve işverenin haklı yararlarının korunmasında sadakat yükümlülüğü düzenlenmiştir. Buna göre işçi, hem işini özenle yapacak, hem de işverenin yararları konusunda işverene sadakat borcu altında bulunacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasına göre, "işçi, işverene ait makineleri, araç ve gereçleri, teknik sistemleri, tesisleri ve taşıtları usulüne uygun olarak kullanmak ve bunlarla birlikte işin görülmesi için kendisine teslim edilmiş olan malzemeye özen göstermekle yükümlüdür."

Maddenin üçüncü fıkrasında işçinin, işverene rekabet oluşturacak davranışlardan kaçınması öngörülmüştür. İşçi, üçüncü kişilerle ücret karşılığında anlaşmalar yaparak, işverene karşı sadakat yükümlülüğünü ihlâl edemeyeceği gibi, onunla rekabete yol açacak iş ve işlemlerde de bulunamayacaktır.

Maddenin son fıkrasında, özen ve sadakat yükümlülüğünün önemli bir alanını oluşturan sır saklama yükümlülüğü düzenlenmiştir. İşçi, hizmet ilişkisinin devamı süresince iş gördüğü sırada öğrendiği üretim ve iş sırları gibi bilgileri, kendisinin veya başkalarının yararına olarak kullanamayacaktır. Ayrıca, hizmet ilişkisi sona erse bile, işverenin haklı yararlarının korunması için gerekli olduğu ölçüde işçinin, sır saklama yükümlülüğü devam edecektir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 321a maddesi göz önünde tutulmuştur.

Tasarının iki fıkradan oluşan 399. maddesinde, işçinin sorumluluğu düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nu 321. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. İhtimam mecburiyeti" ibaresi, Tasarıda "VI. İşçinin sorumluluğu" şekline dönüştürülmüştür.

Maddenin birinci fıkrasında, işçinin işverene kusuruyla verdiği her türlü zararlardan sorumluluğu esası getirilmiştir. Buna göre işçi, ancak kusuruyla verdiği zararlardan sorumlu tutulacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında ise, işçinin sorumluluğunun belirlenmesinde göz önünde tutulabilecek ölçütler yer almıştır. Bu ölçütler, işin tehlikeli olup olmaması, işin uzmanlık ve eğitim gerektirip gerektirmemesi, işçinin bilinen veya bilinmesi gereken yetenek ve nitelikleridir. İşçinin sorumlu olup olmadığının belirlenmesinde, bu ölçütlerden yararlanılacaktır.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 321 e maddesi göz önünde tutulmuştur.

- İşi alt müteahhide devretmişse, alt müteahhidin seçimi
- Malzemeyi kendisi sağlamışsa, malzemenin temini
- Arsa sahibinin verdiği malzemenin istenilen işe uygun olup olmayacağının kontrolü

Müteahhidin, arsa sahibine oranla uzman kişi sayıldığı ve arsa sahibinden talimat alma konusunda daha bağımsız olduğu göz önünde bulundurulursa, işçiden daha fazla özen göstermek durumundadır ve müteahhidin aldığı sorumluluğunun, işçiden daha ağır takdiri gerekmektedir [4]. Müteahhidin, işi üstlenirken eserin yapımı için gerekli ön koşulların gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırması gerekmektedir. Plan ve projeleri arsa sahibi onaylamış olsa bile, müteahhit bunların hatalı olmasından doğan sonuçlardan yine sorumlu tutulur [11]. Müteahhit yapı tekniği kurallarına uymak zorundadır ve bunları uygulamadığı takdirde sorumlu olur [11].

Özen borcunun hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi, müteahhidin sözleşmeye aykırılık sorumluluğunu doğurur [2]. Müteahhit, BK 96.madde¹ hükümlerine göre sorumlu tutularak, arsa sahibinin uğradığı zararları tazmin eder [2].

Arsa sahibi, müteahhidin özen borcunu yerine getirip getirmediğini anlamak için inşaatın sonunu beklemekte sakınca görüyorsa, ihtarla inşaatın özenle yapılmasını, aksi halde masrafları müteahhide ait olmak üzere inşaatı başka birine devredeceğini bildirebilir [2]. (BK md. 358/2²) Bunlardan başka, arsa sahibi, Medeni Kanun'unun (MK) 106. maddesindeki seçimlik haklarını kullanabilir ve sözleşmeyi bozabilir [1].

Müteahhide yükletilmiş olan bu sorumluluk, sözleşme ile daha da genişletilebilir. Bu sorumluluğun sözleşme ile hafifletilmesi de mümkündür [13]. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği, müteahhidin kendi kusurundan doğacak sorumluluğu söz

¹ 818 sayılı BK'nun 96. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 111. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 358. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 473. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

konusu ise BK 99. maddesi şartlarına¹ bağliken; sorumluluk kullandığı yardımcı kişilere aitse BK 100. maddesindeki² şartlara bağlidir [2]. Arsa sahibi, zararın doğduğunu öğrendikten sonra her zaman tazminat hakkından vazgeçebilir [4].

¹ 818 sayılı BK'nun 99. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 114. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 114 üncü maddesinde, sorumsuzluk anlaşması düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 99. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Mesuliyetten beraet şartı" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Sorumsuzluk anlaşması" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 99 uncu maddesi iki fıkradan oluştuğu hâlde, üç ayrı konunun düzenlendiği göz önünde tutularak, madde, Tasarıda üç fıkra hâlinde kaleme alınmıştır.

818 sayılı BK'nun 99. maddesinin birinci fıkrasında "hile veya ağır kusur" ibaresi kullanılmışsa da, ağır kusurun, kastı ve ağır ihmali kapsadığı göz önünde tutularak, Tasarıda "hile" ibaresinin de kullanılması gereksiz görülmüş ve madde metnine alınmamıştır. Aynı fıkarda kullanılan "batıldır." sözcüğü, Tasarının 114. maddesinin birinci fıkrasında, yine Tasarının 27.maddesinin gerekçesinde açıklandığı gibi, "kesin olarak hükümsüzdür." sözcükleriyle ifade edilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında kullanılan "hafif kusur" şeklindeki ibare, "hafif ihmali" ifade etmektedir.

818 sayılı BK'nun 99. maddesinin ikinci fıkrasında kullanılan "hükümet tarafından imtiyaz suretiyle verilen bir sanatın icrasından tevellüt ediyorsa" şeklindeki ibare, Tasarının 114. maddesinin üçüncü fıkrasında "Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya san'at, ancak kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa" şeklinde değiştirilmiştir. Böylece, fıkra hükmünün, kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebilen her türlü faaliyet için değil, sadece uzmanlığı gerektiren hizmet, meslek veya san'atlar için uygulanması amaçlanmıştır.

818 sayılı BK'nun 99. maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemeden farklı olarak, kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülen hizmetlerde hafif kusurdan sorumlu olunamayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma, bu tür hizmetleri yürütenlerin hafif kusurlarının varlığı hâlinde de olsa, sorumsuzluk kaydına yer vermelerinin uygun görülmemesi nedeniyle, hâkime takdir yetkisi verilmeksizin, kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlanmıştır.

² 818 sayılı BK'nun 100. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 115. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 115. maddesinde, yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 100. maddesinin kenar başlığında kullanılan "3. Muavin şahısların mesuliyeti" şeklindeki ibare, Tasarıda "3. Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 100. maddesinin son fıkrasında, sorumsuzluk anlaşması yapıldığı sırada alacaklının borçlunun hizmetinde olması veya sorumluluğun, hükümetçe imtiyaz suretiyle verilen bir meslek veya sanatın icrasından doğması durumunda, sorumsuzluk anlaşmasıyla, borçlunun yardımcı kişilerin sadece hafif kusurlarından sorumlu olmayacağını kararlaştırılabileceği öngörülmüştür. Tasarının 115. maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde öngörülen yeni hükme göre ise: "Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya san'at, ancak, kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür." Böylece, uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya san'at, ancak, kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebildiği takdirde, borçlunun, ifa yardımcılarının hafif kusurundan bile sorumluluktan kurtulması yolunun kapatılması amaçlanmıştır. Gerçekten, bu durumda borçlunun değil, alacaklının korunması, menfaatler dengesine de uygun düşer. Bu nedenle, söz

Müteahhidin başlıca özen borçları aşağıdaki gibi sıralanmakta olup, ilerleyen bölümlerde incelenmiştir.

- İnşaata kullandığı malzemeye ilişkin özen borcu
- İnşaatı kendi yönetimi altında yürütmesine ilişkin özen borcu

-Müteahhidin İnşaatta Kullandığı Malzemeye İlişkin Özen Borcu: Aksine bir sözleşme yoksa müteahhit, inşaatı yapmak için kullanacağı araç, gereç ve malzemeyi de kendisi sağlamak ve bunun için gerekli giderleri ödemek zorundadır (BK md. 356/3¹)[13].

BK 357. madde 1. fıkrası² uyarınca “Müteahhit, imal ettiği şeyde, kullandığı malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta satıcı gibi mütekeffildir” [4].

konusu hükme aykırı olarak yapılan bir anlaşma, Tasarının 27. maddesinin birinci fıkrası anlamında, kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlanmıştır.

Maddenin son fıkrasında, sorumsuzluk anlaşması yapıldığı sırada alacaklının borçlunun hizmetinde olması durumunda, borçlunun sadece hafif kusuru için geçerli bir sorumsuzluk anlaşması yapabileceği kabul edilmiştir.

¹ 818 sayılı BK’nun 356. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 471. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının dört fıkradan oluşan 471. maddesinde, genel olarak müteahhidin borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 356. maddesinin kenar başlığında kullanılan “B. Akdin Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Umumiyet itibarıyla” şeklindeki ibareler, Tasarıda “B. Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Genel olarak” şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK’nun 356. maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, müteahhidin sorumluluğunun belirlenmesinde, hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlere yollama yapılması yerine, müteahhidin, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözetenerek, sadakat ve özenle ifa etmek zorunda olduğu belirtilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı BK’nun 356. maddesinden farklı olarak, müteahhiden beklenen özen ölçüsüne yer verilmiştir. Buna göre, müteahhidin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir müteahhidin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışının esas alınacağı kabul edilmiştir. Böylece, müteahhiden beklenecek özenin belirlenmesinde, objektif bir ölçütün göz önünde tutulması benimsenmiştir.

Maddenin son fıkrasında, 818 sayılı BK’nun 356. maddesinin son fıkrasında kullanılan “imal olunacak şeyin icrası için” şeklindeki ibare, Tasarının 471. maddesinin gerekçesinde belirtilen sebeplerle, “eserin meydana getirilmesi için” şeklinde düzeltilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK’nun 364. maddesi göz önünde tutulmuştur.

² 818 sayılı BK’nun 357. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 472. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 472. maddesinde, müteahhidin malzeme bakımından borçları düzenlenmektedir.

Eser sözleşmesine ilişkin hükümler arasında eserde kullanılacak malzemenin müteahhit tarafından temin edileceğine dair bir açıklık bulunmamaktadır [4]. Bu konuda eser sözleşmeleri bakımından doktrinde tartışma bulunmasına rağmen [9], kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde kullanılacak malzemenin müteahhit tarafından sağlanması gerekmektedir [1].

Eserin yapımı için gereken araç ve gereçler ile yapıda kullanılan malzeme birbirinden farklı kavramlardır. Eserin yapımı için bazı araç ve gereçlerin kullanılması gerekir. Bunların sağlanması ve masrafların karşılanması müteahhide aittir [4]. (BK md. 356/3¹)

818 sayılı BK'nun 357. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Malzeme itibariyle" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Malzeme bakımından" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 357. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir." şeklindeki ibare, Tasarıda "...bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur." şekline dönüştürülmüştür. Böylece müteahhidin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, "yaratılan değer korunması ilkesi"ne aykırı olduğu gibi, burada meselâ satış sözleşmesinde tam zapt hâlinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216 ncı maddesinin uygulanması, fıkra yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında, malzemenin iş sahibi tarafından sağlanması durumunda müteahhidin, onları gereken özeni göstererek kullanmak ve bundan dolayı hesap vermekle yükümlü olduğu gibi, eserin meydana getirilmesinde kullanılmayan, başka bir ifadeyle artan malzemeyi de geri vermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 365. maddesi göz önünde tutulmuştur.

¹ 818 sayılı BK'nun 356. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 471. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının dört fıkradan oluşan 471. maddesinde, genel olarak müteahhidin borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 356. maddesinin kenar başlığında kullanılan "B. Akdin Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Umumiyet itibariyle" şeklindeki ibareler, Tasarıda "B. Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Genel olarak" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, müteahhidin sorumluluğunun belirlenmesinde, hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlere yollama yapılması yerine, müteahhidin, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorunda olduğu belirtilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinden farklı olarak, müteahhiden beklenen özen ölçüsüne yer verilmiştir. Buna göre, müteahhidin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir müteahhidin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışının esas alınacağı kabul edilmiştir. Böylece, müteahhiden beklenecek özenin belirlenmesinde, objektif bir ölçütün göz önünde tutulması benimsenmiştir.

Araç ve gereçler, inşaat veya bunların kullanıldığı bölümler tamamlandıktan sonra geri alınabilecek şeylerdir [11]. Bir inşaatda kullanılan inşaat makineleri, motorlar, beton kalıpları, vinçler, iskeleler, geçici enerji hatları, barakalar, geçici köprü ve yollar da çalışma araç ve gereç kavramına girmektedir [9].

Malzeme ise, inşaatı yapmak için kullanılan ve onun içinde kalan maddelerdir. Bunlar bir inşaatın yapımında kullanılan taş, kum, çakıl, çimento, inşaat demiri, lavabolar, doğramalar, sıhhi tesisat, pencereler, elektrik ve su boruları gibi maddelerdir [9].

Müteahhidin kullanılan malzemeye ilişkin olarak sorumluluğu, malzemenin müteahhit veya arsa sahibi tarafından temin edilmesine göre ayrı olarak düzenlenmiştir [2]. (BK md. 357¹)

Maddenin son fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinin son fıkrasında kullanılan "imal olunacak şeyin icrası için" şeklindeki ibare, Tasarının 471 inci maddesinin gerekçesinde belirtilen sebeplerle, "eserin meydana getirilmesi için" şeklinde düzeltilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 364. maddesi göz önünde tutulmuştur.

¹ 818 sayılı TBK'nun 357. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 472. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 472. maddesinde, müteahhidin malzeme bakımından borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 357. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Malzeme itibarıyla" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Malzeme bakımından" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 357. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir." şeklindeki ibare, Tasarıda "...bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur." şekline dönüştürülmüştür. Böylece müteahhidin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra da duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, "yaratılan değer korunması ilkesi"ne aykırı olduğu gibi, burada meselâ satış sözleşmesinde tam zapt hâlinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216. maddesinin uygulanması, fıkra da yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında, malzemenin iş sahibi tarafından sağlanması durumunda müteahhidin, onları gereken özeni göstererek kullanmak ve bundan dolayı hesap vermekle yükümlü olduğu gibi, eserin meydana getirilmesinde kullanılmayan, başka bir ifadeyle artan malzemeyi de geri vermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 365. maddesi göz önünde tutulmuştur.

Müteahhidin sağladığı malzeme, sözleşmede yapının belirtilen nitelikleri taşıyacak şekilde imaline uygun olmalıdır. Sözleşmede ayrıca özellikleri belirtilmemişse orta kalitede malzeme kullanılmalıdır [2]. Malzemenin kalitesi, üzerine bina yapılacak arsanın niteliğine göre değişiklik gösterebilir. Müteahhit malzemeyi özenle seçerek temin etmelidir. İnşaatta kullanılacak malzemenin cins ve kalitesi sözleşmeyle belirtilmişse, müteahhit bundan başka malzeme kullanamaz. Aksi halde, müteahhit sorumlu olur [1].

Eğer malzeme arsa sahibi tarafından verilmişse, müteahhit derhal malzemeyi kontrol ederek inşaata uygun olup olmadığını tespit etmeli ve malzemenin ayıplarını arsa sahibine bildirmelidir[2]. Müteahhit malzemeleri, özenle kullanmak, bunlardan dolayı hesap vermek ve artan malzemeyi arsa sahibine iade etmek borcuyla da yükümlüdür[2]. (BK md. 357/2¹). Malzemeyle ilgili olarak müteahhit vekil gibi sorumludur [9].

Müteahhidin kendisine verilen malzemeyi sigorta ettirme borcu yoktur. Sözleşmede açıkça ve zımnen bir kayıt varsa, müteahhit malzemeyi sigorta ettirmelidir [9].

¹ 818 sayılı BK'nun 357. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 472. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 472. maddesinde, müteahhidin malzeme bakımından borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 357 nci maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Malzeme itibariyle" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Malzeme bakımından" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 357. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir." şeklindeki ibare, Tasarıda "...bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur." şekline dönüştürülmüştür. Böylece müteahhidin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra da duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, "yaratılan değer korunması ilkesi"ne aykırı olduğu gibi, burada meselâ satış sözleşmesinde tam zapt hâlinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216. maddesinin uygulanması, fıkra da yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında, malzemenin iş sahibi tarafından sağlanması durumunda müteahhidin, onları gereken özeni göstererek kullanmak ve bundan dolayı hesap vermekle yükümlü olduğu gibi, eserin meydana getirilmesinde kullanılmayan, başka bir ifadeyle artan malzemeyi de geri vermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 365. maddesi göz önünde tutulmuştur.

-Müteahhidin İnşaatı Kendi Yönetimi Altında Yürütmesine İlişkin Özen Borcu: Müteahhit taahhüt ettiği inşaatı kendi yönetimi altında yürütmek ve tamamlamak borcu altındadır [4]. Bu borç; işçilerin, yardımcı kişilerin ve alt müteahhitlerin seçiminde olduğu kadar, işlerin organizasyonu ve dağıtılmasında, denetim ve talimat verilmesinde, araç ve gereçlerin sağlanmasında da ortaya çıkmaktadır. Müteahhidin tüm bu hususlarda gerekli özeni göstermesi gerekir; buna aykırılık halinde meydana gelen zararlardan dolayı arsa sahibine karşı BK hükümlerine göre sorumlu olur [4].

BK 356. maddesi 2.fıkrası¹ uyarınca “müteahhit, imal olunacak şeyi bizzat yapmaya veya kendi idaresi altında yaptırmaya mecburdur. Fakat işin mahiyetine nazaran şahsi maharetinin ehemmiyeti yok ise, taahhüt ettiği şeyi başkasına dahi imal ettirebilir” hükmünü taşımaktadır [4].

Bu hüküm eser sözleşmelerinde müteahhide duyulan güvenin ön planda bulunmasının bir sonucudur [4]. “Yapılacak eser, sanat eserlerinde olduğu gibi, müteahhidin maddi ve fikri bireysel yeteneklerinden, başkası onun kişisel yönetimi altında olsa bile aynı

¹ 818 sayılı BK’nun 356. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 471. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının dört fıkradan oluşan 471. maddesinde, genel olarak müteahhidin borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 356. maddesinin kenar başlığında kullanılan “B. Akdin Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Umumiyet itibariyle” şeklindeki ibareler, Tasarıda “B. Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Genel olarak” şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK’nun 356. maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, müteahhidin sorumluluğunun belirlenmesinde, hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlere yollama yapılması yerine, müteahhidin, üstlendiği edimleri işsahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorunda olduğu belirtilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı BK’nun 356. maddesinden farklı olarak, müteahhiden beklenen özen ölçüsüne yer verilmiştir. Buna göre, müteahhidin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir müteahhidin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışının esas alınacağı kabul edilmiştir. Böylece, müteahhiden beklenecek özenin belirlenmesinde, objektif bir ölçütün göz önünde tutulması benimsenmiştir.

Maddenin son fıkrasında, 818 sayılı BK’nun 356. maddesinin son fıkrasında kullanılan “imal olunacak şeyin icrası için” şeklindeki ibare, Tasarının 471. maddesinin gerekçesinde belirtilen sebeplerle, “eserin meydana getirilmesi için” şeklinde düzeltilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK’nun 364. maddesi göz önünde tutulmuştur.

eseri ortaya çıkaramayacak derecede etkileniyorsa, işin müteahhitçe bizzat yapılması zorunludur” [9].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde böyle bir zorunluluk bulunmadığından müteahhit inşaatı kendi yönetimi altında yaptırma yetkisine sahiptir. Kat karşılığı inşaat işinin niteliği, müteahhidin inşaatın yapımında yardımcı kişi kullanmasını zorunlu kılmaktadır [4]. Yardımcı kişilerin kendilerine bırakılan işi gereği gibi yerine getirmemelerinden dolayı müteahhit BK 100. madde¹ uyarınca sorumlu olur [2]. Bu tür sözleşmelerde müteahhidin, alt müteahhitlere (taşeronlara) başvurmasının da kabul edilmesi gerekir [4]. Ancak, müteahhidin üstlendiği tüm inşaatı genel bir alt müteahhide devretmesi BK’nun 356.maddesi 2. fıkrası² hükmüne aykırılık teşkil eder [11]. Asıl müteahhit, inşaatın işlerini değişik alt müteahhitlere verebilir [14].

¹ 818 sayılı BK’nun 100. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 115. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 115. maddesinde, yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 100 üncü maddesinin kenar başlığında kullanılan “3. Muavin şahısların mesuliyeti” şeklindeki ibare, Tasarıda “3. Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk” şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK’nun 100. maddesinin son fıkrasında, sorumsuzluk anlaşması yapıldığı sırada alacaklının borçlunun hizmetinde olması veya sorumluluğun, hükûmetçe imtiyaz suretiyle verilen bir meslek veya sanatın icrasından doğması durumunda, sorumsuzluk anlaşmasıyla, borçlunun yardımcı kişilerin sadece hafif kusurlarından sorumlu olmayacağına kararlaştırılabileceği öngörülmüştür. Tasarının 115. maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde öngörülen yeni hükme göre ise: “Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak, kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.” Böylece, uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya san’at, ancak, kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebildiği takdirde, borçlunun, ifa yardımcılarının hafif kusurundan bile sorumluluktan kurtulması yolunun kapatılması amaçlanmıştır. Gerçekten, bu durumda borçlunun değil, alacaklının korunması, menfaatler dengesine de uygun düşer. Bu nedenle, söz konusu hükme aykırı olarak yapılan bir anlaşma, Tasarının 27. maddesinin birinci fıkrası anlamında, kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlanmıştır.

Maddenin son fıkrasında, sorumsuzluk anlaşması yapıldığı sırada alacaklının borçlunun hizmetinde olması durumunda, borçlunun sadece hafif kusuru için geçerli bir sorumsuzluk anlaşması yapabileceği kabul edilmiştir.

² 818 sayılı BK’nun 356. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 471. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının dört fıkradan oluşan 471. maddesinde, genel olarak müteahhidin borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 356. maddesinin kenar başlığında kullanılan “B. Akdin Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Umumiyet itibarıyla” şeklindeki ibareler, Tasarıda “B. Hükümleri / I. Müteahhidin borçları / 1. Genel olarak” şeklinde değiştirilmiştir.

Alt müteahhit (taşeron), asıl müteahhide eser sözleşmesi ile bağlı olan ve kendi hesabına çalışan bir yardımcı kişidir [11].

Asıl müteahhit ile alt müteahhit arasındaki hukuki ilişki eser sözleşmesine dayanmaktadır [4]. Bu sözleşme ilişkisi taraflar arasında hukuki sonuç doğurur; bu nedenle alt müteahhit üstlendiği edimi asıl müteahhide teslim etmek borcu altındadır[4]. Alt müteahhidin kendi edimine aykırılığı sonucu asıl müteahhit arsa sahibine karşı olan edimini yerine getiremezse, müteahhit bu nedenle arsa sahibinin uğradığı tazminle sorumlu olur [4].

Alt müteahhit ile arsa sahibi arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır. Bunun sonucu olarak, arsa sahibi alt müteahhitten edimini yerine getirmesini talep edemez ve ona talimat veremez; bu hususta asıl müteahhit ile olan sözleşmeden doğan haklarını alt müteahhide karşı ileri süremez [4]. Arsa sahibi, sözleşme şartlarında belirtilmişse, BK'nun 41. madde¹ hükümlerine göre, alt müteahhidin doğrudan sorumluluğu yoluna

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, müteahhidin sorumluluğunun belirlenmesinde, hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlere yollama yapılması yerine, müteahhidin, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorunda olduğu belirtilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinden farklı olarak, müteahhiden beklenen özen ölçüsüne yer verilmiştir. Buna göre, müteahhidin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir müteahhidin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışının esas alınacağı kabul edilmiştir. Böylece, müteahhiden beklenecek özenin belirlenmesinde, objektif bir ölçütün göz önünde tutulması benimsenmiştir.

Maddenin son fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 356. maddesinin son fıkrasında kullanılan "imal olunacak şeyin icrası için" şeklindeki ibare, Tasarının 471. maddesinin gerekçesinde belirtilen sebeplerle, "eserin meydana getirilmesi için" şeklinde düzeltilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 364. maddesi göz önünde tutulmuştur.

¹ 818 sayılı BK'nun 41. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 49. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının iki fıkradan oluşan 49. maddesinde, haksız fiil sorumluluğunda, zarar verenin tazminat yükümlülüğüne ilişkin kural düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nda, 41. maddeyle başlayan "İkinci Fasal / Haksız muamelelerden doğan borçlar" şeklindeki üst başlık, burada hukuki işlem (muamele)den doğan borçların değil, haksız fiilden doğan borçların söz konusu olduğu göz önünde tutularak, Tasarıda "İkinci Ayrım / Haksız Fiillerden Doğan Borç İlişkileri" şekline dönüştürülmüştür. 818 sayılı BK'nun 41. maddesinin kenar başlığında kullanılan "A. Umumî kaideler / 1. Mesuliyetin şartları" şeklindeki ibareler, Tasarıda "A. Sorumluluk / 1. Genel olarak" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 41. maddesinin birinci fıkrasına göre, kasten veya ihmal sonucunda, "haksız bir surette", diğer bir kimseye bir zarar ıka eden şahıs, o zararı tazmin etmek zorundadır. Tasarıda ise, kast ve ihmali, kusurun çeşitlerinden olduğu göz önünde tutularak, söz konusu fıkra, kusurlu ve hukuka

gidebilir. Alt müteahhit arsa sahibine, asıl müteahhitte yapmış olduğu sözleşmeden doğan yükümlülüğünü yerine getireceğini ayrıca taahhüt etmişse, bu durumda arsa sahibi sözleşmeye dayanarak alt müteahhidi sorumlu tutabilir [11].

Alt müteahhidin, asıl müteahhitten olan ücret alacağı bakımından, arsa sahibinin taşınmazı üzerinde kanuni ipotek hakkı bulunmaktadır [2]. MK'un 893. maddesinin 3. bendinde "Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya müteahhitden alacaklı olan alt müteahhit veya zanaatkarlar"ın kanuni bir ipoteğin tescilini isteyebilecekleri belirtilmiştir [7].

Arsa sahibi, asıl müteahhidin alacağını kısmen veya tamamen ifa etmiş olsa bile, alt müteahhidin ücret alacağı için tescil ettirdiği kanuni ipotek nedeniyle sorumlu olur [4].

2.3.1.3 Genel İhbar Borcu

Müteahhidin sözleşmenin uzman tarafı olarak, gerekli ifayı tehlikeye düşüren veya imkansız kılan önemli bir olay ve husus ortaya çıktığı zaman, arsa sahibine geciktirmeksizin ihbar borcu vardır [2].

Müteahhit, BK 357. maddesi 3. fıkrası¹ uyarınca inşaat yapıldığı sırada arsa sahibi tarafından verilen arsanın veya malzemenin ayıplı olduğunun anlaşıldığı durumları,

aykırı bir fiille başkasına zarar veren kişinin, bu zararı gidermekle yükümlü olduğu şekline dönüştürülmüştür.

Ayrıca, 818 sayılı BK'nun 41. maddesinin ikinci fıkrasından farklı olarak, Tasarının 49. maddesinin ikinci fıkrasının başına "Zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile" şeklinde bir ibare eklenmiştir. Aynı fıkarda, 818 sayılı BK'nda olduğu gibi, ahlâka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren kişinin de, bu zararı gidermekle yükümlü olduğu belirtilerek, bu kural açıklığa kavuşturulmuştur.

Tasarının 49. ve devamındaki maddelerinde, 818 sayılı BK'ndan farklı olan diğer bir düzenleme de, haksız fiil unsurlarının her birinin ayrı ayrı belirtilmiş olmasıdır.

Metninde yapılan düzeltme ve araştırmalar dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

¹ 818 sayılı BK'nun 357. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 472. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 472. maddesinde, müteahhidin malzeme bakımından borçları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 357. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Malzeme itibarıyla" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Malzeme bakımından" şeklinde değiştirilmiştir.

inşaatın gereği gibi ve vaktinde ifasını tehlikeye koyan diğer durumları da derhal arsa sahibine bildirmeye mecburdur. (Örneğin grev veya ulaşım nedeniyle malzemenin gelişinin durması, üçüncü kişinin malzemeyi zamanında teslim etmemesi gibi) [9].

Bu yükümlülüğe hiç uymayan veya zamanında uymayan müteahhit, gecikmeden doğacak zararlardan BK 96. madde¹ gereğince sorumlu olur [2]. Müteahhit ihbarda bulunmuşsa, arsa sahibi BK 369. maddeye² dayanarak sözleşmeyi feshedebilir veya her şeye rağmen müteahhidin inşaaata devamını isteyebilir. İhbara rağmen, arsa sahibi, müteahhidin inşaaata devamını isterse, artık yapılan inşaatın telef olması halinde sonuca katlanmak zorundadır [2]. (BK md.368/3³) Bu durumda arsa sahibinin inşaaata devam hususundaki ısrarı hasarın kendisine geçmesine neden olur. Böyle bir durumda arsa sahibi kusurluysa, müteahhidin zararını da gidermek zorunda kalır [9].

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 357. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı işsahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir." şeklindeki ibare, Tasarıda "...bu malzemenin ayıplı olması yüzünden işsahibine karşı, satıcı gibi sorumludur." şekline dönüştürülmüştür. Böylece müteahhidin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra da duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, "yaratılan değerın korunması ilkesi"ne aykırı olduğu gibi, burada meselâ satış sözleşmesinde tam zapt hâlinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216 ncı maddesinin uygulanması, fıkra da yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında, malzemenin işsahibi tarafından sağlanması durumunda müteahhidin, onları gereken özeni göstererek kullanmak ve bundan dolayı hesap vermekle yükümlü olduğu gibi, eserin meydana getirilmesinde kullanılmayan, başka bir ifadeyle artan malzemeyi de geri vermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 365. maddesi göz önünde tutulmuştur.

¹ 818 sayılı BK'nun 96. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 111. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 369. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 484. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 368. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 483. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği yapışı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

2.3.1.4 İnşaat Zamanında Başlama ve Devam Etme Borcu

BK 358. maddesi¹ müteahhide, inşaata zamanında başlama ve devam ederek bitirme borcunu yüklemiştir [2]. Müteahhidin inşaata zamanında başlama ve devam etme borcunun hükümleri, sözleşmede inşaatın teslimi için bir süre kararlaştırılmış olup olmamasına göre değişecektir [9].

Aşağıdaki bölümlerde teslim süresi belli olan inşaatlarda ve teslim süresi belli olmayan inşaatlarda, müteahhidin inşaata zamanında başlama ve devam etme borcunun hükümleri anlatılmıştır.

Teslim Süresi Belli Olan İnşaatlarda: Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, genellikle, müteahhidin inşaata başlayacağı ve teslim edeceği tarihi yazılmaktadır[2].

BK 358. madde 1. fıkrası² ile müteahhide, inşaata zamanında başlama, borca aykırı biçimde inşaatın icrasını geciktirmeme ve teslim tarihi kararlaştırılmışsa bu tarihte inşaatı bitirme borcu yüklenmiştir. Müteahhidin bu borçlara uymaması durumunda, arsa sahibi, BK 358.maddesi 1. fıkrasına göre sözleşmeyi feshedebilir [9].

Teslim Süresi Belli Olmayan İnşaatlarda: Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, inşaata ne zaman başlanacağı kararlaştırılmamış olabilir. Bu durumda sözleşmeden başka anlam çıkmıyorsa müteahhit, BK 74. maddeye³ göre derhal inşaata başlamalıdır [2].

İnşaata başlama zamanının kararlaştırılmaması halinde arsa sahibi, müteahhide derhal inşaata başlaması için ihtarda bulunabilir; müteahhit ihtara rağmen inşaata başlamazsa, arsa sahibi BK 106. maddeye⁴ göre mehil vererek müteahhidi temerrüde

¹ 818 sayılı BK'nun 358. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 473. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 358. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 473. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 74. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 89. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

⁴ 818 sayılı BK'nun 106. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 122. maddesini karşılamaktadır. Sistemik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

düşürebilir [2]. Uygulamada genellikle ihtar ve mehil tayini aynı anda yapılmaktadır[2]. Müteahhit mehile rağmen inşaata başlamaz veya BK'nun 107. maddesine¹ göre mehil tayinine gerek oluşturacak bir durum yoksa, arsa sahibi BK'nun 106. maddedeki² seçimlik haklarından birini kullanabilir [9].

2.3.1.5 Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Eserdeki ayıp, sözleşme konusu edimin niteliğine uygun olarak tam ve doğru bir şekilde yerine getirilmemesi olarak tanımlanmaktadır [10]. Eserdeki ayıp kavramında, sözleşme konusu edim ifa edilmiş ancak ifa edilen edimin niteliklerinin kötü ve ayıplı olması söz konusudur [15].

Ayıplı eserden kasıt, müteahhidin taahhüt ettiği nitelikte eseri gerçekleştirememesidir. Eserin eksik olan niteliklerine karşın, kararlaştırılan eserle aynı derecede kullanılabilir olması veya değer taşıması onun ayıplı sayılmasını ortadan kaldırmaz [10]. Her eser kategorisi için geçerli olabilecek bir ölçüt olmadığı için, ayıbın varlığı veya kapsamı her sözleşmeye özel olarak belirlenmelidir [16].

2.3.1.6 Sözleşmede Yer Alan Diğer Yükümlülükleri İfa Borcu

Müteahhidin gerek yasadán ve gerekse sözleşme ile doğan başka borçları da bulunmaktadır [10].

Müteahhidin sözleşmede yer alan diğer yükümlülükleri ifa borcu aşağıdaki gibi sıralanmakta olup, ilerleyen bölümlerde incelenmiştir:

-İnşaat Ruhsatını ve Oturma İznini Alma Borcu

-Kat İrtifakını ve Kat Mülkiyetini Kurma ve Gerekli İşlemleri Yapma Borcu

¹ 818 sayılı BK'nun 107. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 123. maddesini karşılamaktadır. Sistematiik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliğı yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 106. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 122. maddesini karşılamaktadır. Sistematiik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliğı yoktur.

-Vergileri Ödeme Borcu

İnşaat Ruhsatını ve Oturma İznini Alma Borcu: Yasal olarak inşaatın ruhsatı arsanın sahibi tarafından alınır. Uygulamada genellikle ruhsatın alınması yükümlülüğü sözleşme ile müteahhide bırakılmaktadır [10].

İnşaatın başlangıcı ve bitimi için tarihler belirlenmektedir. İnşaatın başlaması için ruhsatın alınması gerekmektedir. Bu nedenle sözleşme ile ruhsatın alınmasının müteahhide bırakıldığı hallerde, ruhsatın alınmasında engeller çıktığı takdirde, durumun makul bir süre içinde arsa sahibine bildirilmesi gerekmektedir[10]. Ruhsatın alınmaması sebebi ile kat karşılığı inşaat işinin uzun süre sürüncemede bırakılması ve arsa sahibinin durumdan haberdar edilmemesi, müteahhidi sorumluluktan kurtarmaz. Sözleşmede bir hüküm bulunmadığı takdirde, İmar Yasasının 29. maddesinin hükmü gereği ruhsat alındıktan itibaren iki yıl içinde inşaatın başlaması gerekmektedir [10].

Oturma izni almak için inşaatın bitmiş olması gerekmektedir. Müteahhidin inşaatı plan ve projesine uygun biçimde yaptığını kanıtlamak suretiyle oturma izni de alması gerekmektedir [10].

Kat İrtifakını ve Kat Mülkiyetini Kurma ve Gerekli İşlemleri Yapma Borcu: Kat irtifakı, yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının bölümleri üzerinde kat mülkiyetine esas olmak koşulu ile arsa sahibi veya sahipleri tarafından kurulan bir haktır [10].

Kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulması yetkisi yasal olarak taşınmaz malikine aittir. (Kat Mülkiyet Kanunu md. 1/2) [10]. Bu iş, sözleşme ile müteahhide bırakılmış ve yetki için vekalet verilmişse, işin yapılmasının yükümlülüğü müteahhide ait olacaktır. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyen müteahhit, sözleşmedeki sorumluluğu yerine getirmiş sayılmaz [10].

Vergileri Ödeme Borcu: Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesine konu olan kat irtifakına veya kat mülkiyetine bağlanmış olan arsa ve binalar, emlak vergisine tabidirler. Yasal olarak vergi yükümlüsü arsa sahibidir [10]. Sözleşme ile müteahhide tapuda arsa paylarının devrinin henüz yapılmamış olması sebebi ile vergi yükümlüsü arsa sahibi olarak gözükmektedir [10]. Sözleşme ile bunun aksi kararlaştırılabilir.

Arsa üzerinde kat irtifakının kurulması, yeni bina inşa edilmesi, vergiyi doğuran hadiselerdir. Kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kurulması ile arsanın yapısında değişiklik olacağından, vergi alınması gerekmektedir [10]. Böyle bir verginin yükümlüsü tapuda malik gözüken kimse olmasına rağmen, sözleşme ile bunun müteahhide devri mümkündür.

2.3.2 Borçlunun (Müteahhidin) Temerrüdünün (Borcunu Yerine Getirmemekte Direnmesinin) Hükümleri

Bu bölümde müteahhidin temerrüde düşmesi halinde arsa sahibinin sözleşmeyi feshi yoluna gitmesi durumunda, hüküm ve sonuçların uygulama alanı anlatılacaktır.

2.3.2.1 Genel Olarak

Müteahhidin, sözleşme konusu olan edimi belirlenen sürede ve kapsamda ifa edememesi durumunda, temerrüde düşmüş olduğu kabul edilmektedir[15].

Müteahhidinin temerrüde düşmedeki kusuru ve edimi süresinde ifa etmeme üzerine verilen ek süreye göre davranışı, uygulanacak hükümler ve varılacak sonuç bakımından önem taşımaktadır [10].

BK’nda bütün sürekli borç ilişkilerini kapsayacak biçimde bir haklı sebeple fesih olanağı sağlayan bir genel hüküm yer almamış ise de bazı özel sözleşmeler için ayrı hükümler öngörülmüştür[10]. Haklı sebebin ne olduğu yasada açıkça belirtilmemiştir [16]. Bu husus hakimin takdirine bırakılmıştır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, müteahhidin temerrüde düşmesi bir olgudur. Bu olgu arsa sahibi bakımından sözleşmeyi çekilmez hale getirebilir. Arsa sahibi olağanüstü fesih yoluna gidilebilir [17].

Olağan sona erme için beklenilmesi gereken süre kısa ise, arsa sahibinden derhal sona erme için ağır basan nedenler olmadıkça sözleşmeyi devam ettirmesi beklenir. Olağan sona erme nedenleri mevcut oldukça ve bu sebepler inşaatın tamamlanması için yeterli ise, olağanüstü fesih yollarına gidilmemelidir [18].

2.3.2.2 Borçlunun (Müteahhidin) Temerrüdünün (Borcunu Yerine Getirmemekte Direnmesinin) Şartları

Ek Süre Verilmesi: Müteahhit sözleşmede belirtilen süre içinde işi tamamlayıp teslim etmezse, temerrüde düşmüş sayılır. Böyle bir süre tayin edilmemiş ise, arsa sahibinin ihtarı ile müteahhide temerrüde düşmüş olur[10]. Müteahhidin temerrüde düşmesi için de sözleşme konusu edimin ifa gününün gelmiş olması gerekir (BK m.101¹). Müteahhide borcunu zamanında ifa etmiyorsa, arsa sahibinin sözleşmeyi feshedebilmesi için müteahhide uygun bir ek sürenin verilmesi veya bu sürenin tespit edilmesi hakimden istenmelidir [19].

Verilecek süre uygun olmalıdır. Uygunluk her işin özelliğine göre değişebilir[10]. Verilen veya tayin edilen süre, işin bitirilebilmesi için yetersiz olsa bile verildiği andan itibaren uygun süre işlemeye başlar [9]. Ek süre tayini özel bir şekle tabi değildir. Sözlü veya yazılı şekilde olabilir [17]. Ancak ileride çıkabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi bakımından ek sürenin verilmesi noter veya iadeli taahhütlü mektupla ya da elektronik postayla yapılması daha uygun olur [10].

Eğer mahkeme eliyle süre tayini istenecekse yetkili hakimden karar alınmalıdır [15]. Süre tayini ile müteahhit, son bir defa daha ifaya davet edilmektedir [17]. Borçluya böyle bir son çağrıda bulunmak, karşılıklı çıkarların dengeli biçimde gözetilmesini ve güven bağlılığının korunmasını sağlamak, güven ilkesinin bir gereğini oluşturmaktadır [20].

Müteahhidin temerrüde düşmesi üzerine arsa sahibinin BK'nun 106. maddesinin 2.fıkrası uyarınca ² seçimlik haklarından birisini kullanabilmesi için, müteahhide uygun

¹ 818 sayılı BK'nun 101. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 116. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 106. maddesinin 2. fıkrası 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 124. maddesini karşılamaktadır. Tasarının üç fıkradan oluşan 124. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçlu karşısındaki alacaklının seçimlik hakları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 106 ncı maddesinin ikinci fıkrası, Tasarının 124. maddesinde, iki fıkraya bölünerek düzenlenmiştir. 818 sayılı BK'nun söz konusu fıkrasında kullanılan "Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette" şeklindeki ibare, Tasarının 124. maddesinin birinci fıkrasında "Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde borcunu ifa etmemişse" şekline dönüştürülmüştür.

bir süre vermesi gerekmektedir[10]. Arsa sahibi, müteahhidin temerrüdü halinde aynen ifayı tercih etse bile, sessiz kalmayıp bir ek süre tanıdığını bildirmelidir. Uzun bir süre geçtikten sonra arsa sahibinin, aynen ifa için müteahhide ek süre tanınması ve temerrüde düşmüş müteahhitten temerrüt faizi ve gecikme tazminatı istemesi müteahhidi güç durumda bırakabilir [10]. Müteahhit de temerrütten sonraki zaman dilimi içinde sözleşmenin konusunun değişip değişmediğini ve yükümlülüğünün kapsam ve niteliğini bilmesi gerekir. Böylece arsa sahibi piyasadaki dalgalanmalardan da etkilenmemiş olur [10].

Ek Süre Verilmesine Gerek Olmayan Durumlar: Bazı durumlarda süre tayinine gerek yoktur. Süre tayinine gerek olmayan durumlar BK’nun 107. maddesinde¹ belirtilmiştir [10].

Taraflar sözleşmeyle BK 107. maddesinde belirtilen durumlar dışında da süre tayinine gerek olmadığını kararlaştırabilirler. Bu takdirde müteahhit temerrüde düşer düşmez, arsa sahibi BK’nun 106. maddesinin 2. fıkrasındaki² seçimlik haklarından birini kullanma olanağını elde edecektir [10].

Maddenin son fıkrasında, borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmeden dönen alacaklının uğradığı zararın giderilmesini isteyebileceği belirtilmektedir. Burada, alacaklının giderilmesini isteyebileceği zarar, olumsuz zarar, yani sözleşme yapılmamış olsaydı uğramayacak olduğu zarardan ibarettir.

Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

¹ 818 sayılı. BK’nun 107. Maddesinin 1. fıkrası 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 123. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK’nun 106. maddesinin 2. fıkrası 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 124. maddesini karşılamaktadır. Tasarının üç fıkradan oluşan 124. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçlu karşısındaki alacaklının seçimlik hakları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 106. maddesinin ikinci fıkrası, Tasarının 124. maddesinde, iki fıkraya bölünerek düzenlenmiştir. 818 sayılı BK’nun söz konusu fıkrasında kullanılan “Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette” şeklindeki ibare, Tasarının 124. maddesinin birinci fıkrasında “Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde borcunu ifa etmemişse” şekline dönüştürülmüştür.

Maddenin son fıkrasında, borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmeden dönen alacaklının uğradığı zararın giderilmesini isteyebileceği belirtilmektedir. Burada, alacaklının giderilmesini isteyebileceği zarar, olumsuz zarar, yani sözleşme yapılmamış olsaydı uğramayacak olduğu zarardan ibarettir.

Ek süre verilmesine gerek olmayan durumlarda, müteahhit sözleşmeyi belirlenen süre içinde yerine getirmezse, sözleşme konusunun aynen ifası istenmeyecektir. Bu halde ya tazminat istenecektir ya da sözleşmeden dönülerek olumsuz zarar talep edilecektir [10].

Arsa sahibi, borçlu müteahhide aynen ifadan vazgeçtiğini derhal bildirmezse tazminat veya sözleşmeden dönme haklarını kaybeder[10]. Aksi takdirde, arsa sahibi için hiçbir faydası kalmayan ya da kesin vade tarihinde ifa edilmeyen edim, temerrüde düşen borçlu tarafından arsa sahibine teklif edilirse, arsa sahibi bunu kabul etmek ve kendi karşı edimini de yerine getirmek zorunda kalacaktır[10].

BK'nun 107. maddesinde¹ düzenlenen ek süre verilmesine gerek olmayan özel haller aşağıda açıklanmıştır.

- Müteahhidin Davranışından Süre Tayininin Yararı Olmayacağıın Anlaşılması (BK md.107/1) : Borçlu temerrüdüne düşen müteahhidin, tutum ve davranışından edimini yerine getirmeyeceği açık bir şekilde anlaşılıyorsa ek süre tayinine gerek yoktur[10]. Örneğin arsa sahibinin üst üste üç defa ıhtarda bulunmasına karşın, müteahhit borcunu yerine getirmeyeceğini [15] ve sözleşmeyi hükümsüz saydığını [21] bildirmesi gibi hallerde ek bir süre tayinine gerek yoktur [21].

Somut olayda açıklanan bu ve benzeri gibi haller açık bir şekilde mevcut değilse, BK'nun 107. maddesinin 1. fıkrası uygulanmamalı ve ek sürenin tanınması yoluna gidilmelidir[10]. Yargıtay, müteahhidin işi yarım bırakarak terk etmesi veya sözleşmeyi yerine getirmeyeceğini bildirmesi durumunda ek süre verilmesine gerek olmadığına karar vermiştir [10].

- Edimin İş Sahibi Yönünden Faydasız Hale Gelmesi (BK md. 107/2): Edimin aynen ifa edilmesinde alacaklı için artık hiçbir yarar kalmamış olması ya da ifanın önemli surette yararsız hale gelmesi ek süre verilmesine gerek olmayan durumlardır [10]. Yararsızlığın önem derecesi dürüstlük kuralına göre belirlenir [15].

¹ 818 sayılı. BK'nun 107. maddesinin 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 123. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Aynen ifanın alacaklı arsa sahibi yönünden önemli ölçüde yararsız hale gelmesi, borçlunun kusurundan değil de başka bir nedenden kaynaklanmış ise, alacaklının süre tayin etmesi gerekir [21]. Temerrüt olayı ile ifanın alacaklı için yararsız hale gelmesi halinde bir nedensellik bağı aranmalıdır. Eğer müteahhidin temerrüde düşmesinde başka nedenler varsa ve arsa sahibi için de işin daha sonra aynen ifasında artık bir gereksizlik durumu ortaya çıkmamışsa, süre tayini yoluna gidilmelidir [10]. Ancak bu halde arsa sahibi gecikme nedeniyle uğradığı zararlarını isteyebilir. Zararın miktarının tayin ve tespiti BK'nun 43. maddesinin¹ göz önünde tutulması gerekir [10].

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri BK'nun 107. maddesinin 2.fıkrası göz önünde bulundurulduğunda ayrı bir uygulama biçimini gerektirebilir[10]. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin konusunu binanın inşa edilmesi oluşturmaktadır ve müteahhidin temerrüdünden sonra edimin aynen ifasının arsa sahibi bakımından tamamen yararsız duruma geldiğini söylemek mümkün değildir[10].

Müteahhit yükümlendiği işi belirtilen sürede bitiremeyince ondan sonraki ifasının arsa sahibine artık hiçbir yarar sağlayamayacağı söylenemez. Arsa sahibi sözleşme ile kararlaştırılan günden daha sonraki bir tarihte edimine kavuşabilir, bununla birlikte gecikme nedeniyle uğradığı zararın tazminini müteahhitten isteyebilir[10].

Arsa sahibi, BK'nun 106.² ve 108.¹ maddelerinde yer alan seçimlik haklarından birini kullanarak müteahhidin temerrüdü üzerine sözleşmeyi feshedebilir[10]. İşin özelliği,

¹ 818 sayılı. BK'nun 43. maddesinin 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 51. maddesini karşılamaktadır. Tasarının iki fıkradan oluşan 51. maddesinde, tazminatın kapsamının ve ödenme biçiminin hâkim tarafından belirlenmesi düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 43. maddesinin kenar başlığında kullanılan "III. Tazminat miktarının tayini" şeklindeki ibare, Tasarının 51. maddesinde, "III. Tazminat / I. Belirlenmesi" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 43. maddesinde "hâkimin, tazminatın suretini ve şümulünün derecesini, hâl ve mevkiin icabına ve hatanın ağırlığına göre tayin eyleyeceği" öngörüldüğü hâlde, Tasarıda, hâkimin tazminatın kapsamını ve ödenme biçimini, durumun gereğini ve özellikle kusurun ağırlığını göz önüne alarak belirleyeceği öngörülmektedir.

818 sayılı BK'nun 43. maddesinde yer verilmediği hâlde, Tasarının 51. maddesinin birinci fıkrasında, haksız fiil sorumluluğunda kusurun özel bir önem taşıdığının belirtilmesi amacıyla, "özellikle" sözcüğü kullanılmıştır.

² 818 sayılı. BK'nun 106. maddesinin 1. ve 2. fıkraları 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun sırasıyla 122. ve 124. maddelerini karşılamaktadır.

müteahhidin işi yürütmedeki gayreti, bitirdiği işin oranı itibariyle MK'unun 2. maddesindeki kural da göz önünde tutularak ek bir sürenin verilmesi gerekiyorsa, arsa sahibi buna uymak zorundadır [10].

-Edimin İfası İçin Kesin Bir Tarihin Belirlenmiş Olması (BK m. 107/3): Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde taraflar, ifanın mutlaka belli bir tarihte veya belli bir süre içinde yapılması gerektiğini aksi halde ifanın kabul edilmeyeceğini kararlaştırabilirler [10]. Bu gibi hallerde sözleşmenin kesin vadeli olduğu kabul edilir.

Kesin vadeli bir sözleşmenin mevcut olması için, ifa gününün belirlenmiş olması yeterli değildir[10]. Tarafların, kararlaştırılan tarihe sıkı sıkıya uyacakları ve sözleşmede belirtilen sürede gerçekleşmeyen ifanın bundan böyle kabul edilemeyeceği konularında da anlaşmış olmaları gerekmektedir[22].

Süresi belli olan sözleşmede ise, bu sürenin gelmesiyle borç ifa edilmemiş ise ihtara gerek kalmadan borçlu temerrüde düşer. Alacaklının BK'nun 106.maddesinin 2.fıkrasındaki² maddesindeki seçimlik hakkını kullanabilmesi için borçluya ek bir sürenin verilmesi gerekir [10].

Tasarının tek fıkradan oluşan 122. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçluya süre verilmesi düzenlenmektedir.

Tasarının üç fıkradan oluşan 124. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçlu karşısındaki alacaklının seçimlik hakları düzenlenmektedir.

Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, her iki maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

¹ 818 sayılı BK'nun 108. maddesinin 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 124. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının 124. maddesi 818 sayılı BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrası ile 108. maddesini karşılamaktadır.

Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 106. maddesinin 2. fıkrası 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 124. maddesini karşılamaktadır. Tasarının üç fıkradan oluşan 124. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçlu karşısındaki alacaklının seçimlik hakları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrası, Tasarının 124. maddesinde, iki fıkraya bölünerek düzenlenmiştir. 818 sayılı BK'nun söz konusu fıkrasında kullanılan "Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette" şeklindeki ibare, Tasarının 124. maddesinin birinci fıkrasında "Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde borcunu ifa etmemişse" şekline dönüştürülmüştür.

Kesin vadeli sözleşmelerde, sürenin gelmesiyle borçlu ihtara gerek kalmadan hem temerrüde düşmüş olur, hem de ek bir süre verilmeden alacaklı seçimlik haklarını kullanabilir.

Kesin vadeli bir sözleşmede taraflar, “en çok”, “en geç”, “en geç bir ay içinde”, “sözleşme gününde başlayarak en çok bir yıl içinde”, “nihayet” gibi sözcüklerle iradelerini açıklarlar [15]. Sözleşmede ifa tarihi “en geç” sözcükleriyle belirtilmiş ve bu sürenin gelmiş olmasına ve üzerinden de uzun bir zaman geçmesine karşın, alacaklı hiçbir müdahalede bulunmamış ise, sözleşmenin zımnen süresi belli olmayan bir sözleşme türüne dönüştüğü kabul edilebilir [10].

2.3.3 Arsa Sahibine Tanınan Seçimlik Haklar

Borçlunun, temerrüde düşmesi üzerine ve alacaklının tanıdığı ek süre içinde edimi ifa etmemesi halinde, arsa sahibinin başvurabileceği seçimlik hakları BK’nun 106. maddesinin 2. fıkrasında¹ gösterilmiştir [10]. Yasa hükmünün belirlemesine göre alacaklı; aynen ifayı ve bunun yanında gecikmeden doğan zararını, aynen ifadan vazgeçerek; borcun ifa edilmemesinden dolayı müspet zararını ya da sözleşmeden dönerek menfi zararını isteyebilir[10]. Ancak alacaklı, aynen ifada direniyorsa bunu

Maddenin son fıkrasında, borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmeden dönen alacaklının uğradığı zararın giderilmesini isteyebileceği belirtilmektedir. Burada, alacaklının giderilmesini isteyebileceği zarar, olumsuz zarar, yani sözleşme yapılmamış olsaydı uğramayacak olduğu zarardan ibarettir.

Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

¹ 818 sayılı. BK’nun 106. maddesinin 2. fıkrası 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 124. maddesini karşılamaktadır. Tasarının üç fıkradan oluşan 124. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçlu karşısındaki alacaklının seçimlik hakları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 106 ncı maddesinin ikinci fıkrası, Tasarının 124. maddesinde, iki fıkraya bölünerek düzenlenmiştir. 818 sayılı BK’nun söz konusu fıkrasında kullanılan “Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette” şeklindeki ibare, Tasarının 124. maddesinin birinci fıkrasında “Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde borcunu ifa etmemişse” şekline dönüştürülmüştür.

Maddenin son fıkrasında, borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmeden dönen alacaklının uğradığı zararın giderilmesini isteyebileceği belirtilmektedir. Burada, alacaklının giderilmesini isteyebileceği zarar, olumsuz zarar, yani sözleşme yapılmamış olsaydı uğramayacak olduğu zarardan ibarettir.

Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

derhal bildirmelidir. Alacaklı ifadan vazgeçtiğini vakit geçirmeden bildirmediği takdirde aynen ifada direnmek istediğine kesin karine teşkil eder [15].

Sözleşmenin konusu olan binanın ayıplı olması durumunda ise arsa sahibi BK 360 m. uyarınca, sözleşmeden dönme hakkını, ücretin indirilmesi talep hakkını, ayıbın giderilmesi talep hakkını, ayıp sonucu tazminat hakkını kullanabilir.

2.3.3.1 Aynen İfa İle Birlikte Gecikme Tazminatının İstenmesi

Taraflar karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde alacaklı, temerrüde düşen borçludan aynen ifayı ve buna ilave olarak da ifanın geç yapılmasından dolayı uğranılan zararın tazminini isteyebilir[10]. Bu yolu tercih eden alacaklı, borçlunun temerrüdü halinde tercihin derhal bildirmelidir [21].

Sözleşmenin kurulma amacı, ifa ile sonuçlanmamasıdır[10]. Bu sebeple arsa sahibi, zamanaşımı süresi doluncaya kadar gecikmiş ifa ile birlikte gecikme tazminatını isteyebilir [10]. Arsa sahibi, işin uzun süre teslim edilmemesine müdahale etmeyip, müteahhitten bir istemde bulunmayacağı sanısını uyandırıp sonradan talepte bulunabilir. Arsa sahibinin bu davranışı, zararın ve cezai şartın artmasına neden olacağı için iyi niyet kurallarına aykırı sayılır[9].

Arsa sahibi, aynen ifa için dava açabilir ya da icraya başvurabilir (BK m. 97¹)[10]. Aynen ifanın istenmesi için müteahhidin temerrüde düşmede kusurlu olmasına gerek yoktur. Gecikme tazminatının istenmesi için müteahhidin kusurlu olması gerekmektedir [21].

Aynen ifayı ve gecikme tazminatını isteyen arsa sahibi, kendi edimini yerine getirmek veya getirmeye hazır olduğunu bildirmekle yükümlüdür [21]. Bu edimler, asli edimler olacağı gibi, yan yükümlülükler de olabilir. Arsa sahibi aynen ifayı ve gecikme tazminatını isteme seçeneğini kullanarak, kendi ediminin de sözleşme uyarınca aynen ifasını kabul etmektedir [10]. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi aynı zamanda hem alacaklı hem de borçlu durumundadır [10].

¹ 818 sayılı. BK'nun 97. maddesinin 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 123. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Arsa sahibinin, aynen ifa yanında gecikmeden dolayı uğradığı zararların tazminini talep etme hakkı da bulunmaktadır [10]. (BK md. 102¹ ve md. 106/2²) Arsa sahibi aynen ifadan vazgeçip gecikme tazminatı isteyemez. Edim gecikerek ifa edildiğinde arsa sahibinin gecikme yüzünden uğradığı zararının ayrıca karşılanması gerekir. Bunun için arsa sahibi gecikmeden dolayı uğradığı zararı ifadan ayrı olarak isteyebilir [10].

Müteahhidin geç ifadan dolayı doğan zarardan sorumlu tutulabilmesi için, kusurunun bulunması gerekir. Kural, gecikmenin müteahhidin kusuru ile meydana gelmesidir. Müteahhit gecikmeden dolayı bir kusurunun bulunmadığını kanıtlayarak tazminat ödemekten kurtulabilir, bunun aksini kanıtlamak arsa sahibine aittir [15]. İfanın yardımcı kişilerin davranışından dolayı gecikmesi halinde müteahhit, BK'nun 100. maddesi gereğince sorumludur[15].

Gecikme tazminatının, ihtarın borçluya tebliğ edildiği tarih esas alınarak tespit edilmesi gerekir [10]. İhtara gerek olmayan durumlarda ise bu tarih muacceliyet günü olarak kabul edilir [13]. Gecikme tazminatı, hukuki mahiyeti itibarıyla müspet zararın sınırlı ve özel bir tipidir [21]. Bundan dolayı da tazminatın kapsamı, fiilen uğranılan zararlar yoksun kalınan kardan ibarettir [10].

Gecikmenin meydana gelmesi, arsa sahibinin kusurundan ileri gelmişse, artık gecikme tazminatı istenemez. Gecikmede müteahhidin kusuru yanında, arsa sahibi de kusurlu

¹ 818 sayılı. BK'nun 102. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 118. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı TBK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 106. maddesinin 2. fıkrası 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 124. maddesini karşılamaktadır. Tasarının üç fıkradan oluşan 124. maddesinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçlu karşısındaki alacaklının seçimlik hakları düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrası, Tasarının 124. maddesinde, iki fıkraya bölünerek düzenlenmiştir. 818 sayılı BK'nun söz konusu fıkrasında kullanılan "Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette" şeklindeki ibare, Tasarının 124. maddesinin birinci fıkrasında "Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde borcunu ifa etmemişse" şekline dönüştürülmüştür.

Maddenin son fıkrasında, borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmeden dönen alacaklının uğradığı zararın giderilmesini isteyebileceği belirtilmektedir. Burada, alacaklının giderilmesini isteyebileceği zarar, olumsuz zarar, yani sözleşme yapılmamış olsaydı uğramayacak olduğu zarardan ibarettir.

Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

ise BK'nun 98. maddesinin 2. fıkrası¹ ve 44. maddesi² uygulanır[10]. Müteahhit aleyhine hükmedilecek gecikme tazminatından, arsa sahibinin kusuruna isabet edecek miktar kadar bir indirim yapılmalıdır[10].

Taraflar, sözleşmede inşaatın zamanında bitmemesi ve teslim edilememesi halinde bir miktar cezai şartın ödenmesi üzerinde anlaşabilirler[10]. (BK md. 158) Böyle bir sözleşme maddesinin varlığı halinde, müteahhidin temerrüde düşmesi durumunda aksi kararlaştırılmamışsa, müteahhidin kusurlu olduğu sabit olsa bile hem cezai şart ve hem de gecikme tazminatı bir arada istenemez [10]. BK'nun 159. maddesinin 2.fıkrası³ gereğince arsa sahibi, sözleşmede belirlenen ceza miktarını aşan tazminatı ancak müteahhidin kusurunu kanıtlamakla isteyebilir[10]. Bu durumda da ödenecek tazminat, sözleşmede belirlenen ceza miktarına, cezayı aşan zararın eklenmesi ile hesaplanır.

Cezai şartın ödenmesi için zararın varlığı aranmaz. Müteahhidin cezai şartı ödemekten kurtulması için, kusuru bulunmadığını kanıtlaması gerekir [9]. Arsa sahibi, müteahhidin ifa ettiği gecikmiş edimi teslim alırken hakkını kaybeder [9]. (BK md. 158/2⁴)

2.3.3.2 Aynen İfadan Vazgeçerek Olumlu (Müspet) Zararın Tazminin İstenmesi

Arsa sahibinin sözleşme konusunun aynen ifasından vazgeçmesi, temerrüde düşen müteahhitten müspet zararını istemesi durumunda, taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi devam etmekte olup, sadece sözleşmenin konusu değişmektedir [10].

¹ 818 sayılı. BK'nun 98. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Bor lar113. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 44. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 52. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı. BK'nun 159. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 179. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

⁴ 818 sayılı. BK'nun 158. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 178. maddesini karşılamaktadır. Sistemati  yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Sözleşme konusu olan inşaatın yapımının yerini, tazminat ödeme yükümü almaktadır. Böylece taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi bu halde de yine devam etmektedir [15]. Yasa, aynen ifadan vazgeçip, ifa etmemeden doğan müspet zararın tamamının tazminini istemek hakkını sadece karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde kabul etmiştir[15]. Arsa sahibi, bu tercih hakkını kullanarak temerrüde düşmüş bulunan borçluya karşı, borçlanmış olduğu edimini aynen ifa etmek zorunluluğundan da kurtulmuş olacaktır. Arsa sahibi edimini ifa etmek yerine, borçludan talep ettiği tazminat alacağından, ödemekle yükümlü olduğu edimin değerini indirir; geriye kalanı tazminat olarak ister[10].

Müspet zarar, arsa sahibinin ifa ile kazanacağı yararını yansıtır; bu yarar müteahhidin borcunu zamanında yerine getirmiş olması halinde ulaşacağı düzeyi ifade eder. Müspet zararın tazmini ile amaçlanan, borçlanılan edimin süresinde ifa edilmiş olması halinde, arsa sahibinin hangi ekonomik durumda bulunacak ise, o durumun yeniden kurulmasıdır. Müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zarardır ve kar mahrumiyetini de içine alır [15].

İş sahibinin ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini istemesi durumunda, sözleşme ayakta kaldığı için arsa sahibi de kendi borcunu ifaya hazır olmalıdır [10]. Mübadele teorisi olarak nitelendirilen bu görüşe göre, temerrüde düşmüş olan müteahhit kendi edimini tazminat olarak ödeyecek; arsa sahibi de borçlanmış olduğu edimi aynen ifa zorunluluğundan kurtulacaktır. Arsa sahibi borçlandığı edimi ifa etmek yerine, borçludan isteyeceği tazminat alacağından, borçlanmış olduğu edimin değerini mahsup yoluyla düşürerek aradaki farkı tazminat olarak ister. Buna fark teorisi adı verilmektedir [15].

Böylece müteahhidin edimini zamanında yerine getirmemesi üzerine, arsa sahibi sözleşmeyi feshetmeden bu yüzden uğradığı zararını isteyebilecektir. Bu zararın kapsamının belirlenmesinde binanın zamanında yapılıp teslim edilse idi arsa sahibinin malvarlığında meydana getireceği değer esas alınacaktır. Bu değerden arsa sahibi kendi edimini ifa etmeyeceğinden, onun ediminin değeri düşürülerek aradaki fark tazminat olarak istenecektir. Bu fark, müteahhidin temerrüde düşmesi üzerine arsa sahibinin artık ifa istemediğini belirten ihtarın müteahhide ulaştığı tarihteki rayiç değerlere göre

saptanacaktır. Böyle bir beyanın yapılmasına gerek bulunmayan hallerde ise, müteahhidin temerrüde düştüğü tarih esas alınmalıdır. İş sahibinin bu süreyi geçirerek tazminat isteminde bulunması halinde bu durum müteahhidin yükünü ağırlaştıracığından (BK 98. maddesinin 2. fıkrasının¹ yollamasıyla aynı yasanın 44. maddesi²), ihtarın makul bir sürede yapılması düşünülerek o tarih esas alınarak tazminat miktarı saptanmalıdır [10].

2.3.3.3 Yapının Ayıplı Olması Durumunda Arsa Sahibinin Hakları

Eserdeki ayıp çeşitli görünümelerde ortaya çıkabilir. Hukuki-fiili ayıp, gizli-açık ayıp, tam önemli-daha az önemli ayıp, asli-ikincil ayıp gibi, ayrımlar yapılmaktadır [9]. Maddi ayıp, eserdeki bir bozukluğu sözleşmeye aykırı biçimde imali gösterirken; hukuki ayıbı kamu hukukunun emrettiği kurallara uyulmamasından doğan ayıplar oluşturmaktadır [9].

Ayıba Karşı Tekeffülün Şartları: Ayıba karşı tekeffülün şartları aşağıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

-Eser Tamamlanarak Teslim Edilmiş Olmalıdır: Müteahhidin ayıba karşı tekeffül borcunun doğması için gereken ilk şart, sözleşme konusu binanın tamamlanmış ve arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin teslim edilmiş olmasıdır [4].

Eser sözleşmesinde, müteahhidin ana borçlarından biri de eserin teslim borcudur. Teslim edilen eser, sözleşmede öngörülen niteliklere ve kullanım amacına uygun olmalıdır [10]. Teslim, ancak inşaatın tamamlanmış olması halinde söz konusu olur. Tamamlanmamış inşaat, teslim edilmiş sayılmaz. İnşaatın tamamlanmış sayılabilmesi için de sözleşme ile kararlaştırılan tüm işlerin bitirilmiş bulunması gerekmektedir [10].

¹ 818 sayılı. BK'nun 98. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 113. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 44. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 52. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Eserdeki ayıpların müteahhide karşı ileri sürülebilmesi için işin, arsa sahibine teslim edilmesi ve arsa sahibi tarafından da teslim alınması gerekmektedir[10].

-Eser Ayıplı Olmalıdır: Müteahhidin ayıba karşı tekeffül borcunun meydana gelmesi için ikinci şart, yapının ayıplı olmasıdır[4]. Ayıp, teslim edilen eserde sözleşmede kararlaştırılmış olan niteliklerin veya sözleşmede öngörülen gerekli niteliklerin bulunmaması olarak tanımlanmaktadır[4]. Ayıp, eserin sözleşmeye aykırı olduğunu, dolayısıyla müteahhidin sözleşmeyi gereği gibi ifa etmediğini gösterir [10]. Ayıbın söz konusu olduğu durumlarda, müteahhidin edimini yerine getirmemesi ve borçlu temerrüdüne düşmesi sonucu söz konusu olmazken; edimin gereği gibi ifa edilmemesi ya da kötü ifası söz konusu olmaktadır [4].

Ayıp (aynı şekilde gecikme), müteahhidin kullandığı yardımcı şahıslar ve inşaatın bazı kısımlarını yürüten alt müteahhitler tarafından meydana getirilmiş olabilir[4]. Bu durumda da arsa sahibi müteahhidin sorumluluğu yoluna gidebilir. Müteahhidin buradaki sorumluluğu, yardımcı şahıs kullanmasından veya işi alt müteahhide yaptırmasından bağımsız olarak mevcuttur [12]. Arsa sahibi ayıp halinde müteahhidi ancak BK'nun 359. madde¹ hükümleri uyarınca sorumlu tutabilir; arsa sahibi, müteahhidi yardımcı şahsın davranışından veya yönetimde özen borcuna aykırılıktan dolayı sorumlu tutamaz [12].

Eserin ayıplı olup olmadığının saptanması daha çok teknik bir konudur ve uygulamada bu hususta teknik bilirkişilerden yararlanılmaktadır[4]. Ayıbın tespiti için, sözleşmede belirlenen nitelikler veya eserde bulunması gereken nitelikler ile teslim edilen eserin fiilen taşıdığı nitelikler karşılaştırılmalıdır [11]. Bu konuda sözleşmede öngörülen niteliklerin eksikliği ile gerekli niteliklerin eksikliği hallerinin birbirinden ayrılması gerekmektedir [4].

Sözleşmede kararlaştırılan niteliklerin eksikliği ve gerekli niteliklerin eksikliği aşağıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

¹ 818 sayılı BK'nun 359. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 474. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

- Sözleşmede Kararlaştırılan Niteliklerin Eksikliği: Yapının taşıyacağı nitelikler taraflarca sözleşmede kararlaştırılmış ise, bu niteliklerden herhangi birinin eksikliği eserin ayıplı olduğu sonucunu doğurmaktadır[4]. Teslim edilen eserin teknik bakımdan kusursuz olması, eksik niteliğe rağmen sözleşme konusu eserle aynı şekilde kullanılabilir olması veya değer taşıması eserin ayıplı sayılması gereğini ortadan kaldırmaz [11].

Sözleşmede öngörülen niteliğin eserde bulunmaması, eseri daha kullanışlı veya objektif yönden daha değerli hale getiriyor olsa bile, yine de ayıplı bir eser söz konusudur [4]. Diğer taraftan, yapıda belli niteliklerin bulunması kararlaştırılmış olmasına rağmen bu nitelikler yapının tahsis edildiği amacı gerçekleştirmeye veya yapının kullanılabilirliğine engel oluşturabilir. Bu durumda, sözleşmede kararlaştırılan niteliklerin eserde bulunmaması, eserin ayıplı sayılmasını gerektirmemektedir [4].

Tarafların, sözleşmenin kurulum aşamasında dürüst ve makul kişiler olarak neyi kararlaştıracaklarını tespit etmeleri ve bu tespitlere göre bir çözüme varmaları gerekmektedir [11].

-Gerekli Niteliklerin Eksikliği: Sözleşmede yapının hangi nitelikleri taşıyacağı belirtilmemişse müteahhit, dürüstlük kurallarının ve ticari doğruluğun gereği olarak kullanılmaya elverişli ve normal yapıdaki bir eserin değer kalitesini taşıyan bir inşaat yapmakla yükümlüdür [13]. Sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli, orta kalitede bir bina yapımı söz konusu olmaktadır [9]. Özel bir kullanma amacı sözleşmede açıkça veya örtülü olarak öngörülmüşse, inşaat bu amaca elverişli olmalıdır[4]. Müteahhidin yapıyı kabul edilmiş olan teknik kuralara uygun olarak inşa etmesi beklenir; bu kurallara aykırılık eserin ayıplı olması sonucunu doğurur [4]. Bu konuda inşaatın yapıldığı yöredeki kuralların ve genel uygulamanın da göz önüne alınması gerekmektedir [4].

Ayıp Çeşitleri: BK'ndaki düzenlemede ve Yargıtay kararlarında, hukuki ve fiili ayıplar, gizli ve açık ayıplar, tam veya daha az önemli, asli veya ikincil ayıplar gibi ayrımlar yapılmaktadır [9]. Ayıpların bu şekilde düzenlenmesinin nedeni, ayıpların ortaya çıkışı, eseri muayene ve varsa ayıbın müteahhide ihbar edilmesinin zamanı bakımından önem taşıyor olmasıdır [10].

-Hukuki ayıp-fiili (maddi) ayıp: Hukuki ayıplar, genellikle kamu hukukunun koyduğu, binanın kullanılması için güvenlik kurallarına uyulmamasından doğarlar [11]. Fiili ayıplar ise inşaattaki bir bozukluğu ifade ederler [4]. Gerek hukuki, gerekse fiili ayıplar müteahhidin bu nedenle sorumluluğu sonucunu doğurur [4].

-Gizli ayıp-açık ayıp: Eserin teslim alınmasından sonra “usulü veçhile muayenesinde” görülebilecek ayıplar açık, görülemeyenler ise gizli ayıptır [23]. (BK md.362/1¹) Arsa sahibinin, teslim aldığı yapının açık ayıplar bakımından muayene ve ihbar yükümlülüğünü yerine getirmemesi, (BK md. 359/1² ve BK md. 362/2) müteahhidin sorumluluğu yoluna gidebilmesine engel olabilir [4].

-Tam önemli- daha az önemli ayıp: Tam önemli- daha az önemli ayıp ayrımı, arsa sahibinin ayıba karşı tekeffül hükümleri bakımından hangi haklarını kullanabileceğini göstermektedir [4]. (BK md. 360/1-2³) Tam önemli ayıplar eserin kullanılmasını engelleyen ve arsa sahibinin kabule zorlanamayacağı ayıplardır [23]. Eserin kullanılmasına engel olmayan daha az önemli ayıplarda, arsa sahibi eseri kabul mecburiyetindedir [4]. BK 194. maddesinin 1. fıkrası⁴ uyarınca, daha az önemli ayıplar bakımından müteahhidin sorumluluğu söz konusu olmaktadır[4]. Daha az önemli

1 818 sayılı BK’nun 362. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 477. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

2 818 sayılı BK’nun 359. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 474. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur

3 818 sayılı BK’nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

4 818 sayılı BK’nun 194. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 218. maddesini karşılamaktadır. Tasarının iki fıkradan oluşan 218. maddesinde, satıcının genel olarak ayıptan sorumluluğu düzenlenmektedir.

818 sayılı BK’nun 194. maddesinin kenar başlığında kullanılan “III. Satılanın ayıptan salim olmasını tekeffül / 1. Mevzuu / a. Umumiyet itibariyle” şeklindeki ibareler, Tasarıda “III. Ayıptan sorumluluk / 1. Konusu / a. Genel olarak” şeklinde değiştirilmiştir.

Maddede satıcının ayıptan sorumluluğunun konusu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri de göz önünde tutularak, yeniden kaleme alınmıştır. Ancak, Tasarı ile söz konusu Kanunun uygulama alanlarının farklı olduğu açıktır. Ayrıca, ayıplı ürünler bakımından 4703 sayılı Ürünlerle İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun hükümlerinin saklı olduğunda bir duraksama yoktur.

ayıplar için, ayıpların ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması niteliği taşımadıkça ayıp hükümleri uygulama alanı bulur [23].

-Asli- ikincil (tali) ayıp: Asli ayıplar eserin teslimi sırasında mevcut olan ayıplardır; ikincil ayıplar ise ayıplı beton yüzünden duvarın çökmesi olayında olduğu gibi bir asli ayıbın sonradan yol açtığı ayıplardır [4]. Asli ayıplar gibi ikincil ayıplar da müteahhidin ayıp nedeniyle sorumluluğuna yol açarlar. Teslimden sonra, eserin bozulması veya bazı niteliklerini kaybetmesi ikincil bir ayıp niteliği taşımıyorsa ayıba karşı tekeffül hükümlerinin uygulanması söz konusu olmaz [12].

Arsa Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları: BK'nun 360. maddesinde¹ arsa sahibinin, hangi koşulların varlığı halinde ayıba karşı tekeffülden doğan hakları kullanabileceği belirtilmiştir [4]. Maddede sözleşmeden dönme ile eserin ıslah ve onarımı hakkının kullanılabilmesi için bazı şartların arandığı görülmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulan BK 360. madde 2.fıkrası hükmü uyarınca, arsa sahibinin arsası üzerine yapılan inşaat için sözleşmeden dönme hakkını sınırlayan bir koşul daha getirilmiş bulunmaktadır.

Arsa sahibinin, seçimlik hakkı ile birlikte ya da bağımsız olarak talep ettiği tazminat istemi için müteahhidin kusurlu olması şarttır. Tüm bu hususlar göz önüne alındığında, BK 360. maddesinin uyarınca ayıp halinde arsa sahibine genel olarak (hiçbir koşul aramaksızın) bedel indirimi hakkını tanındığı, arsa sahibinin diğer seçimlik haklarını kullanılabilmesi içinse bazı koşulların gerçekleşmesinin gerektiği ortaya çıkmaktadır[4].

Müteahhidin ayıp nedeniyle tekeffül sorumluluğu doğduğu durumlarda, arsa sahibi mutlak olarak bedel indirimi talebinde bulunabilirken; buna karşılık sözleşmeden dönme veya eserin ıslahı ve onarımı haklarını ancak belirlenen koşulların varlığı halinde kullanabilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, arsa sahibi ayıp nedeniyle sözleşmeden dönme hakkını çok istisnai hallerde seçebilir[4].

¹ 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Arsa (iş) sahibi BK 360. maddedeki seçimlik hakkını zamanaşımı süresi içinde kullanabilir. Burada, BK 106. maddesindeki¹ borçlu temerrüdünde düzenlenen seçimlik hakların kullanılmasında olduğu gibi süreler söz konusu değildir[4]. Arsa sahibi, yaptığı ayıp ihbarında BK 360. maddedeki haklarından hangisini kullandığını müteahhide bildirebilir [11]. Ayıplar bildirilirken veya seçimlik haklardan biri kullanılırken tazminat talebinin saklı tutulmamış olması, bu istemden vazgeçildiği anlamına gelmez [9].

-Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı: Arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi için, eserin kullanılmayacak veya hakkaniyet kurallarına göre kabule zorlanamayacak şekilde inşa edilmiş olması gerekir [1]. Arsa sahibi, tek taraflı ve yönelmesi gereken bir irade beyanı ile bu hakkını kullanır. Bu beyan hiçbir şekle bağlı değildir; sözlü veya yazılı olabilir. Fakat beyanın ispatı için yazılı şekilde yapılması yerinde olur. Sözleşmeden dönme hakkı arsa sahibine tanınan yenilik doğurucu bir haktır. Bu hakkın kullanılması ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi geriye etkili olarak sona erer [2].

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ayıp halinde arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkının kabul edilebilmesi için, hem binadaki ayıpların kabule zorlanamayacak derecede önemli olması hem de binanın yıkılması ve kaldırılmasının fazla bir zarara yol açmayacak olması da gerekmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin ayıp nedeniyle sözleşmeden dönebilmesi hemen hemen mümkün değildir[4].

Arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için yapıdaki ayıpların arsa sahibinin kabule zorlanamayacağı derecede önemli olması ve binanın yıkılması ve kaldırılmasının aşırı bir zararı gerektirmemesi konuları aşağıda açıklanmıştır.

Yapıdaki Ayıpların Arsa Sahibinin Kabule Zorlanamayacağı Derecede Önemli Olması:

Yapıdaki ayıp, eseri arsa sahibi açısından kullanılmayacak bir duruma getiriyorsa arsa sahibi sözleşmeden dönebilir[4]. Arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için aranan koşul; ayıbın, eseri tamamen ve kesin olarak kullanılmayacak hale getirmesidir. Eseri kullanılamaz hale getiren ayıp büyük masrafı

¹ 818 sayılı BK'nun 106. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 122. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

gerektirmeyen bir onarımla giderilebilecekse yine sözleşmeden dönme yoluna gidilemez[4]. “Kullanılmazlık” unsurunun sözleşmede öngörülen kullanılma amacına göre belirlenmesi gerekir. Eğer sözleşmede özel bir kullanma biçimi öngörülmüş ve buna ilişkin nitelikler belirtilmişse, bu nitelikleri taşımayan eserin kullanılamaz durumda olduğu kabul edilmektedir [12]. Bu konuda dürüstlük kurallarının da göz önüne alınması gerekmektedir ve her somut olayın bu kurallar içinde değerlendirilmesi yoluna gidilmelidir[4].

Binanın Yıkılması ve Kaldırılmasının Aşırı Bir Zararı Gerektirmemesi: Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, ayıp nedeniyle arsa sahibinin sözleşmeden dönebilmesi için, sadece eserin arsa sahibi tarafından kabul edilmemesi koşulu yeterli değildir. BK’nun 360. maddesi 3. fıkrası¹ uyarınca yapılan binanın yıkılması ve kaldırılmasının aşırı bir zarar doğuracak olması halinde arsa sahibi, aynı maddenin ikinci fıkrasında öngörülen bedel indirimi veya eserin onarımını ve düzeltilmesini talep haklarını kullanabilir[4].

Eğer yapıdaki ayıp BK 360. maddesinin 1. fıkrasının kapsamına girecek şekilde önemli nitelikte değilse, BK’nun 360. madde 3. fıkrasındaki koşulun araştırılmasına gerek kalmamaktadır[4]. Yapıda, iş (arsa) sahibinden eserin kabulünün beklenemeyeceği ölçüde önemli bir ayıbın bulunması halinde, sözleşmeden dönülebilmesi için ikinci bir inceleme yapılması ve yapının yıkılması ve kaldırılmasının aşırı bir zararı doğurup doğurmadığının araştırılması gerekmektedir.

Yapıdaki ayıplar binanın kullanılmasını tamamen engelliyorsa, eserin değerini büyük ölçüde ortadan kaldırıyorsa, tehlikeli bir durum yaratıyorsa arsa (iş) sahibinin sözleşmeden dönebileceği kabul edilmektedir [12].

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ayıba karşı tekeffül hükümleri, tamamlanmış ve teslim edilmiş inşaatlar bakımından uygulama alanı bulacağından, genellikle dönme hakkının kullanılması mümkün olmayacaktır[4]. Bu konuda yapıdaki bazı bozuklukların bulunması nedeniyle, ayıplı kısımlar için sözleşmeden dönerek, bozuk olmayan

¹ 818 sayılı BK’nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK’na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

kısımların kabulü mümkün değildir. Dönme hakkının varlığı, tüm yapı göz önüne alınarak sözleşmenin tamamı bakımından değerlendirilmesi gerekmektedir[4].

Arsa sahibi, yapıdaki ayıpların BK'nun 360. maddesinin 1. fıkrası¹ kapsamına girecek şekilde eseri kabule zorlanamayacak nitelikte olduğunu kanıtlamak durumundadır. Buna karşılık yapının yıkılmasının ve kaldırılmasının büyük masraf gerektireceğini ispat yükü müteahhide düşmektedir [12].

-Ücretin İndirilmesini Talep Hakkı: Eserdeki ayıp kabulden kaçınmayı haklı kılacak derecede önemli değilse ya da yapının yıkılması ve kaldırılması ağır masraf gerektiriyorsa iş (arsa) sahibi ücretin değer eksikliği oranında indirilmesini talep edebilir [11]. (BK md.360/3)

Arsa sahibi, eserdeki ayıbın kabulden kaçınmayı haklı gösterecek derecede olması halinde de, sözleşmeden dönme yoluna gitmeksizin, ayıp oranında ücretin indirilmesini talep edebilir[11].

Ücret hesaplanmasında genellikle nispi yöntem uygulanmaktadır. Bu yöntemde, eserin ayıpsız taşıyacağı değerle ayıplı değeri arasındaki oran sözleşmede belirlenen veya kanuna göre tayin edilen ücrete uygulanarak indirilmiş ücret saptanmaktadır[12].

Bunu (2.1) denklemiyle ifade edebiliriz [12] :

$$\text{İndirilmiş Ücret} = \frac{\text{Kararlaştırılan Ücret} \times \text{Ayıplı Değer}}{\text{Ayıpsız Değer}} \quad (2.1)$$

Bu formülün uygulanması ile müteahhidin talep edebileceği ücret belirleneceğinden, kararlaştırılan ücretten bu meblağın düşülmesi ile kalan miktar, müteahhide ödenmemesi, yani ücretin indirilmesi gereken kısmı olacaktır[4].

¹ 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Yargıtay kurallarına göre, ayıpların değerlendirilmesinde dava tarihindeki piyasa rayici tutarının tespiti gerekir[12]. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde hasar teslimle geçtiğinden değerlendirmenin teslim anı esas alınarak yapılması gerekir [9].

Nispi yöntem, kullanılan tek yöntem değildir. Özellikle, inşaat işlerinde Yargıtay'ın genellikle uyguladığı yöntem, bozukluğun giderilmesi için yapılacak masrafların esas alınmasıdır [4]. Değer düşüklüğü, bozukluğu giderme masraflarına göre hesaplanmaktadır. Bu yöntemin uygulanabilmesi için bozukluğun düzeltilmesinin mümkün olması gerekmektedir. Eğer bozukluğun giderilmesi mümkün değilse, örneğin binanın bodrum katı yüksekliği projesine göre daha alçak tutulmuşsa, bedel indiriminin nispi yöntem uygulanarak hesaplanması zorunlu olmaktadır [4]. Fiyat indiriminin, bozukluğun giderilmesi masraflarına göre hesaplanması daha adil sonuç vermektedir [12].

Ücretten indirilecek miktarı kanıtlamak yükü arsa sahibine aittir. Sözleşmede kararlaştırılan eserin ayıpsız değer olduğu ve değer azalmasının ayıbı giderme masraflarına eşit bulunduğu konusunda fiili bir karinenin varlığı kabul edilebilir [11].

-Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı: BK'nun 360. Maddesinin 2. fıkrası¹ uyarınca onarım aşırı masrafı gerektirmiyorsa arsa sahibi ücret indirimi yerine ayıbın giderilmesini isteme hakkına sahip bulunmaktadır [4].

Ayıbın giderilmesi aşırı masrafı gerektirmemelidir. Bu koşul BK 360. madde 2. fıkrada açıkça belirtilmiştir. Masrafın aşırı olup olmadığını hakim takdir eder [4].

Taraflar arasındaki sözleşmede ayıp halinde bunun mutlaka giderileceğinin kararlaştırılmış olması ya da müteahhidin eserin belli nitelikleri taşıyacağını açıkça garanti etmesi halinde, masraf aşırı olsa da onarım istenebilir[4].

¹ 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Müteahhidin ayıbın giderilmesi talebini reddetmesi, uygun zamanda düzeltmeyi yapmaması veya eseri yine ayıplı bir şekilde tamir etmesi halinde arsa sahibi diğer seçimlik hakları kullanabilir [11].

Ayıbın giderilmesini talep hakkı, arsa sahibine tanınmış bir hak olup, müteahhidin kendiliğinden böyle bir yola gitme imkanı yoktur [11]. Arsa sahibi ayıbın giderilmesi yoluna gittikten sonra, bu beyanından tek taraflı olarak geri dönüp diğer seçimlik hakları kullanamaz [4]. Arsa sahibinin bu beyanına müteahhidin haklı güveninin korunması, ayıbı gidermesine imkan tanınması gerekir [12].

Kural olarak, ayıbın giderilmesi talebi üzerine müteahhit derhal işe başlamalı (BK m.74¹) ve uygun bir süre içinde bu çalışmaları tamamlamalıdır[4]. Süre arsa sahibi tarafından belirlenmiş olabilir fakat arsa sahibinin belirlediği süre, işin niteliğine göre uygun olmayabilir [12]. Bu durumda sürenin yetersizliğini gören veya görmesi gereken müteahhidin, sürenin yeterli olmadığını arsa sahibine bildirmesi gerekir; aksi takdirde bu süre içinde ayıbı gidermeyi kabul ettiği ve sürenin yetersizliğini ileri sürmekten vazgeçtiği sonucuna varılmalıdır [16].

Müteahhit, uygun süre içinde ayıbı gidermediği takdirde arsa sahibinin ihtarı ile ayrıca ihtara gerek olmaksızın (BK md. 101/2²) temerrüde düşer [23].

Müteahhidin ayıbı giderme borcunu ifada temerrüde düşmesi halinde, arsa sahibinin müteahhide uygun bir süre tanınması gerekir [4]. Bu süre içinde de ayıp giderilmezse arsa sahibi, BK' nun 106. maddesindeki³ haklarını kullanması söz konusu olur [4].

¹ 818 sayılı BK'nun 74. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 89. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 74. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 116. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 106. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 122. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Arsa sahibi, bu durumda ayıbın giderilmesinde ısrar edebileceği (aynen ifa) [4]gibi, ifadan vazgeçip tazminat talep edebilir, BK'nun 360. maddesindeki¹ koşullara uygun olması halinde sözleşmeden dönebilir ya da ücret indirimi talebinde bulunabilir [11].

-Ayıp Sonucu Tazminat Hakkı: BK'nun 360. maddesi², eserin ayıplı olması halinde arsa sahibine sözleşmeden dönme, ücret indirimi ve ayıbın giderilmesi hakları yanında, müteahhidin kusurlu olması koşulu ile ayıp nedeniyle meydana gelen zararın tazminini öngörmüştür[4]. Tazminat talebi, diğer haklarla birlikte ileri sürülebileceği gibi, ayrı olarak da istenebilir [4].

Söz konusu olan ve tazmini gereken zarar, ayıp sonucu arsa sahibinin uğradığı ve diğer seçimlik hakların kullanılmasıyla giderilemeyen zarardır[4]. Müteahhidin eseri ayıplı olarak yapması nedeniyle ortaya çıkan ve arsa sahibinin malvarlığında oluşan bir zarar söz konusudur.

BK'nun 360. maddesi uyarınca tazminat yükümlülüğünün doğması için zararın, eserin ayıplı olması sonucu meydana gelmesi gerekir. Örneğin dairelerin ayıplı olması yüzünden iyi kira getirememesi, bacanın teknik kurallara uygun yapılmamasından çıkan yangın sonucu zarar görülmesi, inşaattaki ayıp nedeniyle arsa sahibinin kazaya uğraması bu kapsamdadır [4].

Müteahhidin İnşaattaki Ayıplardan Dolayı Sorumluluktan Kurtulması: Aşağıda belirlenecek durumların gerçekleşmesi ile müteahhit inşaattaki ayıplardan dolayı sorumluluktan kurtulur.

-Ayıbın Arsa Sahibine Yüklenilecek Bir Sebepten Doğması: BK 361. maddede³ belirtildiği üzere, müteahhidin sorumluluktan kurtulabilmesi için inşaattaki ayıbın doğması arsa

¹ 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 361. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 476. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

sahibi ile ilgili olmalıdır ve müteahhidin de arsa sahibini uyarmış olması gerekmektedir[2]. Müteahhidin uyarısına rağmen arsa sahibi, binanın yapımına devam edilmesinde ısrar ederse ve bu sebepten dolayı inşaat ayıplı olursa bundan müteahhit sorumlu olmaz[2]. Arsa sahibi, inşattaki ayıplar nedeniyle BK madde 360¹ ile lehine tanınan hakları kullanamaz [1].

-Eserin Kabulü: İnşaatın, arsa sahibi tarafından açık (sarih) veya örtülü (zımni) bir şekilde kabulü durumunda müteahhit her türlü sorumluluktan kurtulur [2]. Arsa sahibi ise ayıba karşı tekeffülden doğan haklarını kaybeder [9].

Kabul, tek yanlı bir irade açıklamasıdır. Kabul ile inşaatın sözleşmeye uygun olarak yapıldığı onanmış olur[2]. Arsa sahibi, inşaatı açıkça veya zımnen kabul ettiğini belirtebilir. Arsa sahibinin yapılan inşaatı beğendiğini ve memnun olduğunu bildirmesi halinde, açık kabul vardır [1].

Arsa sahibinin, inşaatındaki ayıbı bilmesine rağmen itiraz etmeden binayı kullanması zımni kabule örnek olarak verilebilir. İnşaatındaki ayıplar için muayene ve ihbar yükümünü yerine getirmeyen arsa sahibi, inşaatı zımnen kabul etmiş sayılır [2].

BK'nun 362. maddesi 1.fıkrasına² göre müteahhit, arsa sahibinin eseri kabul etmesi ile açık ayıplardan dolayı sorumluluktan kurtulur[2]. Müteahhidin kasten sakladığı ve dikkatli bir muayene ile anlaşılamayan ayıplar hakkındaki sorumluluğu devam eder[2].

İnşaatındaki ayıp gizliyse ve sonradan ortaya çıkarsa, arsa sahibi bunu öğrenir öğrenmez müteahhide bildirmek zorundadır. Bu yükümlülüğe uymayan arsa sahibi, inşaatı kabul etmiş sayılır. (BK md.362/3) [2].

-Zamanaşımı: BK 363. madde 2.fıkra¹ göre, taşınmaz inşaata ilişkin zamanaşımı süresi beş yıldır. Beş yıllık zamanaşımı süresi, inşaatın teslimi ile başlar [9].

¹ 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 362. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 477. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Müteahhidin kasıt ve hilesi ile ayıp gizli kalmışsa beş yıllık süre uygulanmaz; on yıllık zamanaşımı kabul edilir. Bu süre inşaatın tesliminden itibaren işlemeye başlar [9]. Taraflar, zamanaşımı sürelerini anlaşıma ile uzatabilir ya da kısaltabilirler. Bu uzatma on yılı geçemez. Kasten saklanan ayıplar hakkında ise, on yıllık zamanaşımı süresi kısaltılamaz [2].

2.3.4 Arsa Sahibinin Borçları

Arsa sahibinin ana borcu, yapılan işin ücretini ödemektir [10]. Malzemeyi sağlamak, kendisince bilinen ve müteahhidin bilmediği tehlikeli ve işi olumsuz etkileyecek diğer durumlardan müteahhide bilgi vermek, eserin ayıplı olup olmadığını denetleyerek, ayıp

¹ 818 sayılı BK'nun 363. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 478. maddesini karşılamaktadır. Tasarının tek fıkradan oluşan 478. maddesinde, işsahibinin kendisine ayıplı eser teslim edilmesi sebebiyle, müteahhide karşı açabileceği davaların tâbi olduğu zamanaşımı süreleri düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 363. maddesinin kenar başlığında kullanılan "e. Müruruzaman" şeklindeki ibare, Tasarıda "e. Zamanaşımı" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 363. maddesinin ikinci fıkrasında kullanılan "gayrimenkul inşaata müteallik" şeklindeki ibare yerine, Tasarının 478. maddesinde "...taşınmaz yapılarda" şeklindeki ibare kullanılmıştır.

818 sayılı BK'nun 363 üncü maddesinin birinci fıkrasından ve bu fıkrayı karşılayan kaynak İsviçre BK'nun birinci fıkrasından farklı olarak Tasarıda, kendisine ayıplı mal teslim edilen alıcının, ayıptan doğan haklarının tâbi olduğu zamanaşımı süresine yollama yapılması yerine, çeşitli olasılıklar ve eserin niteliği göz önünde tutularak, her birinin tâbi olduğu zamanaşımı süresi ayrı ayrı belirtilmiştir. Buna göre:

1. Müteahhidin, eserin ayıplı olarak meydana getirilmesinde ağır kusurunun (kastının veya ağır ihmalinin) bulunmaması koşuluyla açılacak davalar, eserin teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yıllık; taşınmaz yapılarda ise beş yıllık zamanaşımına tâbi olacaktır.

2. Müteahhidin, eserin ayıplı olarak meydana getirilmesinde ağır kusuru varsa bu takdirde açılacak davalar, eserin niteliğine bakılmaksızın, teslim tarihinden başlayarak yirmi yıllık zamanaşımına tâbi olacaktır.

Böylece, 818 sayılı BK'ndan farklı olarak, haksız fiillerde zamanaşımına ilişkin Tasarının 71. maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesiyle uyumlu bir düzenleme yapılmıştır. Ancak, haksız fiiller için öngörülen iki yıllık kısa zamanaşımına, taraflar arasındaki ilişkinin bir eser sözleşmesi olduğu göz önünde tutularak Tasarıda yer verilmemiştir.

818 sayılı BK'nun 363. maddesinin ikinci fıkrasında kullanılan "...işsahibinin müteahhide ve inşaata iştirak eyleyen mimar ve mühendise karşı mütalebesi" şeklindeki ibarenin, Tasarının 478. maddesinde "ayıplı eser sebebiyle açılacak davalar" söz konusu olduğu için, madde metnine alınması gereksiz görülmüştür.

Maddede yapılan düzenleme karşısında, Tasarının 146. maddesinin 6 numaralı bendi, müteahhid yönünden, ayıplı eser meydana getirilmesi dışında kalan diğer sözleşmeye aykırılık hâllerinde uygulama alanı bulacaktır.

mevcutsa durumu müteahhide ihbar etmek arsa sahibinin diğer borçlarını oluşturmaktadır [11].

2.3.4.1 Ücreti Ödeme Borcu

Arsa sahibinin asıl borcu ücret ödemektir. Ücret, eser sözleşmesinin önemli unsurlarından biri olup, bunun arsa sahibi tarafından sözleşmede belirtilen miktar ve biçimde ifası gerekmektedir [10]. Ücret, götürü veya yaklaşık olarak belirlenebilir [9]. Götürü ücretten amaç, inşa edilecek binanın bedelinin önceden ve kesin surette tespit edilmesidir. Ücret olarak para ödenmesi yerine inşaatın yapılması için gerekli olan arsanın teslimi öngörülmüşse, ücretin götürü olarak tespit edildiği kabul edilmektedir [9].

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin ücret ödeme yükümlülüğü yoktur. Arsa sahibinin yükümlülüğü sözleşme ile belirtilen inşaatın yapılmasına elverişli bulunan arsanın müteahhide teslim edilmesidir [10].

2.3.4.2 Arsayı Teslim Etme Borcu

Arsa sahibinin ana ve temel borcu, arsayı müteahhide teslim etmektir. Arsanın imar planına ve projesine uygun olması gerekmektedir. Taraflar arasında yapılan sözleşmenin gerçekleşmesine elverişli bir arsa mevcut değilse koşulların özelliğine göre yapılan sözleşme BK'nun 23.¹ ve 24.² maddeleri uyarınca kısmen ve tamamen geçersiz olabilir [10].

¹ 818 sayılı BK'nun 23. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 31. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 24. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 31. ve 32. maddeleri karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Tasarının iki fıkradan oluşan 31. maddesinde, açıklamada yanılmanın esaslı olduğu beş durum ile basit hesap yanlışlıklarının sözleşmenin geçerliliğine etkisi düzenlenmektedir. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Tasarının tek fıkradan oluşan 33. maddesinde, irade açıklamasının yanlış iletilmesinin sebep olduğu yanılma durumunda uygulanacak hükümler düzenlenmektedir.

Tasarının tek fıkradan oluşan 32. maddesinde, saikte yanılma düzenlenmektedir.

Arsanın mülkiyet konusunda bir uyuşmazlığın bulunmaması gerekmektedir. Arsanın imar planına uygun olması ve mülkiyet konusunda bir uyuşmazlığın bulunmaması özelliklerinin yanında, inşaaata başlanabilmesi için yapı ruhsatının da alınması gerekmektedir [10].

Yasal düzenleme itibariyle ruhsatın alınması arsa sahibine ait bir yükümlülüktür. Müteahhidin ruhsatı alabilmesi için bu konuda vekaleten yetkili kılınması gerekmektedir [10]. Arsa sahibinin arsayı yerin imarına uygun yapı ruhsatı ile birlikte müteahhide teslim etmesi gerekmektedir. Bu şartlar sağlandıktan sonra müteahhidin işe başlama yükümlülüğü işlemeye başlayacaktır [10].

Sözleşme konusu arsanın inşaaata engel oluşturacak hukuki ve fiili durumundaki özellikler, sözleşme tarihinde mevcut olabileceği gibi sonradan da ortaya çıkabilir.(Örneğin arsa imar durumu itibariyle inşaat alanından çıkarılabilir, arsa herhangi bir doğal afet sonucu yok olabilir, su altında kalabilir)

Böyle bir sorun ortaya çıkarsa, BK'nun 20.maddenin 1. fıkrası¹ veya 117. maddelerine² göre çözümlenir ve arsanın teslim edildiği tarih kabul edilerek müteahhidin sorumluluğu yoluna gidilemez [10].

818 sayılı BK'nun 24. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Hata halleri" şeklindeki ibare, Tasarıda "b. Saikte yanılma" şekline dönüştürülmüştür.

818 sayılı BK'ndan farklı olarak saikte yanılmanın ayrı bir maddede düzenlenmesi uygun görülmüştür. Çünkü, "işlem iradesi" ile "açıklanan irade" arasındaki farklılığı ifade eden "açıklamada yanılma"dan farklı olarak, saikte yanılmada, işlem iradesi ile açıklanan irade birbirine uygun olup, iradenin oluşumunu sağlayan etkenlerde yanılma söz konusudur.

Maddede saikte yanılmanın esaslı yanılma niteliğinde olmadığı kuralı öngörülmekte ve bu kuralın istisnası niteliğinde olmak üzere, saikte yanılmanın esaslı yanılma sayılmasının koşulları düzenlenmektedir. Saikte esaslı yanılmanın kabul edilebilmesi için, yanılmanın, karşı tarafça bilinebilir biçimde yapıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması koşullarının birlikte gerçekleşmesi aranmıştır. Aksi takdirde, saikte esaslı yanılma değil, sözleşmenin geçerli olarak kurulmasını engellemeyen, saikte âdi yanılma (âdi saik hatası) söz konusu olur. Maddede kullanılan "iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kuralları" şeklindeki ibare, geniş biçimde yorumlanmalıdır. Bu ibareden, iş hayatında sıkça karşılaşılan her türlü hukukî ilişkide geçerli olan dürüstlük kuralları anlaşılmalıdır.

¹ 818 sayılı BK'nun 20. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 27. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 117. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 135. maddesini karşılamaktadır. 818 sayılı BK'nun üç fıkradan oluşan 117. maddesi, Tasarının 135. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına alınmış ve maddeye bir üçüncü fıkra eklenmiştir. Bu yeni hükümle, ifanın

Arsa sahibi tarafından müteahhide teslim edilen arsanın fiili veya hukuki bir sorunu bulunduğunun anlaşılması halinde, müteahhit bu durumu derhal arsa sahibine bildirdiği takdirde sorumluluktan kurtulur [10]. (BK md. 357/3¹)

Sözleşmede işin tamamlanması için bir süre belirlenmişse, bu süre ancak yapı ruhsatının alındığı tarihte işlemeye başlayacaktır [10]. Yapı ruhsatı alınmadan müteahhitten işe başlaması istenemez. Arsanın imar parseli haline getirilmesi için geçen sürenin sözleşme süresine eklenmesi gerekmektedir [10].

Ruhsatın alınması için müteahhide yetki verilmesine rağmen, müteahhit kusurlu davranışı ile bu işi geciktiriyorsa, arsa sahibi BK'nun 196. maddesi² uyarınca kendisine

imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmeyen ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almayan borçlu, bundan doğan zararları gidermekle yükümlü tutulmuştur. Bu düzenleme dürüstlük kurallarının bir gereği olarak yapılmıştır.

¹ 818 sayılı BK'nun 357. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 472. maddesini karşılamaktadır.

818 sayılı BK'nun 357. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Malzeme itibariyle" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Malzeme bakımından" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK'nun 357. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "...malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir." şeklindeki ibare, Tasarıda "...bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur." şekline dönüştürülmüştür. Böylece müteahhidin, kendisi tarafından sağlanan malzeme bakımından, zapttan sorumluluğunun değil, ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu, fıkra da duraksamaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiştir. Gerçekten, genellikle ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek, bu malzemenin eserden sökülüp kendisine verilmesini istemesi, "yaratılan değerın korunması ilkesi"ne aykırı olduğu gibi, burada meselâ satış sözleşmesinde tam zapt hâlinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine ilişkin Tasarının 216. maddesinin uygulanması, fıkra da yapılan düzenlemenin amacı ile bağdaşmayacaktır. Bu nedenle, ayıplı eserde kullanılan malzeme üzerinde bir üçüncü kişinin özel hukuktan doğan bir üstün hakka sahip olması durumunda, genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrasında, malzemenin iş sahibi tarafından sağlanması durumunda müteahhidin, onları gereken özeni göstererek kullanmak ve bundan dolayı hesap vermekle yükümlü olduğu gibi, eserin meydana getirilmesinde kullanılmayan, başka bir ifadeyle artan malzemeyi de geri vermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre BK'nun 365 inci maddesi göz önünde tutulmuştur.

² 818 sayılı BK'nun 196. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 220. maddesini karşılamaktadır Tasarının tek fıkra dan oluşan 220. maddesinde, satıcının alıcı ile yaptığı ayıptan sorumsuzluğa ilişkin anlaşma düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 196. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Tekeffüle karşı" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Sorumsuzluk anlaşması" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 196. maddesinde kullanılan "hile ile gizlemiş ise" şeklindeki ibare yerine, ağır kusurun kastı, dolayısıyla hileyi ve ağır ihmali içerdiği göz önünde tutularak, Tasarının 220. maddesinde "ağır kusurlu ise" şeklinde ifade edilmiştir. Tasarının 114. maddesinde öngörülen borçlunun ağır kusuru

tanınan hakları gecikmeden kullanılmalıdır[10]. Aksi halde arsa sahibi, BK'nun 98.maddesinin¹ yollaması sonucu aynı yasanın 44. maddesi² uyarınca zararın çoğalmasına neden olmaktan dolayı sorumlu olur. Gecikme nedeniyle kendi kusurundan kaynaklanan zarara katlanmak zorunda kalır [10].

Sözleşme konusu inşaatın temel ruhsatı alınmadan yapımına başlanmış, izinsiz olduğu için belediyece mühürlenip durdurulduğu hallerde arsa sahibi, sözleşmenin feshini isteyemeyeceği gibi, tazminat ve cezai şart isteminde de bulunamaz [10]. Yasal düzenleme itibarıyla inşaat ruhsatını alma yükümlülüğü, arsa sahibine veya yetkili temsilcisine ait bulunmaktadır.

2.3.4.3 Sözleşmede Belirtilen Arsa Paylarının Devir Borcu

Kat Karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından, arsa sahibinin asıl ve temel borçlarından biri de, sözleşmede belirtilen arsa paylarının müteahhide veya onun öngöreceği kişiye devretmektir.

Eser sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamışsa, işin parası teslim zamanında ödenir (BK md. 364/1³). Böylece para alacağı eserin teslimi anında muaccel olur. Yine genel kural, eserin tamamı teslim edilmeden belli kısımlar için ödeme yapılması istenmez. İş görme sözleşmelerindeki önce işin yapılması, sonra paranın alınmasındaki genel kural eser sözleşmesi içinde kabul edilmiştir [9].

hâlinde sorumsuzluk anlaşmasının kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlı olacağına ilişkin kural burada da geçerli olacaktır.

Tasarının satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplara ilişkin 224. maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenleme burada da göz önünde tutulmalıdır.

¹ 818 sayılı BK'nun 98. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 113. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 44. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 52. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 364. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 479. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bakımından da aynı ilke geçerli olup arsa sahibinin borcu, müteahhidin işi tamamlayıp, arsa sahibine teslim etmesi ile muacceliyet kazanır[10]. İş tamamlanıp, arsa sahibine teslim edilmeden müteahhidin bir talep hakkı doğmaz. Bu kural, hem BK'nun 364. madde 1. fıkrasının¹ bir gereği olup, hem de sözleşmenin içeriği itibariyle karşılıklı yükümlülükleri içermesinden dolayı aynı yasanın 81. maddesinden² kaynaklanmaktadır[10].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi uygulamalarında, tarafların anlaşmasına bağlı olarak arsa sahibinin peşinen borcunu yerine getirdiği görülmektedir. Bu yükümlülük, sözleşmenin niteliğinin bir gereği olarak müteahhide ait olacak bağımsız bölümlerin arsa paylarının devrinden ibarettir[10].

2.4 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi de diğer sözleşmeler gibi tarafların borçlarını sözleşmeye uygun bir şekilde ifa etmeleri ile sona erer [15].

Müteahhidin, inşaatı zamanında başlatmaması veya inşaatı sözleşmeye aykırı bir şekilde yürütmesi halinde, arsa sahibinin BK'nun 358. maddesine³ dayanarak sözleşmeyi fesih hakkı vardır [15].

İnşaat, kullanılamayacak ve hakkaniyete göre kabul edilmesi beklenemeyecek derecede ayıplı ve sözleşmeye aykırı ise, arsa sahibi BK'nun 360. maddesi⁴ gereğince sözleşmeyi feshedebilir [4].

¹ 818 sayılı BK'nun 364. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 479. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 81. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 96. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı. BK'nun 358. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 473. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

⁴ 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Müteahhit de arsa sahibinin kendisine düşen borçları yerine getirmediği takdirde sözleşmeyi feshedebilir.

2.4.1 İfanın Kusursuz İmkansızlığı

Borcun ifasını engelleyen ve borçlunun kusurunun olmadığı hallerde kusursuz imkansızlıktan söz edilmektedir. Aşağıdaki bölümlerde kusursuz imkansızlıktan dolayı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sona ermesi açıklanmıştır.

2.4.1.1 Eserin Telef Olması

BK' nundaki düzenlemeye göre sözleşme konusunun yok olması eser sözleşmesini sona erdiren bir neden olarak kabul edilmiştir [10]. BK'nun 368. maddesi¹, “yapılan şeyin telefı” kenar başlığını taşımakta ve maddenin içeriği de, meydana getirilen eserin kaza sonucu yok olması halinde ve yenisinin yapılması mümkün bulunmayan eserlerle ilgili sözleşmelerin sona ereceğini düzenlemektedir[9].

Kural olarak hasar, yapılan inşaatın teslimine kadar müteahhide aittir. Yapılan inşaat tesliminden önce kazara yok olmuş ise, müteahhit ne yaptığı işin ücretini ne de masraflarının ödenmesini arsa sahibinden isteyemez[2]. Müteahhit yaptığı inşaatı arsa sahibine teslim etmek istemiş, fakat arsa sahibi temerrüde düşmüşse, hasar artık müteahhide ait değildir.(BK md. 368/1 ²) Arsa sahibi temerrüdü nedeniyle kusurlu durumdadır ve mütemerrit bir alacaklı sıfatıyla hasar kendisine düşmektedir. Bu durumda, müteahhit işin bedelini isteme hakkına sahiptir[9].

¹ 818 sayılı. BK'nun 368. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 483. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 368. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 483. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Yapılan inşaatın teslimden önce yok olması halinde, yok olan malzeme kime aitse, hasar da ona ait olur [2]. (BK md. 368/2 ¹) Kaza sonucu yok olan malzeme arsa sahibine ait ise, bu hasara arsa sahibinin katlanması gerekmektedir [2] .

İnşaat, arsa sahibi tarafından verilen malzemenin ya da sağlanan sözleşme konusu arsanın ayıbından ya da arsa sahibince emredilen icra tarzından dolayı yok olmuşsa, müteahhit bu tehlikeleri zamanında haber vermiş olması şartıyla yaptığı işin ücretini ve bu ücrete dahil olmayan diğer masrafları isteyebilir. Müteahhit arsa sahibinin kusurlu olması halinde tazminat da talep edebilir [2]. (BK md. 368 /3 ²)

Teslimden önce meydana gelen bir kaza sonucunda inşaatın yok olması halinde taraflar karşılıklı borçlardan kurtulur [2]. Müteahhit yaptığı iş için ücret isteyemeyeceği gibi arsa sahibi de inşaatın teslimini isteyemez. Bu durumda sözleşme kendiliğinden sona erer.

2.4.1.2 Arsa Sahibinin Yüzünden İfanın İmkansızlığı

İnşaat yapılacak arsanın kamulaştırılması, arsanın toprak kayması ya da deprem sonucu yok olması, arsanın inşaata elverişli olmaması, imar dairesinin inşaat yapmaya izin vermemesi gibi durumlarda inşaatın yapılması imkansız hale gelmişse, BK'nun 370. maddesi³ uyarınca sözleşme sona erer [1].

Arsa sahibi nezdinde meydana gelen bir olay yüzünden inşaatın yapılması mümkün değilse, müteahhit, yapılan çalışmanın karşılığını ve bu karşılığa girmeyen masrafları isteyebilecektir[2].(BK md. 370/1)

¹ 818 sayılı. BK'nun 368. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 483. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 368. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 483. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı. BK'nun 370. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 485. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

İnşaatın yapılması arsa sahibinin kusuruyla imkansız hale gelmişse, müteahhidin müspet zararları ile bu işten beklediği kar tazmin edilir[1]. (BK md. 370/2¹)

2.4.1.3 Müteahhidin Ölümü veya Aczi

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, müteahhidin kişisel nitelikleri göz önüne alınarak yapılmışsa, müteahhidin ölümü veya kusuru olmaksızın inşaatın yapılamayacak duruma gelmesi halinde sözleşme kendiliğinden sona erer [1] .(BK m. 371/1²)

BK 371. Maddesinin uygulanabilmesi için ilk şart, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin müteahhidin kişisel nitelikleri ve özellikleri göz önünde tutularak yapılmış olmasıdır[2]. Sözleşmenin sona ermesinin ikinci şartı müteahhidin ölümü veya inşaatı yapamayacak duruma düşmesidir[10]. Müteahhidin sözleşmede esas tutulabilecek kişisel niteliklerinden önemli olanları, özel meslek bilgisi, tecrübesi, dürüstlüğü, şöhreti, güven vermesi ve özel krediye layık bulunmasıdır [13].

Kural olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi, müteahhidin ölümü ya da aczi ile sona ermez. Sözleşmenin yapılmasında, müteahhidin kişisel nitelikleri esas tutulmuşsa, bu takdirde sözleşme sona erer [2].

Müteahhidin kişisel niteliklerinin önem taşımadığı sözleşmelerde, müteahhidin ölmesi, ehliyetini kaybetmesi veya iflas etmesi halinde sözleşme sona ermez. Ölen müteahhidin hak ve borçları, mirasçılara intikal eder ve bu mirasçılar ölen müteahhidin borçlarından şahsen sorumludurlar [2]. (MK md. 539/1) Ölen müteahhidin mirasçıları sözleşmeye uyarak inşaatı bitirmekle yükümlüdürler[5]. Müteahhit iflas etmiş ise İcra ve İflas Kanununun 198. maddesine göre, iflas masası müteahhit yerine geçerek bu inşaatı yaptırabilir. Arsa sahibi bu gibi durumlarda teminat göstermesini istemek hakkına sahiptir. İflas masası ifayı üzerine almazsa müteahhitten isteyeceği tazminatı masaya kaydedebilir [8].

¹ 818 sayılı. BK'nun 370. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 485. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 371. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 486. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Arsa sahibi, müteahhidin ölümü veya aczi sebebiyle tamamlanmamış olan inşaatın bitmiş kısmını, kendisi için kullanılması mümkün olduğu takdirde kabule ve bedelini vermeye mecburdur.(BK md. 371/2¹) Ücretin tamamlanmış hali ile tamamlanmamış kısmı arasındaki fark düşürülerek takdir edilmesi gerekir [9].

Müteahhit, kendi kusuru ile iş yapmaktan aciz hale gelmesi durumunda, sözleşmenin münfesi olmasından dolayı arsa sahibinin uğradığı zararları da tazmin etmesi gerekir [3].

2.4.2 Arsa Sahibinin Sözleşmeyi Tam Tazminat Ödeyerek Feshi

BK'nun 369. maddesine² göre, arsa sahibi, inşaatın yapımı sırasında herhangi bir haklı sebebe gerek kalmadan sözleşmeyi tek taraflı sona erdirmesiyle sözleşme sona erer [2].

Arsa sahibinin tam tazminat karşılığında sözleşmeyi fesih hakkına sahip olabilmesi için; inşaatın henüz tamamlanmamış olması, müteahhide yöneltilmiş fesih beyanının olması, müteahhidin yaptığı kısmın bedelini vermek ve onun uğradığı zararı tazmin etmesi gerekmektedir [1].

Buradaki fesih kat karşılığı inşaat sözleşmesini ileriye dönük olarak sona erdirir [11].

Bu şekilde sözleşmenin feshi halinde, fesih beyanının müteahhide varmasına kadar yapılmış olan inşaat kısmının bedelini, arsa sahibi ödemekle yükümlüdür. Yapılmış olan kısımdan müteahhidin o zamana kadar yaptığı bütün edimler anlaşılmalıdır. Böylece, müteahhidin yaptığı hazırlık çalışmaları ve sağlayıp teslim ettiği malzeme bedelinin de, ödenecek kısmi bedelin hesaplanmasında göz önünde tutulması gerekmektedir [9].

¹ 818 sayılı. BK'nun 371. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 486. maddesini karşılamaktadır. Sistematik yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı. BK'nun 369. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 484. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

Arsa sahibinin feshiyle artık müteahhit de inşaatı bitirme borcundan kurtulur ve kalan kısım için de ücret isteme hakkı kalmaz. Önceden bu kısmın da ücreti alınmışsa bunu geri vermekle yükümlüdür. Ortadan kalkan ücret alacağının yerini müteahhidin zararının tazmine ilişkin alacağı alır [9].

BK'nun 369. maddesindeki¹ 'müteahhidin bütün zararlarını gidermek koşuluyla' ibaresinin, müteahhidin sözleşmenin tamamen yerine getirilmesine olan menfaatini karşılayan müspet zararının tazmini anlamını taşımaktadır. Sözleşmeden elde edilecek olup da yoksun kalınan karın tamamı tazmin edilecektir [1].

Müteahhidin kusuru varsa, arsa sahibi müterafik kusur hükümlerine başvurarak tazminatı düşürme yoluna gidemez. Müteahhidin kusuru arsa sahibi için bir alacak doğurmakta ise, arsa sahibi takas bildiriminde bulunarak bunu BK'nun 369. Maddesi uyarınca ödeyeceği orantılı bedel ve tazminattan düşebilir [11].

2.4.3 Karşılıklı Anlaşma İle Sözleşmenin Sona Ermesi

Taraflar, her zaman karşılıklı anlaşma ile de arsa kat karşılığı inşaat sözleşmesini sona erdirebilirler.

Sözleşmenin ortadan kaldırılmasına kadar yapılmış olan işin bedelinin ve ayrıca bir tazminatın ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse kapsamının ne olacağı taraflarca açıkça belirlenebilir. Belirtilmemişse ortadan kaldırma anlaşmasının iyi niyet kurallarına göre yorumlanması gerekmektedir.

Müteahhit inşaatı başlamışsa, kural olarak sona ermenin ileriye etkili olacağı ve o zamana kadar yapılmış kısmın bedelinin ödenmesinin istendiği kabul edilmelidir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça tarafların böyle bir sona erdirmenin yol açtığı zararları için tazminat istemeyecekleri kabul olunmalıdır [3].

¹ 818 sayılı. BK'nun 369. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 484. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan araştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

2.4.4 Olağanüstü Haller Sebebiyle Sözleşmenin Feshi

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, ortaya çıkan olağanüstü haller inşaatın yapılmasını imkansızlaştırır ya da son derece zorlaştırırsa, hakim kararıyla ya bedel arttırılır ya da sözleşme feshedilir [2]. (BK md. 365/2¹) Hakim, sözleşmenin feshine karar vermişse kat karşılığı inşaat sözleşmesi sona erer.

¹ 818 sayılı. BK'nun 365. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 480. maddesini karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 480. maddesinde, eserin bedelinin götürü olarak belirlenmesi düzenlenmektedir.

818 sayılı BK'nun 365. maddesinin kenar başlığında kullanılan "2. Ücretin Miktarı / a) Götürü Taahhüt" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. Bedel / a. Götürü bedel" şekline dönüştürülmüştür.

Maddenin birinci fıkrasında kullanılan "Götürü pazarlık edilmiş ise, müteahhit yapılacak şeyi kararlaştırılan fiyata yapmağa mecburdur." şeklindeki ibare, Tasarıda "Bedel götürü olarak belirlenmişse, müteahhid eseri o bedelle yapmak zorundadır." şeklinde ifade edilmiştir.

818 sayılı BK'nun 365. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde kullanılan "Yapılacak şey, tahmin edilen miktardan fazla say ve masrafı mucip olsa bile" şeklindeki ibare, Tasarıda "Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı BK'nun 365. maddesinin ikinci fıkrasından farklı olarak, Tasarıda müteahhide tanınan uyarlama hakkı çerçevesinde hâkimin takdir yetkisinden söz edilmesi yerine, bu hakkın mutlaka dava yoluyla kullanılması zorunlu olmayan yenilik doğurucu haklar içerdiği göz önünde tutularak, müteahhidin hangi seçimlik haklarını ve hangi sıraya uyarak kullanabileceği belirtilmiştir. Buna göre, müteahhid, fıkra da öngörülen koşullar gerçekleşmişse, önce sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkını kullanabilecektir. Müteahhid, aynı fıkra da kendisine tanınan sözleşmeden dönme hakkını ise, ancak şu koşullardan biri gerçekleşirse kullanabilecektir:

1. Sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasının mümkün olmaması,
2. İş sahibinden, müteahhidin uyarlama istemini kabul etmesinin beklenememesi. Bu koşul, meselâ, uyarlama sonucunda iş sahibinden ödemesinin istenmesi söz konusu olabilecek bedel artışının, sözleşmede kararlaştırılan götürü bedelle bağdaştırılamayacak bir miktara ulaşması durumunda gerçekleşebilir.

Maddenin ikinci fıkrasına, 818 sayılı BK'nun 365. maddesinin ikinci fıkrasında yer verilmeyen bir cümle eklenmiştir. Buna göre: "Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda, dönme hakkının yerini fesih hakkı alır." Böylece, eser sözleşmesinin her zaman ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilmesinin doğurabileceği hakkaniyete aykırı sonuçların önlenmesi amaçlanmıştır. Bilindiği gibi, 25/01/1984 tarih ve 1983/3 E., 1984/1 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, eser sözleşmesinin müteahhidin temerrüde düşmesi nedeniyle, sözleşmenin iş sahibi tarafından feshi hâlinde, uyuşmazlığın kural olarak 818 sayılı Borçlar Kanununun 106 ila 108 inci maddeleri hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği, ancak, olayın niteliği ve özelliğinin haklı gösterdiği durumlarda, Medenî Kanununun 2. maddesi hükmünün gözetilerek, sözleşmenin feshinin ileriye etkili sonuç doğuracağı kabul edilmiştir. Tasarının 480. maddesinin ikinci fıkrasına eklenen cümleyle, müteahhidin aynı maddenin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde öngörülen sözleşmeden dönme hakkını kullanması durumunda da, menfaatler dengesinin gözetilmesi bakımından, öğretide savunulan ve Yüksek Mahkememiz de kabul ettiği görüşe uygun bir düzenleme yapılması zorunlu görülmüştür. Böylece, dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda müteahhid, ancak sürekli borç ilişkilerinde olduğu gibi, sadece ileriye etkili sonuçlar doğuran fesih hakkını kullanabilecektir.

2.4.5 Temerrüt ve İfa Edememe Sebebiyle Fesih

Müteahhidin haksız olarak inşaata geç başlaması ya da inşaatı normal düzeninde devam ettirememesi halinde, arsa sahibi teslim zamanını beklemeksizin sözleşmeyi tek taraflı olarak feshederek sona erdirebilir [2]. (BK md. 358/1¹)

Arsa sahibi, inşaat kullanılamayacak veya hakkaniyete göre kendisinden kabul etmesi beklenilemeyecek derecede ayıplı veya sözleşmeye aykırı ise, BK'nun 360. maddesinin 1. fıkrası² gereğince sözleşmeyi feshedebilir ve menfi zararını isteyebilir [2].

İki taraftan birinin borcunu yerine getirmekte gecikmesi durumunda da, BK'nun genel hükümlerine göre öteki tarafın sözleşmeyi feshetme yetkisi vardır.

BK'nun 106. maddesi³ gereğince müteahhidin inşaatı teslimde temerrüde düşmesi sebebiyle, arsa sahibi sözleşmeyi feshedebilir.

BK'nun 106. ve 108. maddeleri⁴ gereğince arsa sahibi malzemeyi sağlamakta veya müteahhidin ücretini ödemekte temerrüt etmesi halinde, müteahhit sözleşmeyi feshedebilir [2].

¹ 818 sayılı. BK'nun 358. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan Borçlar 473. maddesini karşılamaktadır. Metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

² 818 sayılı BK'nun 360. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 475. maddesini karşılamaktadır. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

³ 818 sayılı BK'nun 106. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 122.ve124. maddelerini karşılamaktadır. Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, her iki maddede de 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

⁴ 818 sayılı. BK'nun 108. maddesinin 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 124.maddesini karşılamaktadır.

Tasarının 124. Maddesi 818 sayılı BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrası ile 108. maddesini karşılamaktadır.

Sistematiği yapısı ile metninde yapılan düzeltme ve arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı BK'na göre bir hüküm değişikliği yoktur.

ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

3.1 Araştırmanın Amaçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ülkemizde yaygın uygulaması olan ve sosyo-ekonomik gereksinimin getirdiği bir sözleşme türüdür. İnşaat sektörünün hızla ilerlediği günümüzde kat karşılığı inşaat işi, arsa sahipleri ile müteahhitlerin sıkça başvurdukları bir yöntemdir. Kendi imkanlarıyla sahip olduğu arsaya inşaat yapamayan arsa sahibi arsasını değerlendirirken, müteahhit de herhangi bir arsa bedeli ödemedi, inşaat maliyetini üstlenerek, arsa üzerine yaptığı inşaatla bağımsız bölümler elde etmekte, bu bağımsız bölümlerin satışından maliyeti karşılamakta ve kar beklentisini gerçekleştirmektedir.

Kat karşılığı inşaat işi gerek sözleşme kurulma ve uygulama aşamalarında gerekse de binanın inşası sırasında birçok sorunu da beraberinde getirmektedir.

Bu çalışmanın amacı, kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların sözleşmelerinin incelenmesi, müteahhit ile arsa sahibi arasında yaşanan sorunların ortaya konulması ve standart kat karşılığı inşaat sözleşmesi için altyapı oluşturmaktır.

Bu bağlamda, kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yapıları ortaya konulacak, sözleşme kurulma aşamasında firma ile arsa sahibi arasında anlaşmazlık yaşanan konular belirlenecek, uyuşmazlık yaşanan sözleşme maddeleri ile ilgili bilgiler aktarılacak ve uyuşmazlıkların çözümünde kullanılan yöntemler belirlenecektir. Son olarak firmalardan elde edilen sözleşme örneklerinin incelenmesiyle firmaların mülakat

sorularına verdikleri cevaplar karşılaştırılarak dikkat çeken konular açıklanacak ve konuyla ilgili yorumlar getirilecektir.

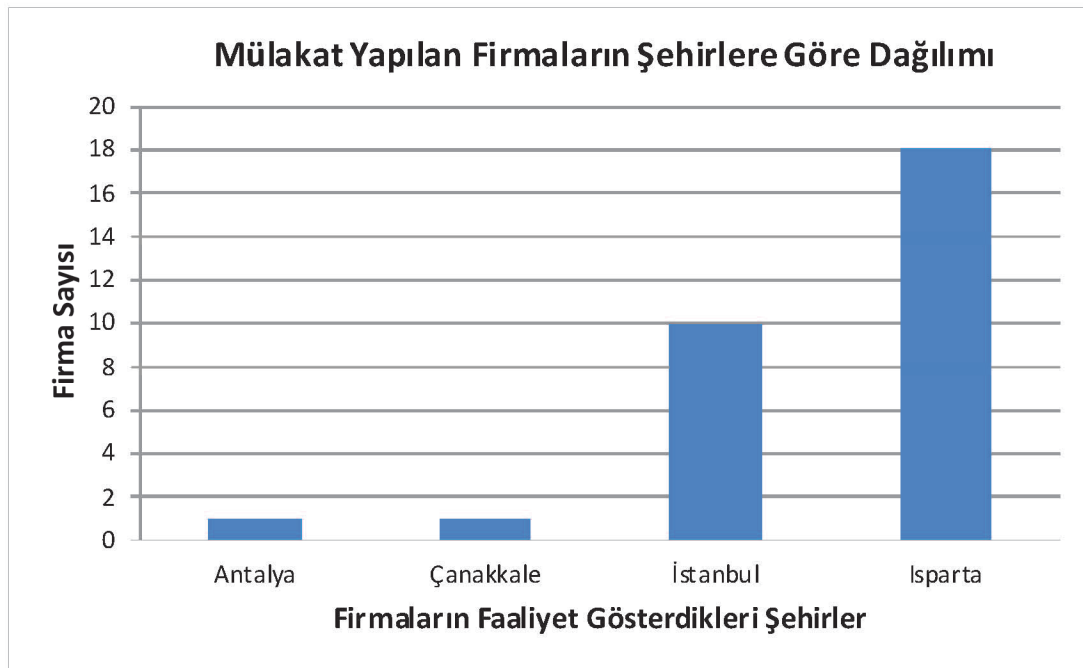
3.2 Araştırmanın Kapsamı

Araştırmanın hedef kitlesini oluşturan kat karşılığı inşaat işi yapan firmalarla irtibata geçilip, mülakat yapma isteği iletilmiştir.

Telefon ve e-posta aracılığıyla ulaşılan 40 firmanın 30'u mülakat yapma talebine olumlu yanıt vermiş, hazırlanan mülakat soruları ve sözleşme maddeleri formu bu firmaların yetkilileri ile yüz yüze yapılan görüşmelerde birebir doldurulmuştur.

Mülakat yapılan firmaların %33'ünü İstanbul'da faaliyet gösteren firmalar oluştururken, %60'ını Isparta firmaları oluşturmuştur.

Mülakat yapılan firmaların şehirlere göre dağılımı Şekil 3.1'de gösterilmiştir.



Şekil 3. 1 Mülakat yapılan firmaların şehirlere göre dağılımı

3.3 Araştırmanın Yöntemi

Belirlenen amaçlara ulaşabilmek için konuyla ilgili literatür araştırması yapılmış ve bu araştırmadan elde edilen bulgular araştırmada kullanılacak mülakat sorularına temel oluşturmuştur.

Kat karşılığı inşaat işi yapan firmalarla gerçekleştirilen mülakat soruları 48 adet sorudan ve üç bölümden oluşmaktadır. Mülakat sorularının bölümleri ve soru adetleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- Mülakat yapılan firmalarla ilgili genel bilgiler (10 adet soru)
- Mülakat yapılan firmaların kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili bilgiler (12 adet soru)
- Mülakat yapılan firmaların sözleşmelerinin uygulama aşaması (26 adet)

Mülakat sorularının cevaplanmasından sonra firmalara, FIDIC sözleşme maddelerini, kamu ihale sözleşme maddelerini ve kat karşılığı inşaat sözleşme maddelerini içeren bir form verilmiştir. Türk müteahhitlerinin standart sözleşme olarak en çok karşılaştıkları sözleşme tipleri FIDIC ve Kamu İhale Sözleşmesi olduğu için, formda bu sözleşme maddelerine yer verilmiştir.

Firmalardan formda yer alan maddelerden, kendi sözleşmelerinde yer alan maddeleri ve uyumsuzluk yaşadıkları maddeleri belirtmeleri istenmiştir.

Mülakat yapılan firmalardan incelenmek üzere, firmalarına ait sözleşme örneği istenmiştir.

Araştırmada kullanılan mülakat soruları Ek 1’de, sözleşme maddelerini içeren form Ek 2’de yer almaktadır.

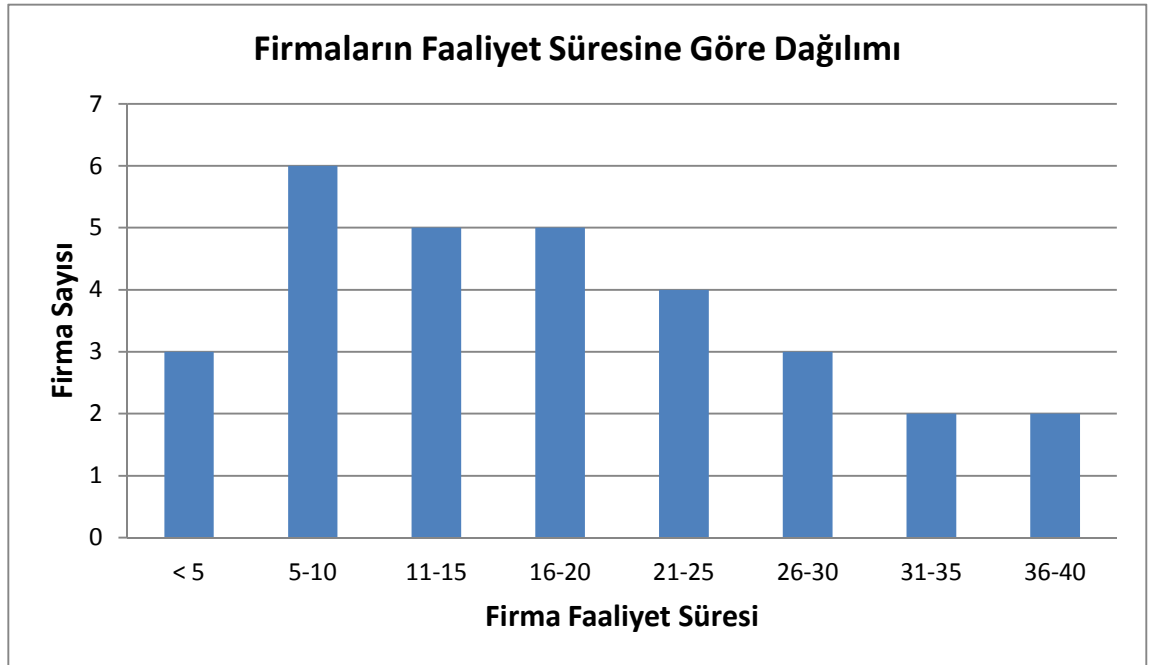
BÖLÜM 4

VERİLER

4.1 Mülakattan Elde Edilen Veriler

Bu bölümde firmalarla yapılan mülakatlar sonucu elde edilen bulgular açıklanacaktır.

(S1) Mülakat yapılan firmaların kaç yıldır faaliyette oldukları sorulmuştur. Firmaların faaliyette bulundukları süreye göre dağılımı şekil 4.2’ de gösterilmiştir.



Şekil 4. 2 Mülakat yapılan firmaların faaliyette bulundukları süreye göre dağılımı

(S2) Mülakat yapılan firmalara ortak sayısı sorulmuştur. Firmaların ortak sayıları çizelge 4.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 1 Firmaların ortak sayıları

Firma Ortak Sayısı	Firma Sayısı
1	4
2	17
3	5
4	1
5	3

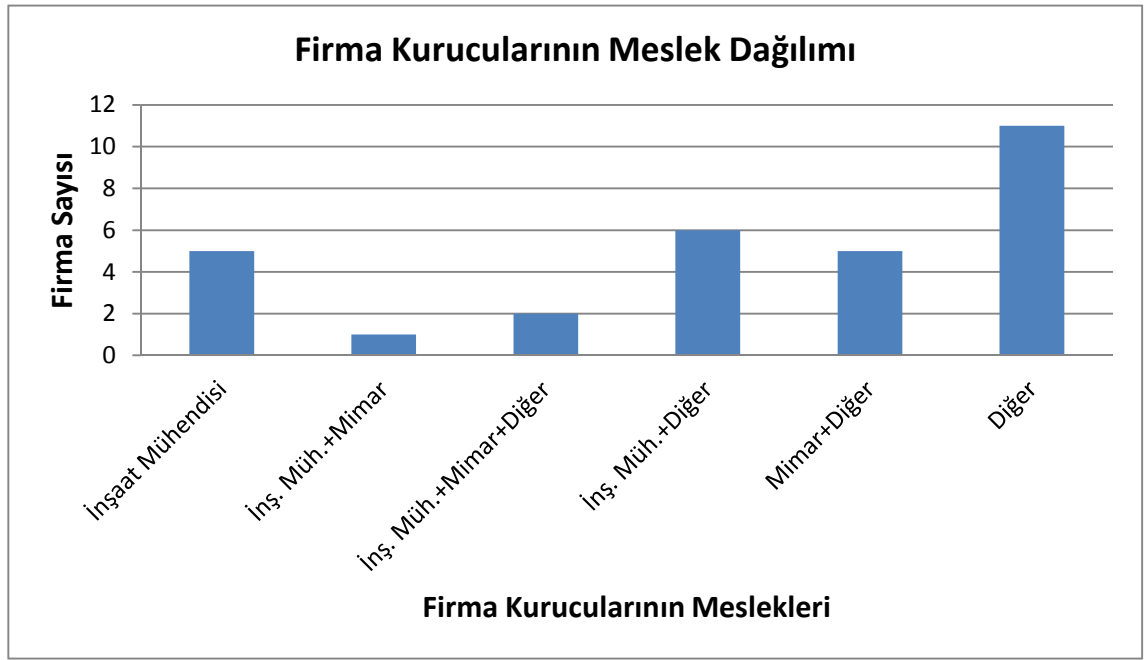
(S3) Mülakat yapılan firmaların nasıl bir yapıya sahip oldukları sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %63’ünü oluşturan 19 firma aile şirketi olduğunu söylerken, %20’sini oluşturan 6 firma kurumsal yapıya sahip olduğunu, %17’sini oluşturan 5 firma ise şahıs şirketi, limited şirket gibi diğer yapılarda olduklarını belirtmiştir.

(S4) Mülakat yapılan firmalara organizasyon şemalarının olup olmadığı sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre mülakata katılan firmaların %33 ‘ünü oluşturan 10 firma organizasyon şemaya sahip olduklarını söylerken; %67’sini oluşturan 20 firma organizasyon şemalarının olmadığını belirtmiştir.

(S5) Mülakat yapılan firmalara, firma kurucularının ya da ortaklarının mesleklerinin neler olduğu sorulmuştur. Firma kurucularının ya da ortaklarının meslekleri aşağıdaki şekil 4.3’de gösterilmiştir.



Şekil 4. 3 Firma kurucularının ya da ortaklarının meslekleri

(S6) Mülakat yapılan firmalara kat karşılığı inşaat işini kaç yıldır yaptıkları sorulmuştur. Firmaların kat karşılığı işini kaç yıldır yaptıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çizelge 4. 2 Firmaların kat karşılığı inşaat sektöründeki faaliyet süresi

Yıl Aralıkları	Firma Sayısı
<5	5
5-10	8
11-15	9
16-20	2
21-25	2
26-30	2
31-35	1
36-40	1

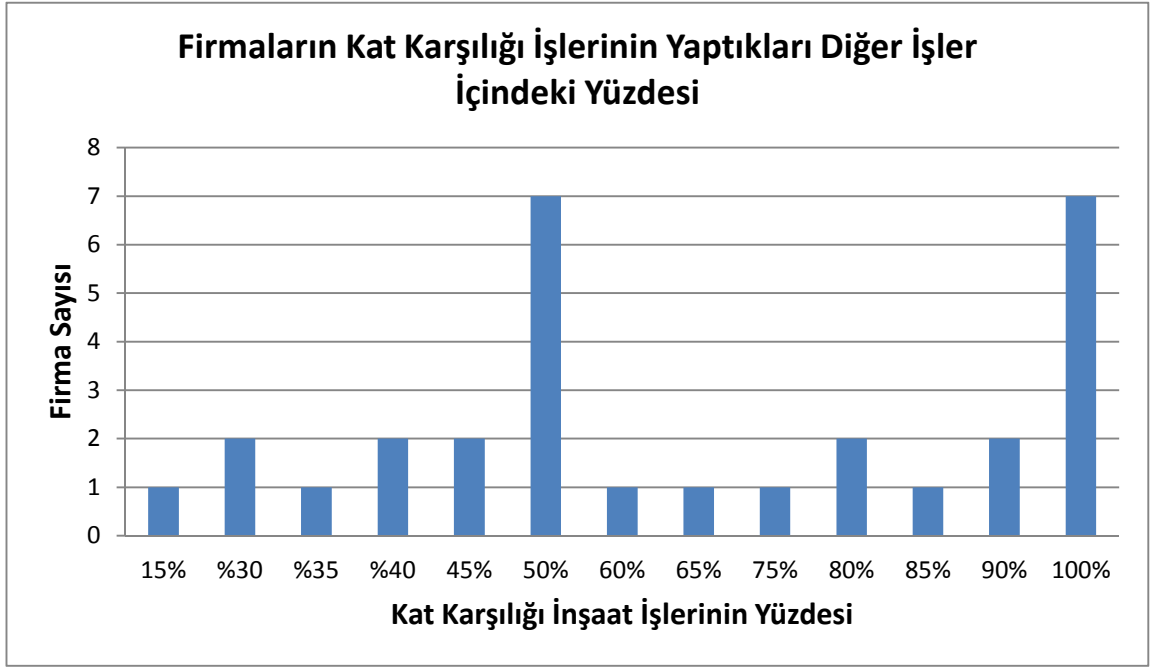
(S7) Mülakat yapılan firmalara bugüne kadar kaç tane kat karşılığı inşaat işi yaptınız sorusu sorulmuştur. Firmaların yaptıkları kat karşılığı inşaat işi adetleri çizelge 4.3’de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 3 Firmaların yaptıkları kat karşılığı inşaat işi adetleri

İş Adedi	Firma Sayısı
1-10	14
11-20	9
21-30	1
31-40	0
41-50	2
51-100	2
100 üzeri	2

(S8) Mülakat yapılan firmalara yaptıkları kat karşılığı inşaat işlerinin, yaptıkları bütün işlerin içindeki yüzdesi sorulmuştur.

Firmaların yaptıkları kat karşılığı inşaat işlerinin, yaptıkları bütün işlerin içindeki yüzdesi şekil 4.4’ te gösterilmiştir.



Şekil 4. 4 Firmaların yaptıkları kat karşılığı inşaat işlerinin yapılan diğer işler içindeki yüzdesi

(S9) Mülakat yapılan firmalara yaptıkları kat karşılığı inşaat işlerinin kullanım amaçlarının ne olduğu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %17'sini oluşturan 5 firma yaptıkları kat karşılığı inşaat işlerinin kullanım amacının konut olduğunu söylerken, %83'ünü oluşturan 25 firma kullanım amacını konut ve işyeri olarak belirtmiştir.

(S10) Mülakat yapılan firmalardan müşteri profillerini tarif etmeleri istenmiştir.

Verilen cevaplara göre firmaların %80'ini oluşturan 24 firma şahıslarla çalıştıklarını söylerken; %3'ünü oluşturan 1 firma müşterilerinin tüzel kişiler olduğunu, %17'sini oluşturan 5 firma şahıs ve tüzel kişilerle çalıştıklarını belirtmiştir.

Şahıs ve tüzel kişilerle çalıştıklarını söyleyen firmalardan %80'ini oluşturan 4 firma müşteri profillerini özel olarak, %20 'sini oluşturan 1 firma ise müşteri profilini kamu olarak belirtmiştir.

(S11) Mülakat yapılan firmalara kat karşılığı inşaat işleri için kullandıkları standart sözleşmelerinin olup olmadığı sorulmuştur. Standart sözleşmelerinin olduğunu söyleyen firmalardan, kendi hazırladıkları sözleşmeleri mi kullandıkları, standart başka bir sözleşmeyi mi kullandıklarını belirtmeleri istenmiştir.

Verilen cevaplara göre firmaların %90'ını oluşturan 27 firma kat karşılığı inşaat işleri için kullandıkları standart sözleşmelerinin olduğunu söylerken; %10'unu oluşturan 3 firma standart sözleşmelerinin olmadığını belirtmiştir.

Kat karşılığı inşaat işleri için standart sözleşmelerinin olduğunu söyleyen firmaların %11'ini oluşturan 3 firma kendi hazırladıkları sözleşmeyle birlikte standart başka bir sözleşme de kullandıklarını söylerken , %4' ünü oluşturan 1 firma sadece standart başka bir sözleşme kullandığını belirtmiştir.

(S12) Mülakat yapılan firmalara, standart sözleşme için avukat ya da hukukçu desteği alıp almadıkları sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %70'ini oluşturan 21 firma standart sözleşme için avukat veya hukukçu desteği aldığını söylerken; %30'unu oluşturan 9 firma böyle bir destek almadıklarını belirtmiştir.

(S13) Mülakat yapılan firmalara sözleşme hazırlığında her proje için avukat ya da hukukçu desteği alınıp alınmadığı sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %30'unu oluşturan 9 firma sözleşme hazırlığında her proje için avukat desteği aldığını söylerken; %70'ini oluşturan 21 firma her proje için avukat desteği almadığını, özel durumlarda böyle bir destekten yararlandıklarını belirtmiştir.

(S14) Mülakat yapılan firmalara arsa sahibinin sözleşme imzalanmadan önce sözleşme maddeleriyle ilgili olarak değişiklik talebinde bulunup bulunmadığı sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre mülakat yapılan firmaların %97'sini oluşturan 29 firma arsa sahiplerinin sözleşme maddeleriyle ilgili olarak değişiklik talebinde bulunduğunu söylerken; %3'ünü oluşturan 1 firma müşterilerinden böyle bir talep gelmediğini belirtmiştir.

(S14.a.)Mülakat Yapılan firmalara, arsa sahibinin değişiklik talebinde bulunduysa ne tür değişiklikler istediği sorusu sorulmuştur.

Mülakat yapılan firma yetkililerinin verdiği cevaplar doğrultusunda, arsa sahiplerinin sözleşme maddeleriyle ilgili olarak istedikleri değişiklikler çizelge 4.4' te gösterilmiştir.

Çizelge 4. 4 Arsa sahiplerinin sözleşme maddeleri ile ilgili olarak istedikleri değişiklikler

Arsa Sahiplerinin Sözleşme Maddeleri ile İlgili Olarak İstedikleri Değişiklikler	Firma Sayısı
Teknik Şartname	16
Bağımsız bölümlerin paylaşımı	8
Malzeme	8
Arsa sahibine ait olacak dairelerin bina içindeki konumu	5
İnşaat Süresi	3
Ceza maddeleri	2
Harçların ödenmesi	2
Teminat	1
Kira Bedelleri	1
Dairelerin m2'leri	1
İnşaat süresi	1
Bağımsız bölümlerin alanlarının büyütülmesi	1
Bağımsız bölümlerle ilgili olarak	1
Kullanılan malzemede seçme hakkı	1
Tapu verilme şekli	1
Sözleşme dışında ekstra para ödenmesinin istenmesi	1
Projelerde Değişiklik	1

Bina abonelik işlemleri masraflarının firma tarafından ödenmesi	1
Arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin beyaz eşyalarının müteahhit tarafından alınması	1
Arsa sahibine inşaat süresince ödenecek kira bedelleri	1
Tahliye Bedelleri	1

(S15)Mülakat yapılan firmalara kat karşılığı inşaat işinin sözleşmede belirtilen şekilde bitirilip bitirilmediği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre mülakata katılan firmaların tamamı kat karşılığı inşaat işinin sözleşmede belirtilen şekilde tamamlandığını belirtmiştir.

(S16) Mülakat yapılan firmalara yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yapıp yapmadıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %10'unu oluşturan 3 firma yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yaptığını söylerken; %90'ını oluşturan 27 firma yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yapmadıklarını belirtmiştir.

(S16.a.)Mülakat yapılan firmalara yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yapıldıysa nasıl sonuçlandığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat yapan firmaların tamamı sorun yaşanmadan işin tamamlandığını belirtmiştir.

(S17)Mülakat yapılan firmalara arsa sahibi ile sözleşme yapılmadan önce yazılı ön anlaşma yapılıp yapılmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %57'sini oluşturan 17 firma arsa sahibi ile yazılı ön anlaşma yaptığını söylerken; %43'ünü oluşturan 13 firma böyle bir yazılı anlaşma yapmadığını belirtmiştir.

(S18) Mülakat yapılan firmalara sözleşme imzalama aşamasında arsa sahibi ile anlaşmazlık yaşanıp yaşanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %53'ünü oluşturan 16 firma sözleşme imzalama aşamasında arsa sahibi ile anlaşmazlık yaşadığını söylerken; %47'sini oluşturan 14 firma anlaşmazlık yaşamadığını belirtmiştir.

(S18.a.)Mülakata katılan firmalara anlaşmazlık yaşandıysa, sözleşmedeki hangi maddeleri ilgilendirdiği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların arsa sahibi ile sözleşme imzalama aşamasında yaşadıkları anlaşmazlıklar çizelge 4.5'te gösterilmiştir.

Çizelge 4. 5 Arsa sahibi ile sözleşme imzalama aşamasında yaşanan anlaşmazlıklar

Arsa Sahibi ile Sözleşme İmzalama Aşamasında Yaşanan Anlaşmazlıklar	Firma Sayısı
Bağımsız bölümlerin arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşılması	7
Teknik şartname ile ilgili maddeler	5
Arsa sahiplerinin açıktan ödeme istemeleri	4
İnşaat işinde kullanılacak malzemeler	4
Arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin binada içindeki lokasyonu	3
Arsanın borçları	2
Arsa sahibine inşaat sırasında ödenecek kira bedelleri	2
Arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin büyüklüğü	1
İpotek	1

Teminat senedi ile ilgili	1
Yapılacak olan bağımsız bölümlerin arsa sahipleri arasında dağılımı	1
İnşaat Süresi	1
Ceza maddeleri	1

(S18.b.)Mülakata katılan firmalara sözleşme imzalama aşamasında yaşanan anlaşmazlıkların çözümünde hangi yöntemlerin kullanıldığı sorusu sorulmuştur.

Sözleşme imzalama aşamasında arsa sahibi ya da sahipleri ile anlaşmazlık yaşadıklarını belirten 16 firmanın anlaşmazlık çözümünde kullandıkları yöntemler aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

İkna ve pazarlık yöntemi kullanılmıştır. (12 firma)

Arsa sahibinin istekleri yerine getirilmiştir. (2 firma)

Arsa sahibine para ödemesi yapılmıştır. (1 firma)

Arsa sahibinin daireleri için beyaz eşya alınmıştır ve teknik şartnamelerde yer almayan ekstra malzemeler kullanılmıştır. (1 firma)

(S19) Mülakata katılan firmalara sözleşmenin hukuken geçersiz sayıldığı bir durum yaşanıp yaşanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalardan % 3'ünü oluşturan 1 firma sözleşmenin hukuken geçersiz sayıldığı bir durumun yaşandığını söylemiştir.

Firma sözleşmenin hukuken geçersiz sayılma nedeni olarak, cezai şart maddesindeki rakamın değiştirildikten sonra sözleşme taraflarının değiştirilen maddeyi paraflamamaları olarak açıklamıştır.

(S20) Mülakata katılan firmalara arsa sahibinin arsayı devrederken teminat ipoteği dışında başka bir güvence talebinin olup olmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %37'sini oluşturan 11 firma arsa sahiplerinin arsayı devrederken teminat ipoteği dışında böyle bir güvence talep ettiğini söylerken; %63'ünü oluşturan 19 firma ise arsa sahiplerinin böyle bir talepte bulunmadığını belirtmiştir.

(S21) Mülakata katılan firmalara arsa üzerinde mevcutta bina bulunuyordu ise, arsa sahibinin inşaat esnasında kaybedeceği kira vb. bedeller için ödeme yapılıp yapılmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %73'ünü oluşturan 22 firma kat karşılığı inşaat işinin yapılacağı arsa üzerinde bina bulunduğu durumlarda, arsa sahibine inşaat esnasında kaybedeceği kira vb. bedeller için ödeme yapıldığını söylerken; %27'sini oluşturan 8 firma arsa sahiplerine böyle bir ödeme yapmadıklarını belirtmiştir.

Kira ödemesi yapan firmalardan %5'ini oluşturan 1 firma her kat karşılığı inşaat işi için arsa sahiplerine ödeme yapılmadığını, anlaşmaya bağlı olarak kira ödemesi yapıldığını söylemiştir.

Kira ödemesi yapan firmalardan %5'ini oluşturan diğer 1 firma kira ödemesinin, kat karşılığı işi yapma talebinin firmanın kendisinden geldiği durumlarda arsa sahibine kira ödemesi yapıldığını, aksi durumlarda ise arsa sahiplerine herhangi bir ödeme yapılmadığını belirtmiştir.

Kira ödemesi yapmayan firmalardan %25'ini oluşturan 2 firma bugüne kadar kat karşılığı işini boş arsalar üzerine yaptıklarını belirtirken, %13'ünü oluşturan 1 firma inşaat süresince kira vb. ödeme yapmak yerine, arsa sahiplerinin dairelerine yine arsa sahiplerinin talepleri doğrultusunda sözleşmede yer almayan ekstra imalatların yapıldığını belirtmiştir.

(S21.a.) Mülakat yapılan firmalara ödeme miktarının nasıl belirlendiği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalar, arsa sahibinin inşaat esnasında kaybedeceği kira vb. bedeller için yapılan ödeme miktarının rayiç kira bedellerine göre ve taşınma masrafları göz önüne alınarak belirlendiğini söylemiştir.

(S21.b.)Mülakat yapılan firmalara ödemenin ne kadar süre için yapıldığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalar, arsa sahiplerine ödemenin inşaat süresi kadar yapıldığını, ödeme süresinin 1 yıl ile 18 ay arasında değişmekte olduğunu belirtmiştir.

(S22)Mülakat yapılan firmalara sözleşme maddelerinde gecikme cezasının olup olmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %87'sini oluşturan 26 firma sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söylerken; %13'ünü oluşturan 4 firma sözleşmelerinde gecikme cezası ile ilgili bir madde olmadığını belirtmiştir.

(S22.a.)Mülakata katılan firmalara gecikme cezası var ise nasıl belirlendiği sorusu sorulmuştur.

Firmaların verdikleri cevaplara göre gecikme cezasının nasıl belirlendiği sıralanmıştır.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %11'sini oluşturan 3 firma inşaatın gecikme süresi kadar rayiç kira bedeli ödenmesinin cezai şart olarak uygulandığını, işin bitirilmemesi gibi bir durum yaşanmaması için, arsa sahibi tarafından caydırıcı olarak yüksek bir bedel belirlendiğini belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %38'ini oluşturan 10 firma inşaat belirlenen sürede tamamlanamazsa, gecikme süresi kadar her bağımsız bölüm için aylık kira bedelinin ödenmeye devam etmesinin cezai şart olarak uygulandığını belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %15'ini oluşturan 4 firma inşaat belirlenen sürede tamamlanamazsa, gecikme süresi kadar her bağımsız bölüm için aylık kira bedelinin iki katının ödenmesinin cezai şart olarak uygulandığını belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %8'ini oluşturan 2 firma inşaat belirlenen sürede tamamlanamazsa, gecikme süresi kadar her bağımsız bölüm için belirlenmiş aylık kira bedelinin enflasyon farkı göz önünde bulundurularak ödenmesinin cezai şart olarak uygulandığını belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %4'ünü oluşturan 1 firma inşaat belirlenen sürede tamamlanamazsa, maksimum 6 ayla sınırlı olmak üzere her bağımsız bölüm için aylık kira bedelinin ödenmeye devam etmesinin cezai şart olarak uygulandığını belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %4'ünü oluşturan 1 firma aylık rayiç kira bedeli üzerinden veya işin büyüklüğüne göre belirlenen günlük dolar değeri üzerinden gecikme cezası belirlendiğini belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %8'ini oluşturan 2 firma tarafların anlaşmasına bağlı olarak gecikme cezası miktarının değişiklik gösterdiğini belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %8'ini oluşturan 2 firma inşaatın tamamlanma süresinin gecikmesi halinde tarafların anlaşmasına bağlı olarak aylık bir ücret cezai şart olarak belirlendiğini, gecikme süresi kadar ödeme yapıldığını belirtmiştir.

Sözleşme maddelerinde gecikme cezasının yer aldığını söyleyen firmalardan %4'ünü oluşturan 1 firma yapılacak binanın değerine göre cezai şartın belirlendiğini belirtmiştir.

(S23) Mülakata katılan firmalara kat karşılığı inşaat işine başlamadan önce süreyi belirlemek için bir bilgisayar programı (Primavera, Ms Project vb.) kullanıp kullanmadıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %7'sini oluşturan 2 firma kat karşılığı işine başlamadan önce süreyi belirlemek için bilgisayar programı kullandığını belirtmiştir.

(S24) Mülakata katılan firmalara yaptıkları kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hiç olağan olmayan şekilde sona erip ermediği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %7'sini oluşturan 2 firma yaptıkları kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin olağan olmayan şekilde sona erdiğini belirtmiştir.

(S24.a.) Mülakata katılan firmalara yaptıkları kat karşılığı inşaat sözleşmesi olağan olmayan şekilde sona erdiyse sebeplerinin neler olduğu sorusu sorulmuştur.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi olağan olmayan şekilde sona eren 2 firmanın açıkladıkları sebepler aşağıda sıralanmıştır.

-Arsa sahipleriyle ön anlaşma yapıldıktan sonra, arsa sahiplerinden ikisi sözleşmeyi imzalamış, üçüncü arsa sahibi ise payına düşenden daha fazla bağımsız bölüm istediği için sözleşmeyi imzalamamıştır.

-Belediye kat karşılığı inşaat yapılacak arsanın içinde bulunan köşkün yer değiştirilmesine onay verdikten sonra, firma arsa sahibi ile sözleşme imzalamıştır. Anıtlar Kurulu Belediyenin verdiği kararı bozarak arsaya inşaat yapılmasına izin vermek için inceleme başlatmıştır. Sözleşme imzalanmasına rağmen arsa sahipleri Anıtlar Kurulu'nun bu kararı üzerine arsayı satmak istemişlerdir. Firma, arsa üzerine ipotek koydurmuştur. Firma ile arsa sahipleri arasında yaşanan bu sorun mahkemeye intikal etmiştir. Anıtlar Kurulu'ndan arsaya binanın yapılabilmesi için izin çıktıktan sonra, firma belediyeden inşaat ruhsatını almıştır. Arsa sahibi ile mahkemelik olan firma davanın uzamaması için açıktan arsa sahiplerine para vererek arsa sahibi ile anlaşmıştır. Yeni sözleşme yapılarak inşaat tamamlanmıştır.

(S25) Mülakat katılan firmalara binanın inşası sırasında iş değişikliği olup olmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %10'unu oluşturan 3 firma binanın inşası sırasında iş değişikliği olduğunu belirtmiştir.

(S25.a) Mülakata katılan firmalara iş değişikliği gerçekleşiyse sebeplerinin neler olduğu sorusu sorulmuştur.

Binanın inşası sırasında iş değişikliği olduğunu söyleyen 3 firmanın iş değişikliğinin gerçekleşme sebepleri aşağıda açıklanmıştır.

-Firma, binada konut olacak bağımsız bölümlerin bir kısmını işyerine çevirmiştir.

-Sözleşme imzalandıktan sonra, inşaat işine başlanmadan önce arsa sahibi ve firmanın ortak kararı doğrultusunda konut olarak tasarlanan binanın giriş katı ticaret alanına çevrilmiştir.

-Arsa sahibi kendisine ait olacak dairelerin işyerine çevrilmesini istemiştir.

(25.b) Mülakata katılan firmalardan binanın inşası sırasında iş değişikliği olan firmalara, iş değişikliğine müteahhitten mi arsa sahibinin mi sebebiyet verdiği sorusu sorulmuştur.

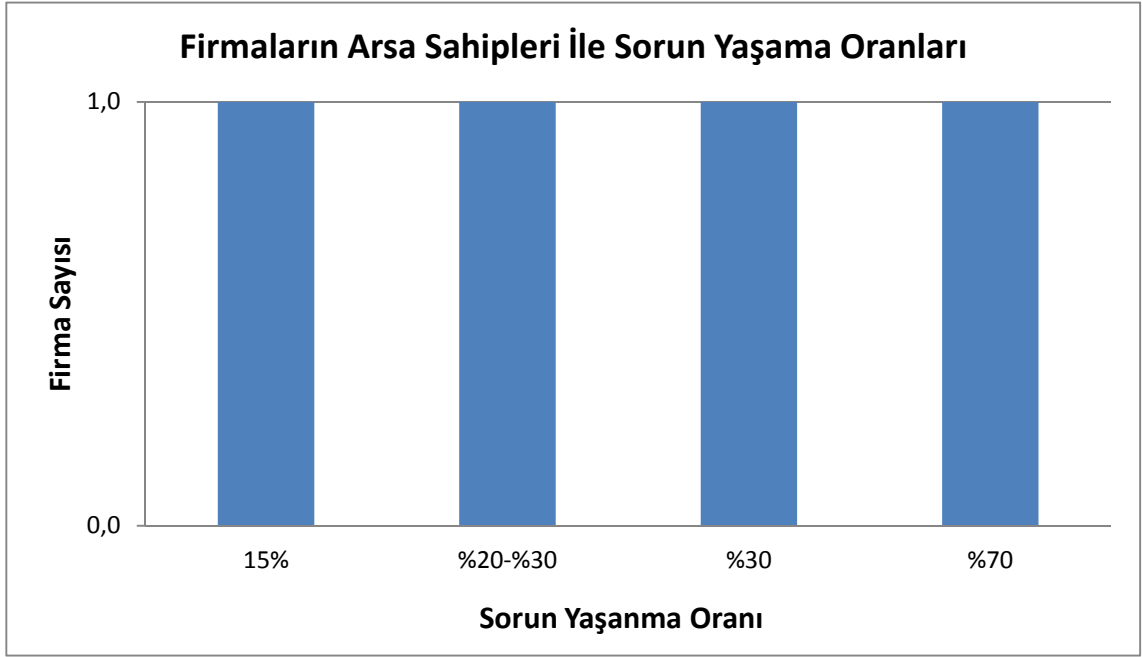
Verilen cevaplardan firmaların %33'ünü oluşturan 1 firma iş değişikliğinin kaynağının müteahhit olduğunu söylerken, %33'ünü oluşturan 1 firma iş değişikliğinin kaynağının arsa sahibi olduğunu, %33'ünü oluşturan diğer bir firma ise iş değişikliğinin müteahhit ve arsa sahibinden kaynaklandığını belirtmiştir.

(S26) Mülakata katılan firmalara teslim edilen bağımsız bölümler ile ilgili olarak arsa sahibi ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı sorun yaşanıp yaşanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %13'ünü oluşturan 4 firma teslim edilen bağımsız bölümler ile ilgili olarak arsa sahibi ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı sorun yaşadıklarını belirtmiştir.

(S26.a) Mülakata katılan firmalara teslim edilen bağımsız bölümler ile ilgili olarak arsa sahibi ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı sorun yaşanma oranının ne olduğu sorusu sorulmuştur.

Firmaların arsa sahipleri ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı yaşanan sorun oranları şekil 4.5' te gösterilmiştir.



Şekil 4. 5 Firmaların arsa sahipleri ile sorun yaşama oranları

(S26.b) Mülakata katılan firmalara teslim edilen bağımsız bölümler ile ilgili olarak arsa sahibi ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı ne tür sorunların yaşandığı sorusu sorulmuştur.

Arsa sahibi ile firma arasında teslim edilen bağımsız bölümler ile ilgili olarak sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı sorun yaşadığını belirten 4 firmanın verdikleri cevaplar aşağıda açıklanmıştır.

-İmar değişikliğinden kaynaklanan yangın holleri gibi alanların daire içlerine katılmasıyla arsa sahibinin dairelerinin alanları küçülmüştür.

-Kullanılan malzeme ile ilgili sorunlar yaşanmıştır. Arsa sahibi firmanın ince işlerde kullandığı malzemeyi beğenmemiştir.

-İşçilik ile ilgili sorunlar yaşanmıştır.

-Teknik şartnameyle ilgili sorunlar yaşanmıştır.

(S27) Mülakata katılan firmalara binayı kendi yönetimleri altında mı bitirip bitirmedikleri sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %87'sini oluşturan 26 firma binayı kendi yönetimi altında bitirdiğini belirtmiştir.

(S28)Mülakata katılan firmalara inşaat sırasında alt müteahhit kullanıp kullanmadıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre mülakat yapılan firmaların %37'sini oluşturan 11 firma inşaat sırasında alt müteahhit kullandıklarını belirtmiştir.

(S28.a)Mülakata katılan firmalara hangi konularda alt müteahhit ile çalıştıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalar inşaat süresince; dış cephe, fore kazık, betonarme, hafriyat, asansör, ince işler, elektrik, mekanik, kaba sıva, kalıp, demir, alçı, ince sıva, boya konularında alt müteahhitlerle çalıştıklarını belirtmişlerdir.

(S28.b)Mülakat yapılan firmalara alt müteahhit ile sorun yaşayıp yaşamadıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre alt müteahhitlerle çalışan firmaların %45'ini oluşturan 5 firma sorun yaşandığını belirtmiştir.

(S 28.c)Mülakata katılan firmalara alt müteahhit ile sorun yaşandıysa ne ile ilgili olduğu sorusu sorulmuştur.

Alt müteahhitlerle sorun yaşadığını belirten 5 firmanın yaşadıkları sorunlar aşağıda sıralanmıştır.

-Alt müteahhitlerle sorun yaşadığını söyleyen firmaların %20'sini oluşturan 1 firma teknik sorunlar yaşandığını belirtmiştir.

-Alt müteahhitlerle sorun yaşadığını söyleyen firmaların %40'ını oluşturan 2 firma belirlenen sürede iş tamamlanamadığını belirtmiştir.

-Alt müteahhitlerle sorun yaşadığını söyleyen firmaların %20'sini oluşturan 1 firma belirlenen sürede iş tamamlanamadığını ve işin kalitesinin istenilen düzeyde olmadığını belirtmiştir.

-Alt müteahhitlerle sorun yaşadığını söyleyen firmaların %20'sini oluşturan 1 firma belirlenen sürede iş tamamlanamadığını, alt müteahhidin sözleşmede belirlenen malzemelerden farklı malzemeler kullandığını belirtmiştir.

(S29) Mülakata katılan firmalara arsa sahibinden vekalet alınırken sorun yaşanıp yaşanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %33'ünü oluşturan 10 firma arsa sahibinden vekalet alınırken sorun yaşadığını belirtmiştir.

(S30) Mülakata katılan firmalara arsa sahibinin arsayı zamanında teslim edip etmediği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %80'ini oluşturan 24 firma arsa sahibinin arsayı zamanında teslim ettiğini belirtmiştir.

(S31) Mülakata katılan firmalara arsa sahiplerinin temin ettiği malzemeyi kullanıp kullanmadıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %13'ünü oluşturan 4 firma arsa sahiplerinin temin ettiği malzemeleri kullandığını belirtmiştir.

(S31.a) Mülakata katılan firmalara arsa sahiplerinin ne tür malzemeler temin ettikleri sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalar; demir ve ince işler için kullanılabilecek (seramik, parke, batarya, vitrifiye vb.) malzemeleri arsa sahiplerinin temin ettiklerini belirtmiştir.

(S31.b) Mülakata katılan firmalara arsa sahipleri ayıplı malzeme temin edip etmedikleri sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre arsa sahiplerinin temin ettiği malzemeleri kullanan firmaların tamamı, arsa sahiplerinin ayıplı malzeme temin etmediklerini belirtmiştir.

(S31.c) Mülakata katılan firmalara arsa sahibinin temin ettiği malzemeler kullanıldıysa, bu malzemelere sigorta yapılıp yapılmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre arsa sahiplerinin temin ettiği malzemeleri kullanan firmaların tamamı, arsa sahiplerinin temin ettikleri malzemeye sigorta yapmadıklarını belirtmiştir.

(S32) Mülakata katılan firmalara işe başlamak için verilen arsa ile ilgili hukuki bir sorun yaşanıp yaşanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %37'sini oluşturan 11 firma işe başlamak için verilen arsa ile ilgili hukuki sorun yaşadıklarını belirtmiştir.

(S32.a)Mülakata katılan firmalara verilen arsa ile ilgili hukuki bir sorun yaşandıysa ne ile ilgili olduğu sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre işe başlamak için verilen arsa ile ilgili hukuki sorun yaşayan 11 firmanın cevapları aşağıda sıralanmıştır.

-Sözleşmenin imzalanmasından sonra inşaat yapılacak olan arsada tarihi eser olduğu belirlenmiştir. Anıtlar Kurulu ile sorun yaşanmıştır. Proje, öngörülen işe başlama tarihinden 8 ay sonra onaylanmıştır. Bu 8 aylık sürede arsa sahiplerine fazladan kira ödemesi yapılmıştır ve taşeronlar bekletilmiştir.

-İmar problemleri yaşanmıştır. Tapuya terkte bina aplikasyon problemleri ortaya çıkmıştır. Belediye ile pazarlık yapılarak sorunlar çözülmüştür.

-Arsa ortaklarının arsa paylaşımı ile ilgili olarak kendi aralarında oluşmuş bir anlaşmazlıktan dolayı sorun yaşanmıştır. Mahkeme ile çözümlenmiştir.

-Kiracı binadan zamanında çıkmadığı için, mevcut binanın yıkılması gerektiği yönünde zemin etüdü raporu alınarak bina boşaltılabilmıştır.

-Kat karşılığı inşaat işinin yapılacağı arsanın alanı imar durumu açısından bina yerleşimi için uygun olmadığı anlaşılmıştır.

-İnşaat yapılacak olan arsa ile ilgili Anıtlar Kurulundan görüş istenmiştir.

-Sözleşme imzalandıktan sonra, tevhit aşamasında inşaat yapılacak arsada tapu kayıtlarında 4 m2'lik bir arsa olduğu öğrenilmiştir. 18. Madde uygulandığı için 4 m2'lik arsa için belediyeye 20.000 TL ödeme yapılmıştır.

-Kira şerhinin kaldırılması ve intikal sırasında kimlik tespitinde problemler yaşanmıştır.

-Arsa üzerinde arsa sahibinin kardeşine ait ipotek olduğu ortaya çıkmıştır. İpotek feshi için dava açılmıştır. Dava sonunda ipotek kaldırılmıştır. Hukuki süreç işin tamamlanması 6 ay geciktirmiştir.

-Yıkılacak binanın bir dairesinde tapuda haciz çıkmıştır. Haczin kalkması ve yıkım kararının çıkması 11 ay sürmüştür. Buna rağmen firma 11 ay süren gecikme süresinde de arsa sahiplerine kira ödemesi yapmaya devam etmiştir.

-Kat Karşılığı inşaat yapılacak arsanın içinde bulunan Köşkün yer değiştirilmesine Belediye tarafından onay verilmiştir. Arsa sahibi ile sözleşme imzalanmıştır. Anıtlar Kurulu Belediyenin verdiği kararı bozarak arsaya inşaat yapılmasına izin vermek için inceleme başlatmıştır.

(S33) Mülakata katılan firmalara kat karşılığı inşaat işini devredip devretmedikleri sorusu soruldu.

Verilen cevaplara göre mülakat yapılan firmaların tamamı kat karşılığı inşaat işlerini devretmediklerini belirtmiştir.

(S34) Mülakat yapılan firmalara binanın yapım aşamasında, binanın amaçlanan tarzda ifasını tehlikeye sokan herhangi bir olay (ör. Zeminin binayı taşımayacak nitelikte olması) meydana gelip gelmediği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre mülakat yapılan firmalardan %3'ünü oluşturan 1 firma binanın yapım aşamasında, binanın amaçlanan tarzda ifasını tehlikeye sokan bir olay meydana geldiğini belirtmiştir.

(S34.a) Mülakat yapılan firmalara binanın amaçlanan tarzda ifasını tehlikeye sokan herhangi bir olay meydana geldiyse sebebinin ne olduğu sorusu sorulmuştur.

Binanın ifasını tehlikeye sokan olay, firma tarafından aşağıdaki gibi açıklamıştır.

Kat karşılığı inşaat işinin proje aşamasında verilen zemin etüdü raporunun değiştiğini belirten firma, zemin etüdü raporunun değişmesiyle fore kazık uygulaması yapıldığını belirtmiştir.

Zemin etüdü raporundaki bu değişiklik, firmanın öngördüğü bütçenin ve sürenin aşılmasına neden olmuştur.

(S35) Mülakata katılan firmalara risklere karşı sigorta yapılıp yapılmadığı sorusu soruldu.

Verilen cevaplara göre mülakat yapılan firmalardan %47'sini oluşturan 14 firma risklere karşı sigorta yaptırdıklarını belirtmiştir.

(S35.a) Mülakata katılan firmalara risklere karşı sigorta yapıldıysa türünün ne olduğu sorulmuştur.

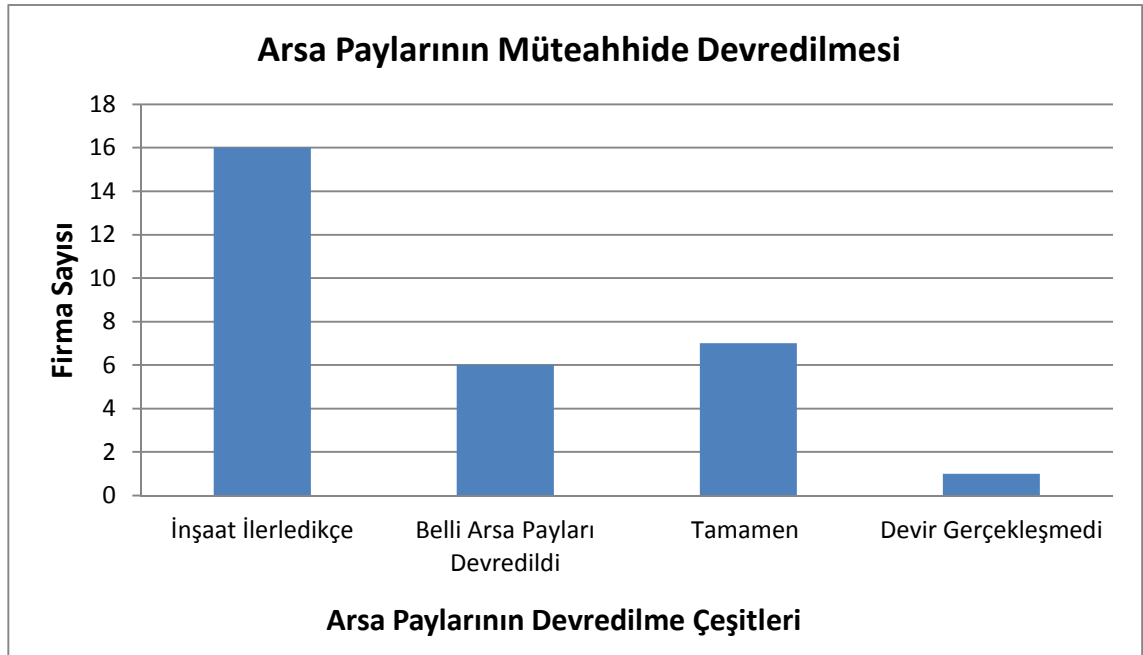
Risklere karşı sigorta yaptırdığını söyleyen firmalardan %50'sini oluşturan 7 firma All Risk Construction sigortası, %14'ünü oluşturan 2 firma inşaat sigortası, %14'ünü oluşturan 2 firma özel sigorta, %7'sini oluşturan 1 firma işveren mali mesuliyet sigortası, %7'sini oluşturan 1 firma deprem sigortası ve özel sigorta, %7'sini oluşturan 1 firma yaşam sigortası yaptırdıklarını belirtmiştir.

(S36) Mülakata katılan firmalara kat irtifakı kurulurken, sözleşmede kararlaştırılan paylaşım hükümlerinin değişip değişmediği sorusu sorulmuştur.

Firmaların tamamı kat irtifakı kurulurken, sözleşmede kararlaştırılan paylaşım hükümlerinin değişmediğini belirtmiştir.

(S37) Mülakata katılan firmalara arsa paylarının müteahhide devrinin nasıl gerçekleştiği sorusu sorulmuştur.

Müteahhide arsa paylarının devrinin nasıl gerçekleştiği Şekil 4.6' da gösterilmiştir.



Şekil 4. 6 Arsa paylarının müteahhide devri

(S38) Mülakata katılan firmalara arsa sahibinin arsayı devrederken teminat ipoteği koydurup koydurmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %27'sini oluşturan 8 firma arsa sahibinin arsayı devrederken teminat ipoteği koydurduğunu belirtmiştir.

(S39)Mülakata katılan firmalara ipoteğin kaldırılması ile ilgili olarak sorun yaşanıp yaşanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre arsa sahibinin arsayı devrederken teminat ipoteği koydurduğunu söyleyen firmaların %25'ini oluşturan 2 firma ipoteğin kaldırılması ile ilgili olarak sorun yaşadıklarını belirtmiştir.

(S39.a)Mülakata katılan firmalara ipoteğin kaldırılması ile ilgili sorun yaşandıysa ne tür sorunlar yaşandığı sorusu sorulmuştur.

Teminat ipoteğinin kaldırılması ile ilgili sorun yaşadıklarını belirten firmalardan biri, arsa sahibinin vekilinin ipoteğin kaldırılması için sözleşmede yer almayan bir ödeme yapılmasını istediğini belirtmiştir.

Diğer firma ise arsa sahibinin yine sözleşmede yer almayan ekstra taleplerde bulunduğunu belirtmiştir.

(S40)Mülakata katılan firmalara imar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artma ya da azalma olup olmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalardan %33'ünü oluşturan 10 firma imar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artma da azalma olduğunu belirtmiştir.

Firmalardan 4'ünün bu durumla ilgili olarak aktardıkları bilgiler aşağıda sıralanmıştır:

Ruhsat başvurusu sırasında imar durumu değiştiği için projeye tesisat bacaları eklenmiştir. Dairelerin alanlarında küçülme meydana gelmiştir.

Arsaların tevhit edilmesiyle arsa alanı büyümüştür emsal artmıştır.

Belediye encümen kararıyla arkadaki parsel öndeki parselle birleştirilmiştir. İki kat olacak şekilde tasarlanan binanın kat sayısı dörde çıkmıştır. Belediyeye bu durum için ödeme yapılmıştır.

2007 yılında müteahhidin inşaaata devam ettiği sırada Belediye 5000 m2'yi aşan arsalarda emsali arttırmıştır. Firma inşaaata başladığı için bu haktan faydalanamamıştır.

(S40.a)Mülakata katılan firmalara imar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artma ya da azalma olduysa, tarafların sözleşme dışı bu fazlalaşmaya ya da azalmaya asıl inşaatın paylaşımı oranında hak sahibi olup olmadıkları sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre Firmaların %90'ını oluşturan 9 firma tarafların sözleşme dışı bu fazlalaşmaya ya da azalmaya asıl inşaatın paylaşımı oranında hak sahibi olduğunu söylerken, %10'unu oluşturan 1 firma arsa sahibinin daha fazla oranda hak sahibi olduğunu belirtmiştir.

(S41)Mülakat yapılan firmalara teslim alınan arsa, inşaat yapılmasına engel bulunmayacak şekilde ve ayıpsız olarak teslim alınıp alınmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalardan %83'ünü oluşturan 25 firma kat karşılığı inşaat işinin yapılacağı arsanın, inşaat yapılmasına engel bulunmayacak şekilde ve ayıpsız olarak teslim alındığını belirtmiştir.

(S42) Mülakat yapılan firmalara arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile herhangi bir engel getirilip getirilmediği sorusu sorulmuştur.

Firmalardan %7'sini oluşturan 2 firma arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile engel getirildiğini belirtmiştir.

Arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile bir engel getirilmediğini söyleyen firmaların %3.5'ini oluşturan 1 firma arsa sahipleri arasından bir yetkili seçilmesini sağladıklarını, seçilen bu yetkili kişinin yapılan işleri denetleyerek diğer arsa sahiplerini bilgilendirdiğini belirtmiştir.

(S42.a)Mülakat yapılan firmalara arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile engel getirildiyse kapsamının ne olduğu sorusu sorulmuştur.

Arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile engel getiren 2 firmanın getirilen engel ile ilgili sözleşmelerinde yer alan maddeler aşağıdaki gibidir.

-İnşaat yapımı esnasında; inşaatın kontrol mühendisi, mimarı dışında arsa sahipleri veya yakınları tarafından murakebe ve etüt ettirilemez, kontrol altında tutulamaz ancak inşaatın tesliminden sonra kanuni muayeneye tabi tutulabilir.

-Bina yapılırken mal sahipleri ve üçüncü şahıslar binanın gidişatına müdahale etmeyeceklerdir.

(S42.b)Mülakat yapılan firmalara arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile bir engel getirildiyse, bu durumun firma için avantaj mı dezavantaj mı olduğu sorusu sorulmuştur.

Arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile engel getiren firmaların tamamı, bu durumun firmaları için işin aksamaması adına avantaj olduğunu belirtmiştir.

(S43)Mülakat yapılan firmalara inşaatın ayıp veya noksanı ile ilgili olarak firmaları tarafından önceden teminat verilip verilmediği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalardan %13'ünü oluşturan 4 firma inşaatın ayıp veya noksanı ile ilgili olarak önceden teminat verdiğini belirtmiştir.

(S43.a) Mülakat yapılan firmalara inşaatın ayıp veya noksanı ile ilgili olarak firmaları tarafından önceden teminat verildiyse verilen teminatın ne olduğu ve teminat konusunda nasıl anlaşıldığı soruları sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre inşaatın ayıp veya noksanı ile ilgili olarak 4 firmanın verdiği teminatlar aşağıda açıklanmıştır.

-Bir firma kullanıcı hataları hariç arsa sahibine 3 yıl garanti süresi verdiğini belirtmiştir.

-Bir diğer firma arsa sahibine vadesiz çek teminatı verdiğini belirtmiştir.

-Başka bir firma ise; arsa sahibinin, firmanın işi zamanında ve istenilen şekilde bitirebileceğinden şüphe duyduğu için müteahhide ait olacak dairelerden birine ipotek koydurduğunu belirtmiştir.

-Bir firma soruya cevap vermemiştir.

(S44)Mülakat yapılan firmalara açık ve gizli ayıba karşı garanti sözleşmesi yapıp yapmadıkları sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %23'ünü oluşturan 7 firma açık ve gizli ayıba karşı garanti sözleşmesi yaptıklarını belirtmiştir.

(S45)Mülakat yapılan firmalara kat karşılığı inşaat işi sözleşmede öngörülen bütçede ve sürede tamamlanıp tamamlanmadığı sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmaların %73'ünü oluşturan 22 firma kat karşılığı inşaat işinin sözleşmede öngörülen bütçede ve sürede tamamlandığını belirtmiştir.

(S45.a)Mülakat yapılan firmalara bütçe ve süre aşıldıysa sebeplerinin neler olduğu sorusu sorulmuştur.

Firmaların kat karşılığı inşaat işinin sözleşmede öngörülen bütçede ve sürede tamamlanmasının sebepleri; arsa sahiplerinin sözleşmede yar almayan talepleri, hafriyat sırasında çıkan sorunlar, arsa ile ilgili yaşanan hukuki problemler, enflasyon artışı, öngörülemeyen sebepler, alt müteahhitlerin taahhütlerini zamanında yerine getirmemesi olarak belirlenmiştir.

8 firmanın bütçe ve süre aşımına neden olan olaylarla ilgili yaptığı açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

- Arsa sahibinin kullanılan malzemede değişiklik yapmasından ve firmanın bu değişikliği kabul etmesinden dolayı bütçe %15 oranında aşılmıştır.

-Sözleşme imzalandıktan sonra kat maliklerinin üzerinde teminat ipoteğinin olduğu öğrenilmiştir. İpoteğin kaldırılmasının 4 ay sürdüğü için inşaatın başlanmasına da 4 ay gecikilmiş ve bu 4 ay boyunca personele de ödeme yapılmaya devam edildiği için bütçe ve süre aşılmıştır.

- Binanın sözleşmede belirtilen süreden daha erken tamamlanmasına rağmen inşaat süresinde maliyetlerin artması sebebiyle öngörülen bütçe artmıştır.

-Firmanın sattıkları dairelere yaptıkları farklı uygulamaların, sözleşmede olmamasına rağmen arsa sahibinin dairelerine de yapılması, öngörülen bütçenin aşılmasına sebep olmuştur.

-Sözleşme imzalandıktan sonra, tevhit aşamasında inşaat yapılacak arsada tapu kayıtlarında 4 m2'lik bir arsanın olduğunun öğrenilmiştir ve 4 m2'lik bu arsaya 18. Madde uygulandığı için belediyeye 20.000 TL ödeme yapılmıştır.

- Enflasyon artışı nedeniyle bütçe aşılmıştır.

-İskan alımında ve kat irtifakı kurulurken yaşanan gecikmeden dolayı kira bedellerinin ödenmeye devam etmesi bütçe aşımına sebep olmuştur.

- Alt ekiplerin işi aksatması ve çalışanların taahhütlerini yerine getirmemesi öngörülen sürenin aşılmasına sebep olmuştur.

(S46)Mülakat yapılan firmalara karşılıklı anlaşma ile sözleşmenin sona erip ermediği sorusu sorulmuştur.

Verilen cevaplara göre firmalardan %10'unu oluşturan 3 firma sözleşmelerinin karşılıklı anlaşma ile sona erdiğini belirtmiştir.

(S46.a)Mülakat yapılan firmalara sözleşmeleri karşılıklı anlaşma ile sona erdiyse sebeplerinin neler olduğu sorulmuştur.

3 firmanın sözleşmesinin sona erme sebepleri aşağıda açıklanmıştır.

-Maltepe'de kat karşılığı inşaat işi yapılacak olan arsada tarihi bina bulunmasından dolayı, Anıtlar Kurulu'ndan 7 sene onay çıkması beklenmiştir. 7 sene sonunda sonuç alınamayınca sözleşme karşılıklı olarak sona erdirilmiştir.

-Kat karşılığı inşaat işi sözleşmesi imzalandıktan sonra, arsa sahiplerinin kendi aralarında anlaşamadıkları için sözleşme karşılıklı olarak sona erdirilmiştir.

-Sözleşme imzalandıktan sonra arsa sahibinin sözleşmede yer almayan isteklerinden dolayı iş başlamadan sözleşme karşılıklı olarak sona erdirilmiştir.

(S47)Mülakat yapılan firmalara arsa üzerinde mevcutta bina bulunuyordu ise, yıkım sırasında çıkan atıkları nasıl değerlendikleri sorusu sorulmuştur.

Firmaların yıkım sırasında çıkan atıkları nasıl değerlendirdikleri aşağıda açıklanmıştır.

Mülakata katılan firmaların %3'ünü oluşturan 1 firma yıkım esnasında çıkan atıklardan kullanılabilecek olanların takas edildiğini, kullanılamayacak durumda olanların atıldığını belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %24'ünü oluşturan 7 firma yıkım sırasında çıkan atıkların satma şeklinde değerlendirildiğini belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %30'unu oluşturan 9 firma çıkan atıkların yıkım ekibine hibe edildiğini, geriye kalan atıkların moloz olarak atıldığını belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %7'sini oluşturan 2 firma çıkan atıkların hafriyat şirketine hibe edildiği belirtilmiştir.

Mülakata katılan firmaların %3n oluşturan 1 firma molozlardan kullanılabilir olan malzemelerin değerlendirildiğini, kâğıt, naylon vb. malzemelerin katı atık merkezine verildiğini, ahşap atıkların odun olarak kullanılmak üzere işçilere verildiğini belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %3n oluşturan 1 firma değerlendirilebilecek malzemelerin geri dönüşüme gönderildiğini belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %10unu oluşturan 3 firma değerlendirilebilecek olan molozların diğer inşaatların su basmanı için kullanıldığını belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %10unu oluşturan 3 firma kat karşılığı inşaat işi yapılacak olan arsanın üzerinde mevcutta bina bulunmadığını belirtmiştir.

Mülakata katılan firmaların %10unu oluşturan 3 firma bu soruya cevap vermemiştir.

(S48)Mülakat yapılan firmalara şehir içi dar parsellerde çalışırken ne tür zorluklarla karşılaştıkları, bu tür zorlukların işi nasıl etkilediği, işin aksamaması için ne tür önlemlerin alındığı soruları sorulmuştur

Firmaların verdikleri cevaplar aşağıda sıralanmıştır.

-Trafikle ilgili sorun yaşanmıştır. Araç yanaştırma sorunları yaşanmıştır. Bu sorunlar için evre koruma önlemleri alınmıştır. Yönlendirme ve ikaz levhaları konulmuştur. Bu sorunların inşaat süresine yansımaması için, gece çalışmaları yapılmıştır.

-Trafik konusunda sıkıntılar yaşanmıştır. Komşu parsellerdeki binalar zarar görmüştür. Zararlar tazmin edilmiştir.

-Trafik, malzeme temini, moloz atımı, iş makinesinin çalışması konularında sorunlar yaşanmıştır. Bu zorluklar işin zamanında bitmesini engellemiştir. Işin zamanında bitirilmesi için çift vardiya çalışma yapılmıştır.

-Zeminin sert olduğu noktalarda kazı sırasında, kırıcı kullanırken arsa, komşu parsellere yakın ise makine manevraları sıkıntı oluşturmuştur. Süre uzamıştır, bütçe aşılmıştır. Bu tür zorluklardan dolayı öngörülemeyen süreler, inşaat süresi hesaplanırken sözleşme aşamasında göz önünde bulundurulmuştur. nlem olarak çalışan ekip sayıları arttırılmıştır. Uzman ekiplerle çalışılarak süre kaybının önüne geçilmeye çalışılmıştır.

-Çalışma gün ve saatlerindeki kısıtlamalardan dolayı zorluklar yaşanmıştır. Güvenlik önlemleri alınarak yakın çevrenin zarar görmesi engellenmiştir. Bu zorluklar bütçe ve süreyi olumsuz yönde etkilemiştir. Bütçe ve süre için sözleşmede emniyet payı konulmuştur.

-Malzemenin şantiyeye sevkiyatında sorun yaşanmıştır. İşin bütçe ve süre bakımından olumsuz etkilenmemesi için emniyet payı konulmuştur.

-Nakliye, malzeme sevkiyatında sorunlar yaşanmıştır. Maliyet artmıştır, süre etkilenmiştir. İşin uzamaması için emniyet payı konulmuştur.

-Malzeme temininde beton dökülmesinde, su kanalizasyon, elektrik hatlarının döşenmesinde trafik ile ilgili sorunlar yaşanmıştır.

-İmalatta, temel bodrum açma sürecinde, malzeme sevkiyatında, beton dökmede, demir döşemede sorunlar yaşanmıştır. Maliyet artmıştır, süre uzamıştır. Süre için emniyet payı konulmuştur.

-Demir sevkiyatında, hazır beton dökerken sorunlar yaşanmıştır. Süre uzamıştır.

-Malzeme temininde sorun yaşanmıştır. Park sorunu yaşanmaması için sevkiyattan önce tedbir alınmıştır. İş bu sebeplerden dolayı işin tamamlanma süresi uzamamıştır.

-Yan binaların güvenliği, yıkım ve imalat aşamasında, çevre güvenliğinin sağlanmasında, trafik ile ilgili sorunlar yaşanmıştır.

-Trafik, nakliye, altyapı ile ilgili sorunlar yaşanıyor.

-Hafriyat sırasında yan parseldeki binalara zarar verme ihtimali doğmuştur. Bunun için yan parseldeki binaya yaklaşıldığında makinesiz hafriyat yapılmıştır. Hafriyat sırasında ve malzeme temininde trafik tıkanmıştır. Süre etkilenmemiştir. Güvenlik önlemleri alınmıştır.

-İş yavaşlamıştır, çalışma şartları zorlaşmıştır.

-İnşaat sırasında imalatın yol açtığı kirlilik ve gürültü ile ilgili konularda sorular yaşanmıştır.

-Komşu binalardan şikayetler gelmiştir. Belediye yetkilileri, zabıta görevlileri şantiyeyi ziyaret etmişlerdir. Bütçe artmıştır. Uygun saatlerde çalışma yapılmıştır, gerekli önlemler alınmıştır. Çift vardiya çalışılmıştır.

-Yol problemleri var (yollar dar). İş makineleri rahat çalışmıyor. Bariyer konularak sorun çözülüyor. Komşu parsellerdeki binaların 2. Bodrum Katı olmadığı zamanlar, hafriyat aşamasında sıkıntılar yaşanıyor. Dikkatli çalışarak ve gerektiği yerlerde kuyu temel veya kazık çakılıyor.

-Dar yollardan dolayı sorunlar yaşanmıştır. İş makineleri rahat çalışmamıştır. Bariyer konularak sorunlar çözülmeye çalışılmıştır. Komşu parsellerdeki binaların 2. Bodrum katı olmadığı zamanlar, hafriyat aşamasında sıkıntılar yaşanmıştır. Dikkatli çalışılmıştır, gerektiği yerlerde kuyu temel yapılmıştır veya kazık çakılmıştır.

-Nakliye, beton dökme, inşaat güvenliği ile ilgili sorunlar yaşanmıştır. Daha küçük kamyonlarla nakliye yapılmıştır. Daha küçük mikserlerle beton dökülmüştür. Maliyet artmıştır. Nakliye için malzemeler önceden alınmıştır, ihtiyaç oldukça şantiyeye sevk edilmiştir. Fazla maliyet için emniyet payı konulmuştur.

-Trafik ve malzeme sevkiyatında sorunlar yaşanmıştır. Fazla işçi çalıştırılmıştır. Kalifiye elemanlar işe alınmıştır. Maliyet artmıştır.

-Hafriyat sırasında, beton dökülürken, kaba inşaat sırasında sıkıntılar yaşanmıştır. Çalışma saatleri kısıtlanmıştır. Yan binalardan şikayet gelmiştir. Parsel işaretlemelerinde sorun yaşanmıştır. (ihlal etme-ihlal edilme). Grafik veriyle sayısal veriler arasında farklar çıkmıştır. Harita mühendisi su basman seviyesi tamamlanana kadar şantiyede bulundurulmuştur.

-Trafik, malzeme temininde sorun yaşanmıştır. Maliyet artıyor. Bütçe arttırılarak işin aksamaması sağlanıyor.

-Çevre güvenliği, trafik akışı, diğer binaların güvenliği sorun oluyor. Bütçeye zarar veriyor. Emniyet payı konuluyor.

-Mülakata katılan 2 firma zorluk yaşanmadığını belirtirken, 1 firma şehir içinde kat karşılığı inşaat işi yapılmadığını, 2 firma dar parsellerde çalışılmadığını belirtmiştir.

-Mülakata katılan 1 firma bu soruya cevap vermemiştir.

4.2 Firmaların Sözleşme Maddelerinin FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) ve Kamu İhale Sözleşme Maddeleriyle Karşılaştırılması

FIDIC müşavir mühendislerin yer aldığı 1913 yılında kurulmuş olan ve milli komitelerin oluşturduğu milletlerarası bir federasyondur. FIDIC'in standart sözleşmeleri bulunmaktadır. Birçok ülkede FIDIC uluslararası inşaat sözleşmeleri kullanılmaktadır[24]. Türk müteahhitler yurt dışında çalışmaya başladıkları 1972 yılında FIDIC sözleşmeleri ile karşılaşmış ve Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği 1987'de FIDIC'e üye olmuştur [24].

FIDIC sözleşmeleri özellikle uluslararası inşaat projelerinde ve uluslararası kredi kuruluşlarının (Dünya Bankası, Avrupa Kalkınma Fonu gibi) temin ettiği kredilerle yapılan projelerde yaygın olarak kullanılmaktadır [24].

FIDIC'in çeşitli yıllarda revize edilmiş değişik standart sözleşme tipleri vardır. FIDIC'in 1999 versiyonu başlıca standart sözleşmeleri: Yeşil Kitap; Kırmızı Kitap; Sarı Kitap ve Gümüş Kitap olup her bir standart sözleşmenin uygun olduğu kullanım alanları farklıdır[24].

Kamu İhale Sözleşmeleri, Kamu İhale Kanununa tabi kurum ve kuruluşlar tarafından söz konusu Kanun hükümlerine göre yapılan ihaleler sonucunda düzenlenirler [24].

Kamu İhale Kanununa göre yapılan ihaleler sonucunda düzenlenen sözleşmeler aşağıdaki gibidir [25].

a) Yapım işlerinde; uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden anahtar teslimi götürü bedel sözleşme düzenlenir [25].

b) Mal veya hizmet alımı işlerinde, ayrıntılı özellikleri ve miktarı idarece belirlenen işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden götürü bedel sözleşme düzenlenir [25].

c) Yapım işlerinde; ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine, mal veya hizmet alımı işlerinde ise işin ayrıntılı özelliklerine dayalı olarak; idarece hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş

kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme düzenlenir [25].

d) (Ek: 1/6/2007-5680/3 md. Değişik: 20/11/2008-5812/32 md.) Yapım işlerinde; niteliği itibarıyla iş kalemlerinin bir kısmı için anahtar teslimi götürü bedel, bir kısmı için birim fiyat teklifi alma yöntemleri birlikte uygulanmak suretiyle gerçekleştirilen ihaleler sonucunda karma sözleşme düzenlenir [25].

e) (Ek: 20/11/2008-5812/32 md.) Çerçeve anlaşmaya dayalı olarak idare ile müteahhit arasında imzalanan münferit sözleşme düzenlenir [25].

Firmaların, FIDIC sözleşme maddelerini, kamu ihale sözleşme maddelerini ve kat karşılığı inşaat sözleşme maddelerini içeren formda, kendi sözleşmelerinde yer alan maddeleri ve uyuşmazlık yaşadıkları maddeleri belirttikleri cevaplar firma sayıları ile birlikte Çizelge 4.4 ve Çizelge 4.5 'te sunulmuştur.

Çizelge 4. 6 Firmaların sözleşme maddelerinin listesi

	SÖZLEŞME MADDELERİ	FİRMA SAYISI
1	Sözleşme Konusu	30
2	Genel Hükümler	29
3	İşveren	29
4	Mühendis	15
5	İşverenin İdari Durumu ve İşlevi	11
6	İşverenin Temsilcileri	23
7	Müteahhit/Müteahhit	29
8	Sözleşme Tarafları	30
9	Taraflara İlişkin Bilgiler	30
10	İşin Adı, Yapılma Yeri, Niteliği, Türü ve Miktarı	30
11	Sözleşmenin Dili	15
12	Tanımlar	27
13	Sözleşmenin Türü ve Bedeli /Sözleşme Bedeli/Sözleşme Bedeli ve Ödemeler	25
14	Sözleşme Bedeline Dahil Olan Giderler / Giderler	22
15	Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşmeyle İlgili Diğer Giderler	29

16	Binaya Ait Abonelik İşlemleri Masrafları	28
17	Tasarım / Müteahhidin Hazırlayacağı Tasarımlar	21
18	Personel ve İşçilerin Alımı	7
19	Binanın Bölüşülmesi	30
20	Mal Sahibinden Vekaletname Alınması	28
21	Müteahhide Ait Bölümlerin Devredilmesi	27
22	Tapu Devri	28
23	Bağımsız Bölümlerin Satış Hakkı	25
24	Sözleşmenin Ekleri /Sözleşme Ekleri	27
25	Tesis, Malzemeler ve İşçilik	25
26	İşe Başlama ve Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar / Sözleşme Süresi / İnşaatın Süresi / Cezai Şart/ Tamamlama Kabul Zamanı / İşe Başlama, Gecikmeler ve Askıya Alma	27
27	Teminata İlişkin Hükümleri	15
28	Ödeme Yeri ve Şartları	15
29	İş Programı	16
30	Avans Verilmesinin Şartları	5
31	Fiyat Farkı Ödenmesi ve Hesaplanması Şartları	6
32	Alt Müteahhidlere İlişkin Bilgiler ve Sorumlulukları / Atanmış Tali Müteahhitler	3
33	Tamamlama Testleri/ Teslim Öncesi Bitirme Testleri	9
34	Hata ve Arızalardan Sorumluluk/ Kusurların Sorumluluğu / Hata ve Kusurların Giderilmesi	18
35	Ölçüm ve Değerlendirme	10
36	Montaj, İşletmeye Alma, Eğitim, Bakım-Onarım, Yedek Parça Gibi Destek Hizmetlerine Ait Şartlar / Teslim Sonrası Bitirme Testleri	11
37	Riskler ve Sorumluluklar / Riskler ve Yükümlülükler	18
38	İşin ve İş Yerinin Korunması ve Sigortalanması / Sigorta	16
39	Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları	24
40	Mücbir Sebepler / Zorunlu Haller	26
41	Teslim, Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar / İşin Teslimi / İşverenin İş Teslim Alması	23

42	Teminat Süresi	11
43	Yapı Denetimi ve Sorumluluğuna İlişkin Şartlar	17
44	Müteahhidin Teknik Sorumluluğuna İlişkin Şartlar	20
45	Teknik Personel Bulundurulması	12
46	Sözleşmede Değişiklik Yapılma Şartları	12
47	Müteahhidin Temerrüdü	15
48	İşverenin Temerrüdü	12
49	İşveren Tarafından Sona Erdirme	15
50	Müteahhide Tarafından Askıya Alma	11
51	Taahhüdün Yerine Getirilmemesi	20
52	Sözleşmenin Feshine İlişkin Şartlar / Ölüm Sebebiyle Feshin Engellenmesi	20
53	Sözleşmeden Dönme Halinde Tarafların Ödeyeceği Bedeller	20
54	Arsa Sahibinin Vefatı Halinde Yapılacak İnşaatın 3. Kişilere Devredilememesi	19
55	Sözleşmenin Devamlılığı	24
56	Şerh koyma	18
57	Sözleşme Kapsamında Yaptırılacak İlave İşler, İş Eksilişi ve İşin Tasfiyesi / Değişiklikler ve Düzeltmeler / Değişiklikler ve Ayarlamalar / Değişiklikler ve İddialar- Talepler	15
58	Müteahhidin Sözleşme Konusu İş İle İlgili Çalıştıracığı Personele İlişkin Sorumlulukları	11
59	Geçici Kabul Noksanları	6
60	Sözleşmede Bulunmayan İşlere Ait Birim Fiyat Tespiti	5
61	İş Kalemi Miktarlarının Değişmesi	6
62	İşin Devamı Sırasında Kesin Hesapların Yapılması	1
63	Diğer Hususlar / Özel Şartlar	17
64	Hak İddiaları, Uyuşmazlıklar ve Tahkim	21
65	Anlaşmazlıkların Çözümü /Uyuşmazlıkların Çözümlemesi / Uyuşmazlıkların Çözümü	28
66	Yürürlük	22
67	Teknik Şartlar	30

Çizelge 4. 7 Firmaların uyuşmazlık yaşadığı maddelerinin listesi

	SÖZLEŞME MADDELERİ	FİRMA SAYISI
1	Sözleşme Konusu	0
2	Genel Hükümler	0
3	İşveren	0
4	Mühendis	0
5	İşverenin İdari Durumu ve İşlevi	0
6	İşverenin Temsilcileri	1
7	Müteahhit/Müteahhit	2
8	Sözleşme Tarafları	1
9	Taraflara İlişkin Bilgiler	0
10	İşin Adı, Yapılma Yeri, Niteliği, Türü ve Miktarı	0
11	Sözleşmenin Dili	0
12	Tanımlar	0
13	Sözleşmenin Türü ve Bedeli / Sözleşme Bedeli / Sözleşme Bedeli ve Ödemeler	7
14	Sözleşme Bedeline Dahil Olan Giderler / Giderler	5
15	Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşmeyle İlgili Diğer Giderler	8
16	Binaya Ait Abonelik İşlemleri Masrafları	8
17	Tasarım / Müteahhidin Hazırlayacağı Tasarımlar	2
18	Personel ve İşçilerin Alımı	0
19	Binanın Bölüşülmesi	20
20	Mal Sahibinden Vekâletname Alınması	5
21	Müteahhide Ait Bölümlerin Devredilmesi	5
22	Tapu Devri	3
23	Bağımsız Bölümlerin Satış Hakkı	2
24	Sözleşmenin Ekleri / Sözleşme Ekleri	0
25	Tesis, Malzemeler ve İşçilik	5
26	İşe Başlama ve Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar / Sözleşme Süresi / İnşaatın Süresi / Cezai Şart/ Tamamlama Kabul Zamanı / İşe Başlama, Gecikmeler ve Askıya Alma	6
27	Teminata İlişkin Hükümleri	2

28	Ödeme Yeri ve Şartları	2
29	İş Programı	2
30	Avans Verilmesinin Şartları	0
31	Fiyat Farkı Ödenmesi ve Hesaplanması Şartları	0
32	Alt Müteahhitlere İlişkin Bilgiler ve Sorumlulukları / Atanmış Tali Müteahhitler	1
33	Tamamlama Testleri/ Teslim Öncesi Bitirme Testleri	1
34	Hata ve Arızalardan Sorumluluk/ Kusurların Sorumluluğu/ Hata ve Kusurların Giderilmesi	3
35	Ölçüm ve Değerlendirme	0
36	Montaj, İşletmeye Alma, Eğitim, Bakım-Onarım, Yedek Parça Gibi Destek Hizmetlerine Ait Şartlar / Teslim Sonrası Bitirme Testleri	1
37	Riskler ve Sorumluluklar / Riskler ve Yükümlülükler	0
38	İşin ve İş Yerinin Korunması ve Sigortalanması / Sigorta	1
39	Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları	4
40	Mücbir Sebepler / Zorunlu Haller	0
41	Teslim, Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar / İşin Teslimi / İşverenin İş Teslim Alması	0
42	Teminat Süresi	0
43	Yapı Denetimi ve Sorumluluğuna İlişkin Şartlar	0
44	Müteahhidin Teknik Sorumluluğuna İlişkin Şartlar	0
45	Teknik Personel Bulundurulması	0
46	Sözleşmede Değişiklik Yapılma Şartları	0
47	Müteahhidin Temerrüdü	1
48	İşverenin Temerrüdü	2
49	İşveren Tarafından Sona Erdirme	0
50	Müteahhit Tarafından Askıya Alma	0
51	Taahhüdün Yerine Getirilmemesi	0
52	Sözleşmenin Feshine İlişkin Şartlar / Ölüm Sebebiyle Feshin Engellenmesi	1
53	Sözleşmeden Dönme Halinde Tarafların Ödeyeceği Bedeller	1
54	Arsa Sahibinin Vefatı Halinde Yapılacak İnşaatın 3. Kişilere Devredilememesi	0

55	Sözleşmenin Devamlılığı	0
56	Şerh koyma	3
57	Sözleşme Kapsamında Yaptırılacak İlave İşler, İş Eksilişi ve İşin Tasfiyesi/Değişiklikler ve Düzeltmeler/Değişiklikler ve Ayarlamalar/Değişiklikler ve İddialar- Talepler	1
58	Müteahhidin Sözleşme Konusu İş İle İlgili Çalıştıracak Personelle İlişkin Sorumlulukları	0
59	Geçici Kabul Noksanları	0
60	Sözleşmede Bulunmayan İşlere Ait Birim Fiyat Tespiti	0
61	İş Kalemi Miktarlarının Değişmesi	0
62	İşin Devamı Sırasında Kesin Hesapların Yapılması	0
63	Diğer Hususlar / Özel Şartlar	1
64	Hak İddiaları, Uyuşmazlıklar ve Tahkim	0
65	Anlaşmazlıkların Çözümü / Uyuşmazlıkların Çözümlemesi / Uyuşmazlıkların Çözümü	0
66	Yürürlük	0
67	Teknik Şartlar	2

4.3 Sözleşme İncelemeleri

Mülakat yapılan firmalardan elde edilen 29 adet sözleşme metninin incelenmesi sonucunda belirsiz ifade ve dengesiz risk dağılımı içeren maddeler dikkat çekmiştir. Belirsiz ifade ve dengesiz risk dağılımı içeren bu maddelerden öne çıkanlar, kapsanmayan konular 4.3.1 ve 4.3.2 ve 4.3.3 bölümlerinde sunulmuştur.

4.3.1 Belirsiz İfade İçeren Maddeler

- ‘Siteye yeterli sayıda otopark yapılacak, zemin parke döşenecektir.’

‘Yeterli sayı’ belirsiz bir ifadedir.

- ‘Proje mümessillerini müteahhit firma tespit etmeye tam yetkilidir.’

‘Proje mümessilleri’ tanımı belirsiz bir ifadedir. Mümessillerin hangi tarafı temsil edeceği ya da sözleşme kapsamında hangi konu ile ilgili sorumlu olacakları anlaşılmamaktadır. Proje mümessilleri, arsa sahiplerinin temsilcileri, müteahhidin

atayacağı ve arsa sahibine bilgi verecek kişi ya da kişiler olabilecekleri gibi mesleki olarak projeye dahil olacak kişiler de (mimar, inşaat mühendisi vb.) olabilirler. Sözleşme maddesinden proje mümessilleri tanımı ayırt edilememektedir.

- ‘Mimari proje ve statik hesapları, sıhhi tesisat, elektrik, kalorifer, havagazı doğalgaz ve kanalizasyon projelerini yaptırmak gerektiğinde, müteahhit bunları yapacak kişilerle maliklerin haklarını koruyacak sözleşmeler akdedecektir.’

‘Yaptırmak gerektiğinde’ belirsiz bir ifadedir. Maddede sözü geçen işler müteahhidin yapmakla yükümlü olduğu işlerdir. Kullanılan ifadeden böyle bir ihtiyaç doğarsa anlamı çıkmaktadır.

- ‘Malikler, inşaatın aşağıdaki aşamalarına geldiğinde, müteahhidin belirleyeceği bağımsız bölümlerin ipoteğini kaldıracaklardır.

Bağımsız bölümler anahtar teslim konumuna geldiğinde ve iskan alındığında 1 adet bağımsız bölüm’

Binanın anahtar teslim konumuna gelmesi ve binanın iskanın alınması birbirinden farklı kavramlardır ve yapılan mülakatlar sonucu elde edilen bilgilerden, bu iki olayın aynı zamana denk gelme olasılığının oldukça düşük olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda bağımsız bölümün ipoteğinin tam olarak ne zaman kaldırılacağı belirsizdir.

- ‘İşbu sözleşmede belirlenen sürelerde daireler maliklere teslim edilecektir. Aksi takdirde, müteahhit maliklere daire başı, gecikmenin başladığı aydan itibaren aylık 1000 USD (Bin Amerikan Doları) tazminat olarak ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Cezalı süre en geç 6 ay devam edecektir. Bundan sonraki gecikmelerden malikler uğramış olacakları farklı zararları da müteahhitten tazmin edeceklerdir.’

‘Farklı zararlar ‘ belirsiz bir ifadedir.

- ‘Peyzaj mimarı gözetiminde bahçe düzenlemesi yapılacaktır.’

Maddede bahçe düzenlemesi ile ilgili ayrıntılı bilgi verilmektedir. Madde belirsiz ifade içermektedir.

- ‘Asansörün çalışması, merdiven mahalinin ve salona yakın bir mahallinin aydınlatılması için yeterli jeneratör konulacaktır.’

‘Yeterli jeneratör’ belirsiz bir ifadedir.

- ‘Arsa sahibinin sahibi ve maliki bulunduğu ... ili, ...ilçesi, ... mahallesi ... pafta, ...ada, ...parsel sayılı yerdeki ... m2 miktarındaki arsaya belediye imar durumunun el verdiği azami şekilde iş bu sözleşme teknik şartlarına göre, bodrumlu, kapalı garajlı, zemin ve sekiz normal katlı, zemin katta bina girişi, normal katlarda çift daire olmak üzere toplam on altı daireli lüks inşaat normlarında bir apartman anahtar teslimi şeklinde bitirilerek arsa sahibine müteahhit tarafından teslim edilecektir.’

‘İmar durumunun el verdiği azami şekilde’ belirsiz bir ifadedir.

- ‘Mal sahibinin daireleri Kat irtifakı kurulup ilgili belediyeden binaya iş bitimi alınıp teslim edilecektir.’

Sözleşmede inşaat süresi belirtilmesine rağmen, kat irtifakının ne zaman kurulacağı ile ilgili bilgi verilmemiştir. Teslim zamanı tam olarak belirtilmediği için madde belirsiz ifade içermektedir.

- ‘Arsa sahipleri, sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içerisinde 15.000 TL’lik inşaat demiri alarak müteahhide teslim edeceklerdir.’

İnşaat demirinin teknik özelliği belirtilmemiştir.

- ‘Sözleşmeden itibaren 6 ay içinde ruhsat alınıp ruhsat alındıktan sonra 6 ay içinde inşaaata başlanmazsa sözleşme tek taraflı fesih edilecektir. Kış şartları süreye dahil edilecektir.’

Kış şartları belirsiz bir ifadedir.

- ‘Yukarıda belirtilen şartlar haricinde taraflar arasında fazla veya eksik yaptıran taraf olursa doğacak farklı malzeme ya da para olarak taraflar birbirlerine ödeyeceklerdir.’

Maddenin içeriği anlaşılmamaktadır.

- Arsa sahipleri ve müteahhit firma kendilerine düşen bağımsız bölümlerde dış cepheyi bozmamak, iskan alınmasını geciktirmemek veya mani olmamak şartı ile her türlü malzeme ve proje değişikliği yapabilirler.

‘Her türlü’ belirsiz bir ifadedir.

- İnşaat yapım ruhsatları çıktıktan sonra onaylı projeler üzerinden kat irtifakı kurulacak arsa sahibi karkas bitiminde iki daire tapusu, iş bitimine yakın diğer iki daire tapusunun devrini yapacaktır.

‘İş bitimine yakın’ belirsiz bir ifadedir.

- ‘İnşaata başlayabilmek için yerinde mevcut eski binadaki kiracıları ve eşyaları Belediyeden inşaat ruhsatının alımından önce arsa sahibi varisleri; müteahhit firmaya dilediği zamanda teslim edecektir.’

Maddenin içeriği anlaşılmamaktadır.

4.3.2 Dengesiz Risk Dağılımı İçeren Maddeler

- ‘2008 yılı itibariyle tüm vergiler müteahhide aittir.’

Sözleşme 13.02.2011 tarihinde imzalanmıştır. Bu tarihe kadar çıkabilecek vergi borçları da müteahhidin sorumluluğu altına girmiştir.

- ‘İşbu şartname ile daha sonra yapılacak projeler ve ilgili şartnameler arasında farklılık ya da tereddüt olması durumunda işveren vekili nihai yetkilidir. İşin yapımında işverenin tayin edeceği yapı denetim, kontrol teşkilatı olarak görev yapacaktır.’

İşveren vekilinin yapı denetimi ve kontrol teşkilatı konusunda yetkin olmaması durumunda müteahhit risk altına girmiştir.

- ‘İnşaat yapımı esnasında; İnşaatin kontrol mühendisi, mimarı dışında arsa sahipleri veya yakınları tarafından murakabe ve etüt ettirilemez, kontrol altında tutulamaz ancak inşaatın tesliminden sonra kanuni muayeneye tabi tutulabilir.’

Arsa sahipleri bu maddeyle yapılan işi kontrol etmekten mahrum bırakılmışlardır. Arsa sahipleri, binanın yapım aşamasında yapılabilecek bir usulsüzlüğe karşı müdahale edemeyecek durumda bırakılmışlardır.

- ‘Bina yapılırken mal sahipleri ve üçüncü şahıslar binanın gidişatına müdahale etmeyeceklerdir. Proje mümessilleri ve yapımcı firma tam yetkilidir.’

Arsa sahibinin inşaat süresince ortaya çıkacak olası bir hataya müdahale etmesi engellenmiştir.

- ‘Arsa ölçüsünde, belediye imar planları gereği kesinti olduğunda, bu kesinti miktarı, yukarıda belirtilen hisseler oranında müteahhit ve arsa sahiplerine yansıtılacaktır.’

Maddede sadece kesintiden söz edilmektedir. İmar gereği fazlalaşma olması durumunda arsa sahibi bu haktan yararlanamayacaktır.

- ‘Müteahhit, iskan alımından itibaren 2 (iki) yıllık süre içerisinde ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde, asansörde kaloriferde, banyo mutfak tesislerinde ortaya çıkabilecek imalat hatalarını bertaraf etmek ve gerektiğinde değiştirmek ile yükümlüdür.’

Teslimden itibaren arsa sahibinin ayıplar için bildirme yükümlülüğü başlar ve BK’nun 126. Maddesinin 4. Fıkrası¹ gereğince ayıpların ortaya çıktığı tarihten itibaren beş yıllık

¹ 818 sayılı BK’nun 126. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK’nun 146. Maddesini tarafından kısmen karşılanmaktadır.

818 sayılı BK’nun 126. maddesinin (4) numaralı bendinde kullanılan “müteahhidin kasıt veya ağır kusuru ile akdi hiç veya gereği gibi yerine getirmemiş ve bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar hariç olmak üzere, istisna akdinden doğan bütün davalar” şeklindeki ibarede, Tasarının 146. maddesinin 6 numaralı bendinde “Müteahhidin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar.” şekline dönüştürülmüştür. Bu hüküm uyarınca, müteahhidin yükümlülüklerini ağır kusuruyla (yani kasten ya da ağır ihmaliyle) hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi durumunda, eserin taşınır veya taşınmaz eser niteliğine bakılmaksızın, sözleşmeden doğan alacaklar, Tasarının 145 inci maddesinde öngörülen on yıllık genel zamanaşımına tâbi olacaktır.

818 sayılı BK’nun 126 ncı maddesinin (4) numaralı bendinde söz konusu edilen “bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar”ın tâbi olduğu zamanaşımı, Tasarının 478 inci maddesinde yeniden düzenlendiği için, (6) numaralı bende alınmamıştır.

zamanaşımı süresi içinde talep ve dava edebilir [15]. Yeni Kanun tasarısı ile bu süre on yıla çıkarılmıştır.

- Müteahhit, dairelerin tamamlanmasından itibaren iki yıl süreyle çıkacak yapım hatalarını masrafları kendine ait olmak üzere tamamlamayı şimdiden yükümlenir. Teknik aksamın garantisi için maliklerin; ilgili firmalarla asansör, jeneratör vb. için bakım sözleşmesi yapması ön koşuldur.

Teslimden itibaren arsa sahibinin ayıplar için bildirme yükümlülüğü başlar ve BK'nun 126. Maddesinin 4. Fıkrası¹ gereğince ayıpların ortaya çıktığı tarihten itibaren beş yıllık zamanaşımı süresi içinde talep ve dava edebilir [15]. Yeni Kanun tasarısı ile bu süre on yıla çıkarılmıştır.

- Müteahhit firma hatasından kaynaklanmış olması şartıyla, yapım sırasında gözden kaçırılmış eksik ve kusurlar, teslimden 1 yıl müddetle garanti edilmiş olup, bu tür işler müteahhit firma tarafından ücretsiz olarak derhal giderilecektir.

Teslimden itibaren arsa sahibinin ayıplar için bildirme yükümlülüğü başlar ve BK'nun 126. Maddesinin 4. Fıkrası² gereğince ayıpların ortaya çıktığı tarihten itibaren

¹ 818 sayılı BK'nun 126. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 146. Maddesini tarafından kısmen karşılanmaktadır.

818 sayılı BK'nun 126. maddesinin (4) numaralı bendinde kullanılan "müteahhidin kasıt veya ağır kusuru ile akdi hiç veya gereği gibi yerine getirmemiş ve bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar hariç olmak üzere, istisna akdinden doğan bütün davalar" şeklindeki ibare de, Tasarının 146. maddesinin (6) numaralı bendinde "Müteahhidin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar." şekline dönüştürülmüştür. Bu hüküm uyarınca, müteahhidin yükümlülüklerini ağır kusuruyla (yani kasten ya da ağır ihmaliyle) hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi durumunda, eserin taşınır veya taşınmaz eser niteliğine bakılmaksızın, sözleşmeden doğan alacaklar, Tasarının 145. maddesinde öngörülen on yıllık genel zamanaşımına tâbi olacaktır.

818 sayılı BK'nun 126. maddesinin 4 numaralı bendinde söz konusu edilen "bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar"ın tâbi olduğu zamanaşımı, Tasarının 478. maddesinde yeniden düzenlendiği için, 6 numaralı bende alınmamıştır.

² 818 sayılı BK'nun 126. maddesi 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan TBK'nun 146. Maddesini tarafından kısmen karşılanmaktadır.

818 sayılı BK'nun 126. maddesinin 4 numaralı bendinde kullanılan "müteahhidin kasıt veya ağır kusuru ile akdi hiç veya gereği gibi yerine getirmemiş ve bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar hariç olmak üzere, istisna akdinden doğan bütün davalar" şeklindeki ibare de, Tasarının 146. maddesinin 6 numaralı bendinde "Müteahhidin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar." şekline dönüştürülmüştür. Bu hüküm uyarınca, müteahhidin yükümlülüklerini ağır kusuruyla

beş yıllık zamanaşımı süresi içinde talep ve dava edebilir [15]. Yeni Kanun tasarısı ile bu süre on yıla çıkarılmıştır.

- ‘Dairelerin teslim tarihinde kat mülkiyetine henüz geçilmemiş olması kesin kabulü etkilemez. Bu tarihten itibaren apartman aidatları ve ortak giderler tarafların hisseleri oranında bölünecektir. Taraflar, dairelerin tesliminde kat mülkiyeti kanununun tüm hükümlerine riayet edeceğini, bağımsız bölümlerin iskana açılması ile işletme projesinin uygulamaya konulması arasında geçecek süre içerisinde kullanılmak üzere belirlenecek ortak gider avansını ödeyeceğini, belirlenecek aidat ödemelerini düzenli ve zamanında yapacağını kabul ederler.’

Arsa sahipleri bu madde ile binayı kullanmaya başlamadan aidat ödemesi yapmakla yükümlü tutulmaktadır. Kat mülkiyetine geçiş öngörülen süreden fazla olursa, arsa sahibi yararlanamadığı hizmetlerin ücretini de ödemiş olacağından, müteahhit haksız kazanç elde etmiş olacaktır.

- ‘Mevcut imar durumunda lehte bir değişiklik olması halinde yeni gelecek katlar arsa sahibi ile müteahhit arasında işbu sözleşme oranda pay edilecektir.’

İmar durumunda aleyhte bir değişiklik olması halinde payların nasıl değişeceği belirtilmemiştir.

- ‘Müteahhit inşaatı süresi içinde bitirmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak fesih edilip, müteahhidin yaptığı masraf uygun bir ödeme planı ile arsa sahipleri tarafından ödenecek ve arsa sahipleri başka bir müteahhit ile anlaşma yapabileceklerdir.’

(yani kasten ya da ağır ihmaliyle) hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi durumunda, eserin taşınır veya taşınmaz eser niteliğine bakılmaksızın, sözleşmeden doğan alacaklar, Tasarının 145 inci maddesinde öngörülen on yıllık genel zamanaşımına tâbi olacaktır.

818 sayılı BK’nun 126. maddesinin 4 numaralı bendinde söz konusu edilen “bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar”ın tâbi olduğu zamanaşımı, Tasarının 478. maddesinde yeniden düzenlendiği için, 6 numaralı bende alınmamıştır.

Müteahhit işini zamanında bitirmese bile herhangi bir zarara uğramamaktadır. Müteahhit, arsa sahibine işin öngörülen sürede bitirilmemesi hainde sözleşmeyi fesih etme hakkını vererek ve yaptığı bütün masrafların ödenmesini isteyerek, riski arsa sahibinin üzerine yıkmaktadır.

- ‘Arsa sahipleri kendilerine düşen dükkan ve daireleri müteahhit firmanın izini olmadan iskandan önce satamaz ancak müteahhit firmanın elindeki bağımsız bölümleri satması halinde izin almadan satabilirler. Kurum ve 3. Şahıslara ipotek veremezler.’

Müteahhit, firmasına ait olacak bağımsız bölümlerin satılmasından sonra, arsa sahibine ait olacak dairelere satış izini vererek, arsa sahibinin dairelerin satışından elde edeceği kazancına engel olmaktadır.

4.3.3 Kapsanmayan Konular

Sözleşme incelemelerinde genel olarak kapsanmayan konular aşağıda belirtilmiştir.

- İmar durumunun değişmesiyle inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artma ya da azalma olması durumunda tarafların alacakları paylar
- Tarafların vefatı halinde sözleşmenin devamlılığı
- Sigorta yaptırılması
- Müteahhidin aldığı işi başkasına devretmesi
- Tapuya Şerh Verilmesi
- İpoteğin zamanında kaldırılmaması durumunda cezai şartlar
- Vekaletname

ALAN ÇALIŞMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Firmalarla yapılan mülakatlardan elde edilen cevaplar ile sözleşme maddelerinde uyumsuzluk yaşanan konular üzerine dikkat çeken konular ve yapılan yorumlar 5.1 ve 5.2 bölümlerinde, alan araştırmasından çıkan sonuçlar doğrultusunda hazırlanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Maddeleri önerisi 5.3 bölümünde sunulmuştur.

5.1 Mülakat Verileri Üzerine Tartışma

Mülakat yapılan firmaların kat karşılığı inşaat sektöründe faaliyet süreleri değerlendirildiğinde, 8 firmanın faaliyet süresinin 5 ila 10 yıl arasında değişmekte olduğu, 9 firmanın faaliyet süresinin 11 ila 15 yıl arasında değişmekte olduğu, 5 firmanın faaliyet süresinin 5 yıldan az olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu sonuçtan kat karşılığı inşaat işine olan ilginin son 15 yılda arttığını söylemek mümkündür.

Firmaların %63'ünün aile şirketi olması ve %67'sinin organizasyon şemasına sahip olmaması, firmaların kat karşılığı inşaat işini geleneksel yöntemlerle yaptıklarını göstermektedir. Mülakat sonuçları değerlendirildiğinde firmaların çok ortaklı olmayan yapıya sahip oldukları sonucuna ulaşılmaktadır.

Firma kurucularının meslek dağılımlarına bakıldığında, mülakata katılan firmaların kurucularının %37'sinin inşaat mühendisliği ya da mimarlık eğitimi gibi teknik bir eğitim almadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Mülakata katılan firmaların %23'ü sadece kat karşılığı inşaat işi yaparken, firmaların %23'ünün kat karşılığı inşaat işlerinin yaptıkları diğer işler içindeki oranı %50'dir. Bu

sonuç, firmaların %50'den fazlasının kat karşılığı inşaat işi dışında başka faaliyetlerde bulunduklarını göstermektedir.

Mülakat yapılan firmaların %10'unun standart bir sözleşmeye sahip olmadıkları sonucuna ulaşılmıştır.

Mülakat incelemelerinde firmaların %97'si arsa sahibinin sözleşme imzalanmadan önce sözleşme maddeleriyle ilgili değişiklik talebinde bulunduğunu belirtirken, firmaların %53'ünü oluşturan 16 firma sözleşme imzalama aşamasında arsa sahibi ile anlaşmazlık yaşandığını belirtmiştir.

Elde edilen verilere göre, sözleşme imzalanmadan önce sözleşme maddelerinde istenilen değişiklikleri ilgilendiren maddelerle, sözleşme imzalama aşamasında anlaşmazlık yaşanan maddeler genel olarak aynı konuları ilgilendirmektedir.

Verilen cevaplara göre, sözleşme imzalama aşamasına gelindiğinde firmaların anlaşmazlık yaşama oranı azalmasına rağmen, sorun yaşanmaya devam eden maddeler aşağıda sıralanmıştır.

- Bağımsız bölümlerin arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşımını ilgilendiren maddeler
- Teknik şartname ile ilgili maddeler
- İnşaat işinde kullanılacak olan malzemelerle ilgili olan maddeler
- Arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin bina içindeki yerleşimini ilgilendiren maddeler
- İnşaat süresini ilgilendiren maddeler

Sözleşme imzalama aşamasına gelindiğinde firmaların anlaşmazlık yaşama oranı artan ve sorun yaşanmaya devam eden maddeler aşağıda sıralanmıştır;

- Arsa sahiplerinin açıktan ödeme istemeleri
- Arsa sahibine inşaat sırasında ödenecek kira bedelleri ile ilgili maddeler
- Cezai şartları ilgilendiren maddeler

Anlaşmazlık yaşanma oranı artan ve sorun yaşanmaya devam eden maddeler göz önünde bulundurulduğunda, arsa sahiplerinin sözleşme imzalama aşamasında kendi gelirlerini artırmaya yönelik isteklerinde artış olması dikkat çekicidir.

Mülakat yapılan firmaların tamamı kat karşılığı inşaat işinin sözleşmede belirtilen şekilde bitirildiğini belirtmiştir.

Mülakat yapılan firmaların tamamının kat karşılığı inşaat işi bittikten sonra arsa sahibi ile hukuki bir problem yaşamadığı göz önüne alınırsa bu sonuca varmak mümkündür. Bununla birlikte; firmaların %13'ünün teslim edilen bağımsız bölümlerle ilgili olarak arsa sahibi ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı sorun yaşadıklarını belirtmiş olmaları, inşaat işinin sözleşmede belirtilen şekilde bitirilmiş olduğu sonucunun güvenilirliğini tartışmalı hale getirmektedir.

Kat karşılığı inşaat işi yapılırken, yine mülakattan elde edilen bilgiye dayanarak sonuç ile birlikte sürecin de sözleşmeye uygun bir şekilde ilerlediğini söylemek mümkün olmayabilir. Firma sahipleri, kat karşılığı inşaat işi devam ederken arsa sahiplerinin sözleşmede yer almayan isteklerde bulunduklarını ve bu istekleri için aksamaması adına genelde bu istekleri yerine getirdiklerini belirtmişlerdir.

Mülakata katılan firmaların %90'ı yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yapmadıklarını belirtmiştir. Bu sonuca göre yazılı sözleşmenin yaygınlaştığını söylemek mümkündür.

Mülakata katılan firmaların %7'sinin işe başlamadan önce süreyi belirlemek için bilgisayar destekli bir programdan yararlandıkları göz önünde bulundurulduğunda, kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların proje yönetimini geleneksel yöntemlerle sürdürdüğünü söylemek mümkündür.

Firmaların %10'u binanın inşası sırasında iş değişikliğinin olduğunu belirtmiştir. Konut olarak tasarlanmış bağımsız bölümler işyerine çevrilmiştir. Bu sonuç; kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmadan önce binayla ilgili teknik konularda değişiklik yapılabileceği gibi, sözleşme imzalandıktan sonra da arsa sahibinden ya da müteahhitten kaynaklı değişikliklerin yapılabileceğini göstermiştir.

İşe başlamak için verilen arsa ile ilgili hukuki bir sorun yaşanma oranının %37 olması dikkat çekicidir. Sözleşme imzalandıktan sonra, arsa ile ilgili yaşanan hukuki problemler firmaların işi öngörülen bütçe ve sürede bitirmelerine engel olmuştur. Bu duruma, sözleşme imzalanmadan önce firma tarafından verilen arsa ile ilgili yeterli araştırma yapılmaması sebep olmaktadır.

Mülakata katılan firmaların %47'si risklere karşı sigorta yaptırdığını belirtmiştir. Ülkemizin doğal ve ekonomik şartları göz önünde bulundurulduğunda bu oranın düşük olduğunu söylemek mümkündür.

Mülakata katılan firmalardan %27'si arsa sahibinin arsayı devrederken teminat ipoteği koydurduğunu belirtmiştir. Arsa sahibinin arsayı devrederken teminat ipoteği koydurduğunu belirten firmaların %25'i ipoteğin kaldırılması ile ilgili olarak sorun yaşandığını belirtmiştir.

Sorun yaşanma oranı düşük olmasına rağmen, arsa sahiplerinin, ipoteği kaldırmak için firmalardan sözleşmede yer almayan bir ödeme ya da ekstra taleplerde bulunmaları dikkat çekicidir.

5.2 Sözleşme İncelemeleri Üzerine Tartışma

Mülakata katılan firmalara kamu ihale sözleşmelerinin ve FIDIC sözleşmelerinin maddelerini içeren, tablo halinde bir liste verilmiştir. Firmalardan bu listedeki maddelerden hangilerinin kendi sözleşmelerinde yer aldığını belirtmeleri ve listedeki maddelerden hangileriyle ilgili olarak uyuşmazlık yaşadıklarını belirtmeleri istenmiştir.

Elde edilen verilere göre, mülakat yapılan firmalardan 8 tanesi binanın bölüşülmesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile anlaşmazlık yaşandığını belirtmiştir. Sözleşme maddelerinin sorulduğu listede 20 firma binanın bölüşülmesinde uyuşmazlık yaşandığını belirtmiştir.

Bu durumda binanın bölüşülmesiyle ilgili olarak sorun yaşanma oranı doğru olarak analiz edilememektedir.

Elde edilen verilere göre, mülakat yapılan firmalardan 1 tanesi abonelik masraflarıyla ilgili olarak arsa sahibi ile anlaşmazlık yaşandığını belirtmiştir. Sözleşme maddelerinin

sorulduğu listede 8 firma binaya ait abonelik işlemleri masrafları ile ilgili anlaşmazlık yaşandığı belirtmiştir.

Bu durumda binanın abonelik masraflarıyla ilgili olarak sorun yaşanma oranı doğru olarak analiz edilememektedir.

Elde edilen verilere göre, mülakat yapılan firmalar bağımsız bölümlerin satış hakkı ile ilgili olarak arsa sahibi ile sorun yaşandığı konusuna değinmezken, sözleşme maddelerinin sorulduğu listede 2 firma bağımsız bölümlerin satış hakkı ile ilgili olarak sorun yaşandığını belirtmiştir.

5.3 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Maddeleri Önerisi

Mülakat yapılan firmalardan elde edilen ve hukukçuların hazırladıkları sözleşmelerin incelenmesi, bu konuda yapılan tez çalışmalarının ve literatür kaynaklarının araştırılması sonucunda oluşturulan, bu konuda çalışma yapan akademisyenlerin ve kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yararlanacağı 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Maddeleri Önerisi' bu bölümde sunulmuştur.

Madde 1- Sözleşme Tarafları: Sözleşmede tarafların isimleri ve adresleri ile varsa tarafların müşterek borçlu ve müteselsil kefilleri sözleşmeyi imzalayanlar olarak tanımlanmaktadır [26].

Madde 2- Sözleşmede Temsil ve İmza Yetkisi: Taraflar adına sözleşmeye imza atma yetkisi olan kişiler bu maddede yer almaktadır [26].

Madde 3- Sözleşmenin Konusu: Sözleşmeye konu olan arsanın yeri (ili, ilçesi, mahallesi, pafta, ada, parsel, m2), yapılacak binanın fonksiyonu, kaç katlı olacağı ve sözleşmenin ne tür bir sözleşme olacağı tarif edilmektedir. Binanın imar uygun şekilde inşa edileceği, kaç katlı olduğu ve hangi katlarda ne tür fonksiyonların yer alacağı, kaç bağımsız bölüm olduğu bu maddede belirtilmektedir [26].

Madde 4- Yer Teslimi: Sözleşmeye konu olan arsanın inşaat yapmaya uygun bir şekilde teslim edileceğine dair şartlar bu maddede yer alacaktır. Arsanın ayıplı olması ya da üzerine inşaat yapılmasına engeller bulunduğu takdirde uygulanacak hükümler bu maddede belirtilmektedir.

Madde 5- İnşaatın Niteliği: Yapılacak inşaatın niteliği, sözleşmenin bir parçası olan teknik şartname esaslarına göre bu maddede tarif edilmektedir.

Madde 6- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı: Yapılacak olan bağımsız bölümlerin arsa sahipleri ile müteahhit arasında nasıl paylaşılacağı bu maddede tanımlanacaktır. Sözleşmenin eki olarak hazırlanan paylaşım krokisinde yapılan paylaşım gösterilecektir.

Madde 7- Kat İrtifakının Kurulması: 634 sayılı Kat Mülkiyeti yasası hükümlerine göre, tasdikli projelere ve paylaşım krokisinde belirtilen arsa payları esasına uygun şekilde arsa sahipleri adına, müteahhit tarafından kat irtifakının kurulacağı bu maddede tanımlanmaktadır.

Madde 8- Tapu İşleri: Sözleşmede inşa edilecek yapının bedeli olarak müteahhide verilmesi taahhüt edilen arsa payı ve bağımsız bölümlerin nasıl ve hangi aşamalarda müteahhide devredileceği bu maddede tanımlanmaktadır.

Madde 9 -Arsa Sahiplerinin Yükümlülükleri: Sözleşmenin yerine getirilebilmesi için gerekli vekaletnamelerin müteahhide verilmesi, müteahhide düşen arsa paylarının devredilmesi, müteahhide ait bağımsız bölümlere ipotek koydurulmuşsa, ipoteğin belirlenen şartlara göre kaldırılması bu maddede tanımlanacaktır.

Madde 10- Müteahhidin Yükümlülükleri: Sözleşmeye konu olan binanın yapılmasında, tarafların onayladığı, ilgili Belediye tarafından onaylanan projeye uygun bir inşaat yapmak konusunda müteahhidin yükümlülükleri (hukuki niteliğin bağlayıcılığı esas alınarak)bu maddede tanımlanacaktır.

Madde 11- İnşaatın Süresi: Sözleşmeye konu olan binanın yapımına ne zaman başlanacağı ve binanın yapımının ne zaman bitirileceği bu maddede tanımlanmaktadır.

Süre uzatımının verileceği haller, binanın inşasının geç başlamasına sebep olacak haller bu maddede belirtilecektir.

Madde 12- İnşaatın Denetlenmesi: Arsa sahibinin inşaatı denetleyebileceği, denetlemenin hangi şartlar altında gerçekleşeceği bu maddede tanımlanacaktır.

Madde 13- İmar Mevzuatının Değişmesi: İmar mevzuatında değişiklik olması sebebi ile kararlaştırılan inşaat alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artma ya

da azalma olması durumunda tarafların sahip olacakları haklar bu maddede tanımlanacaktır.

Madde 14- Muamelelerin Takibi: Sözleşmeye konu olan inşaatın başlaması için, Tapu ve Kadastro Müdürlükleri'nde, Belediye, Vergi Daireleri'nde, Özel kamu kurum ve kuruluşları ile nezdinde gerekli her türlü muamelelerinin takibinin müteahhit tarafından yapılacağı bu maddede tanımlanmaktadır.

Madde 15- İnşaat Masrafları: İnşaatın teknik şartname hükümlerine göre yapılıp teslimine kadar; inşaatın her türlü taşıma giderleri, inşaat için yapılacak plan ve proje giderleri, noter, tapu, iskan harçları, değer artış verileri, inşaatla çalışacak her türlü ücret, ihbar ve kıdem tazminatı, işçi ücret stopajları ve sigorta primleri, inşaatın yapımı sırasında vuku bulan iş kazası nedeniyle doğacak her türlü ve cezai sorumluluk müteahhide ait olacağı bu maddede tanımlanacaktır.

Sözleşmenin tanzim tarihinden önceki vergi ve harçların arsa sahibine ait olacağı bu maddede belirtilecektir.

Madde 16- Garanti: Müteahhidin, yapılan işle ilgili olarak arsa sahibine inşaatla ilgili veya bir bölümüne ilişkin olarak garanti vermesi bu maddede tanımlanacaktır.

Binalara tesis ve monte edilecek donanım, cihaz ve malzemelerin, imalat ve montajından dolayı meydana gelebilecek hata, kusur ve arızalardan dolayı inşaatın bitmesi ve arsa sahiplerinin bağımsız bölüm tapularının teslimi tarihinden itibaren belirli bir süre için garanti vermesi bu maddede belirtilmektedir.

Madde 17- İnşaatın Bir Başkasına Devri: Müteahhidin, arsa sahibinin muvafakatı olmadan inşaatın tamamen veya kısmen başkasına devredilemeyeceği bu maddede tanımlanmaktadır.

Madde 18- Binanın İnşası ve Teknik Hususlar: Sözleşme konusu binanın inşası sırasında dikkate alınacak hususlar bu maddede tanımlanacaktır. Binanın inşasına ilişkin uyulması gereken hükümler, uygulamaya ilişkin (Bayındırlık İşleri Teknik Şartnamesi, TSE, Devlet İhale Kanunu vb.) uygulanması zorunlu standartlar ve şartnameler bu maddede tanımlanmaktadır.

Madde 19- Sigorta Yapılması: İnşaat süresi içinde öngörüleemeyen kazaların oluşturacağı hasarın sigorta güvencesi altına alınacağı bu maddede belirtilmektedir.

Madde 20- Değişiklik Yapılma Şartları: Arsa sahiplerinin ortak kullanım alanlarında ya da kendilerine isabet eden bağımsız bölümlerde sözleşmede belirtilmeyen değişiklik talepleri olursa; bu işlerin bedelinin müteahhide ödeneceği bu maddede tanımlanmaktadır.

Madde 21- Arsa Sahibine Ek Ödeme Yapılmaması: Arsa sahibinin yükümlülüklerini yerine getirirken (müteahhide vekalet verilmesi, arsa paylarının müteahhide devredilmesi, ipoteğin kaldırılması) müteahhitten herhangi bir bedel talep edemeyeceği bu maddede belirtilmektedir.

Madde 22- Cezai Şartlar: İnşaatın belirlenen sürede tamamlanmaması, kat mülkiyeti tapularının ve iskan raporunun sözleşmede belirtilen sürede arsa sahibine teslim edilmemesi, inşaatın teknik şartname şartlarına uygun olarak arsa sahibine teslim edilememesi halinde müteahhidin ödeyeceği cezai şart bu maddede belirtilecektir [27].

Madde 23- Gecikme Tazminatı (Kira Mahrumiyeti): İnşaatın, teslim tarihinde, sözleşmeye ve imar durumuna uygun olarak ve yapı kullanma izni alınmış inşa edilip teslim edilmemesi durumunda arsa sahiplerine, her bir daire ve her ay için emsal ve rayiç düzeyinde kira parası ödenmesi bu maddede belirtilecektir [27].

Madde 24- Kesin Teminat ve İadesi: Müteahhidin, yapıyı sözleşmenin hukuki ve teknik şartnamelerine uygun olarak yapıp teslim edilmesiyle teminat ipoteğinin kalanının tamamen serbest bırakılması bu maddede tanımlanacaktır.

Madde 25- Uyuşmazlıkların Çözümü: Sözleşmenin uygulanmasından doğacak uyuşmazlıklar için inşaatın bulunduğu yer mahkemelerinin ve icra dairelerinin yetkili olduğu bu maddede belirtilecektir.

Madde 26- Ölümünden Sonra Geçerlilik: Müteahhidin ölmesi durumunda sözleşmedeki hak ve yükümlülüğün mirasçılara intikal edeceği bu maddede tanımlanacaktır.

Madde 27- Mücbir Sebepler: Mücbir sebep, bir sorumluluğun yerine getirilmesini kısmen veya tamamen engelleyen veya geciktiren, kişinin önceden beklemediği ve tahmin edemeyeceği olayları ifade etmekte olup, doğal afetler (deprem, sel, kasırga

vb.), sosyal patlamalar (büyük çaplı isyan çıkması, genel grev vb.), hastalık, tutukluluk, mevzuat tarafından getirilen yasaklamalar, büyük ekonomik krizler gibi müteahhidin kusurundan kaynaklanmayan gecikmelerdir [27].

Madde 28- Tebligat Adresleri: Tarafların, Madde 1 de gösterdikleri adreslerin kanuni ikametgah sayılacağı, adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligatların geçerli olacağı bu maddede belirtilecektir.

Sözleşme Eki Teknik Şartname: Binanın ilgili Belediyece tasdik edilen elektrik, tesisat, ısı yalıtım, statik ve mimari projeleri bu bölümde yer alacaktır. Bina yapımında uygulanacak teknoloji ve teknikler, malzeme, işçilik kalitesinde aranacak garanti ve standartlar maddeler halinde yazılacaktır.

Teknik şartname kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ayrılmaz bir parçasıdır.

BÖLÜM 6

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibi taşınmazını değerlendirirken, müteahhit de konut ve işyeri için arsa satın almak ve bunun için büyük maliyetlere katlanmak yerine, inşaat maliyetini üstlenerek, inşa edeceği konut veya işyerlerinden belli bir oran veya miktarını arsa sahibine vermek suretiyle yaptığı inşaatı bağımsız bölümler elde etmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi müteahhit ile arsa sahibi arasında yapılan, iki tarafa borç yükleyen, karşılıklı, resmi şekle tabi, ani edimli ve çifte tipli karma bir atipik (isimsiz) sözleşmedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin meydana gelmesiyle, taraflar karşılıklı olarak hak ve borç sahibi olurlar. Sözleşmede, müteahhit, inşaatı sadakat ve özenle yapma, inşaatı bizzat yapma veya kendi yönetimi altında yaptırma, araç ve gereçleri sağlama, inşaatı zamanında başlama ve devam etme, genel ihbar, eseri teslim etme ve bu teslim borcundan çıkan ayıba karşı tekeffül borcu altındadır. Arsa sahibinin en önemli borcu ise, sözleşmeyle kararlaştırılan arsa payını müteahhide devretmektir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi Borçlar Kanunu'nda düzenlenen eser sözleşmesi ile taşınmaz satımı sözleşmesinin unsurlarını taşımakla birlikte tipik bir eser sözleşmesi ya da taşınmaz satımı sözleşmesi değildir. Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi iki sözleşmenin bir araya gelmesi ile oluşmasına karşın, iki sözleşmeden farklı ve kendine özgü ayrı bir tip sözleşme oluşturmaktadır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, çeşitli tiplerde düzenlenmektedir. Uygulamada en çok karşılaşılan tipler; arsa sahibinin arsa paylarının satışını vaad etmesi ve müteahhidin de inşaatı yapmayı taahhüt etmesi suretiyle gerçekleştirilmesi, arsanın tamamının veya belli arsa paylarının müteahhide devri suretiyle gerçekleştirilmesi, arsa paylarının inşaatın ulaştığı seviyeye göre devri suretiyle gerçekleştirilmesi olarak açıklanmıştır.

Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi, şekil bakımından resmi şekle bağlıdır. Sözleşme konusu arsanın taşınmaz olması nedeniyle, payların devrini taahhüt eden sözleşmenin Medeni Kanun madde 634, Borçlar Kanunu madde 213, Tapu Kanunu madde 26 ve Noterlik Kanunu madde 60 ve 89 gereğince resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Sözleşmenin kanunda öngörülen şekil kurallarına uygun biçimde yapılmamasına karşın, taraflar edimini yerine getirmişse, şekil eksikliğinin ileri sürülmesi iyi niyet kuralları ile bağdaşmamaktadır.

Tarafların sözleşme ile yükümlendikleri edimlerin yerine getirilmesi halinde, sözleşme olağan biçimde sona erecektir. Tarafların anlaşması ile de sözleşme sona erdirebilir. İki taraftan birinin borcunu yerine getirmekte gecikmesi durumunda, sözleşme ilişkisi genel hükümler çerçevesinde son bulabilir.

Bu tez çalışması ile , kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların sözleşmelerinin incelenmesi, arsa sahibi ile yaşanan sorunların ortaya konulması ve standart kat karşılığı inşaat sözleşmesi için altyapı oluşturmak amaçlanmıştır.

Belirlenen amaca ulaşabilmek için kat karşılığı inşaat sektöründe faaliyet gösteren inşaat firmalarıyla bir alan araştırması gerçekleştirilmiştir. Alan araştırmasından elde edilen bulgular değerlendirilerek; kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yapıları ortaya konulmuş, sözleşme kurulma aşamasında firma ile arsa sahibi arasında anlaşmazlık yaşanan konular belirlenmiş, uyuşmazlık yaşanan sözleşme maddeleri ile ilgili bilgiler aktarılmış ve uyuşmazlıkların çözümünde kullanılan yöntemler belirlenmiştir.

Firmalardan elde edilen sözleşme örneklerinin incelenmesiyle, firmaların mülakat sorularına verdikleri cevaplar karşılaştırılarak dikkat çeken konular açıklanmış ve konuyla ilgili yorumlar getirilmiştir.

Alan araştırmasının sonuçları değerlendirildiğinde, mülakat yapılan firmaların %10'unun standart bir sözleşmeye sahip olmadıkları sonucuna ulaşılmıştır. Sözleşme

imzalama aşamasında tarafların anlaşmazlık yaşadığı maddelerin konuları; bağımsız bölümlerin arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşımı, teknik şartname, inşaat işinde kullanılacak olan malzemeler, arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümlerin bina içindeki yerleşimi, inşaat süresi, arsa sahiplerinin açıktan ödeme istemeleri, arsa sahibine inşaat sırasında ödenecek kira bedelleri, cezai şartlar olarak belirlenmiştir.

Sözleşme imzalanmadan önce arsa sahibinin içeriklerinin değiştirilmesini istediği maddelerle, sözleşme imzalama aşamasında tarafların anlaşmazlık yaşadığı maddelerin genel olarak aynı konuları ilgilendirdiği sonucuna varılmıştır.

Mülakat yapılan firmaların tamamının kat karşılığı inşaat işi bittikten sonra arsa sahibi ile hukuki bir problem yaşamadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmadan önce binayla ilgili teknik konularda değişiklik yapılabileceği gibi, sözleşme imzalandıktan sonra da arsa sahibinden ya da müteahhitten kaynaklı değişikliklerin yapılabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Kat karşılığı inşaat işi devam ederken arsa sahiplerinin sözleşmede yer almayan isteklerde bulundukları ve işin aksamaması adına genelde bu isteklerin firmalar tarafından yerine getirildiği belirlenmiştir.

Sözleşme imzalandıktan sonra, arsa ile ilgili yaşanan hukuki problemler firmaların işi öngörülen bütçe ve sürede bitirmelerine engel olduğu durumlar belirlenmiştir. Arsa sahiplerinin, teminat ipoteğini kaldırmak için firmalardan sözleşmede yer almayan bir ödeme ya da ekstra taleplerde bulundukları belirlenmiştir.

Alan araştırmasından çıkan sonuçlar doğrultusunda, konuyla ilgili çalışma yapan profesyonellere alt yapı oluşturabilecek ve kat karşılığı inşaat işi yapan firmaların yararlanabilecekleri Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Maddeleri önerisi getirilmiştir.

KAYNAKLAR

- [1] Yavuz, C., (2009). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 8, Beta Yayınevi, İstanbul.
- [2] Kaya, Ö. K., (1993). Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi, 1, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul.
- [3] Yavuz, C., (2009). Türk Medeni Hukuku ve Borçlar Hukuku Mevzuatı: Türk Medeni Kanunu-Borçlar Kanunu ve Diğer Mevzuat, 10, Beta Yayınevi, İstanbul.
- [4] Erman, H., (2007). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2, Der Yayınları, İstanbul.
- [5] Kartal, K, (1983). "Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi ve Özellikle Biçimi", Yargıtay Dergisi, 1:2.
- [6] Kostakoğlu, C., (1984). "Eser Sözleşmelerinin Bir Türü Olan Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmelerinde Şekil", Yasa Hukuk Dergisi, 7(7): 925-932
- [7] Gümüş, M.A., (2007). Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, 2, Vedat Yayınevi, İstanbul.
- [8] Kazancı, F., Dalamanlı L. ve Kazancı M., (1990). İlmî ve Kazai İçtihatlarla Açıklamalı Borçlar Kanunu, 1, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul.
- [9] Tandoğan, H., (2008). Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri, Cilt 2-6, Vedat Yayınevi, İstanbul.
- [10] Kartal, B., (1993). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Matsa Basımevi, Ankara
- [11] Tandoğan, H., (2008). Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri - Cilt 1-6, Vedat Yayınevi, İstanbul.
- [12] Seliçi, Ö., (1978), İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, 1, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- [13] Tunçomağ, K., (1976). Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, 6, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul.
- [14] Karataş, İ., (2009). Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 2, Adalet Yayınevi, Ankara.

- [15] Eren, F., (2010). Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 12, Beta Basım Yayım, İstanbul.
- [16] Öz, M.T., (1989). İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, 1, Kazancı Kitap Ticaret, İstanbul.
- [17] Tandoğan, H., (2010). Türk Mesuliyet Hukuku, 1, Vedat Yayınevi, İstanbul.
- [18] Seliçi, Ö., (1976). Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [19] Sungurbey, İ., (1980), Medeni Hukuk Sorunları, 1, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- [20] Serozan, R., (2007), Sözleşmeden Dönme, 2, Vedat Yayınevi, İstanbul.
- [21] Tekinay, S., Akman, S., Burcuoğlu H., ve Altop A., (1993), Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1, Filiz Yayınevi, İstanbul.
- [22] Karahasan, M. R., (1997), İnşaat İmar İhale Hukuku, 1, Beta Yayınları, İstanbul.
- [23] Yavuz, C., (2010), Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, 1, Beta Yayınları, İstanbul.
- [24] Sertyeşilişik B., (2010), İnşaat Sektöründe Sözleşme Yönetimi, 1, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.
- [25] Mevzuat Bilgi Sistemi, Kamu İhale Kanunu, <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr>, 02 Ocak 2012.
- [26] Çapoğlu, C., (1997). Küçük ve Orta Ölçekli İnşaat İşletmelerinin Yapı Üretim Sürecinde Kullandıkları Proje Teslim Sistemleri ve Yapıt Sözleşmelerinden Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [27] Duman, İ.H., Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi-1, <http://www.ilkerduman.av.tr>, 01 Ocak 2011

MÜLAKAT SORULARI

FİRMAYLA İLGİLİ

1. Firmanın Faaliyet Süresi.....

2. Firmanın Ortak Sayısı.....

3. Firmanın Yapısı

☐

Aile Şirketi

☐

Kurumsal

☐

Diğer

4. Firmanızın organizasyon şeması var mı?

☐

Evet

☐

Hayır

5. Firma kurucularının ya da ortaklarının meslekleri nelerdir?

☐

İnşaat Mühendisi

☐

Mimar

☐

Diğer.....

6. Kat karşılığı inşaat işini kaç yıldır yapıyorsunuz?

7. Kaç tane kat karşılığı inşaat işi yaptınız?

8. Kat karşılığı inşaat işlerinin, yaptığınız bütün işlerin içinde yüzdesi nedir?.....

9. Yaptığınız kat karşılığı inşaatların kullanım amacı neydi?

☐ Konut ☐ İşyeri ☐ Konut+İşyeri ☐ Diğer.....

10. Müşteri profilinizi tarifler misiniz?

☐ Şahıs ☐ Tüzel Kişi ☐ Kamu ☐ Özel

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLESMELERİ

11. Kat Karşılığı İnşaat İşleri için kullandığınız standart sözleşmeniz var mı?

☐ Evet ☐ Kendi Hazırladığınız Sözleşme ☐ Standart Başka Bir Sözleşme ☐ Hayır

12. Standart sözleşme için avukat /hukukçu desteği aldınız mı?

☐ Evet ☐ Hayır

13. Sözleşme hazırlığında her proje için avukat/hukukçu desteği alınıyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır

14. Arsa sahibi sözleşme imzalanmadan önce sözleşme maddeleriyle ilgili olarak değişiklik talebinde bulundu mu?

☐ Evet ☐ Hayır

14.a. Değişiklik talebinde bulunduysa ne tür değişiklikler istedi?

.....

15. Kat karşılığı inşaat işi sözleşmede belirtilen şekilde bitirildi mi?

☐ Evet ☐ Hayır

16. Yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yaptınız mı?

☐ Evet ☐ Hayır

16.a. Yazılı olmayan sözleşme ile kat karşılığı inşaat işi yaptıysanız nasıl sonuçlandı?

☐ Sorun yaşandı ☐ Sorun yaşanmadı

17. Arsa sahibi ile sözleşme yapılmadan önce yazılı ön anlaşma yapıldı mı?

☐ Evet ☐ Hayır

18. Sözleşme imzalama aşamasında arsa sahibi ile anlaşmazlık yaşadınız mı?

☐ Evet ☐ Hayır

18.a. Anlaşmazlık yaşadıysanız, sözleşmedeki hangi maddeleri ilgilendiriyordu?

.....

18.b. Bu anlaşmazlıkların çözümünde hangi yöntemler kullanıldı?

.....

19. Sözleşmenin hukuken geçersiz sayıldığı bir durum yaşandı mı?

☐ Evet ☐ Hayır

20. Arsa sahibinin arsayı devrederken, teminat ipoteği koydurmak dışında başka bir güvence talebi oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır

21. Arsa üzerinde mevcutta bina bulunuyordu ise, arsa sahibinin inşaat esnasında kaybedeceği kira vb. bedeller için ödeme yapıldı mı?

☐ Evet ☐ Hayır

21.a Ödeme miktarı nasıl belirlendi?

.....

21.b. Ödeme ne kadar süre için yapıldı?

.....

22. Sözleşme maddelerinde gecikme cezası var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

22.a. *Gecikme cezası var ise nasıl belirleniyor?*

.....

SÖZLEŞMENİN UYGULAMA AŞAMASI

23. Kat karşılığı inşaat işine başlamadan önce süreyi belirlemek için bir bilgisayar programı kullanıyor musunuz? (Primavera, Ms Project)

☐ Evet ☐ Hayır

24. Yaptığınız kat karşılığı inşaat sözleşmesi hiç olağan olmayan şekilde sona erdi mi?

☐ Evet ☐ Hayır

24.a. *Eğer yaptığınız kat karşılığı inşaat sözleşmesi olağan olmayan şekilde sona erdiyse nedeni neydi?*

.....

25. Binanın inşası sırasında iş değişikliği oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır

25.a. *İş değişikliği gerçekleşiyse sebepleri nelerdi?*

.....

25.b. *İş değişikliği müteahhitten mi arsa sahibinden mi kaynaklandı?*

☐ Müteahhit ☐ Arsa Sahibi

26. Teslim edilen bağımsız bölümler ile ilgili olarak arsa sahibi ile sözleşmedeki teknik şartlara uyulmamasından dolayı sorun yaşadınız mı?

☐ Evet ☐ Hayır

26.a. *Sorun yaşıyorsa oranı nedir?*

.....

26.b. *Ne tür sorunlar yaşıyorsunuz?*

.....

27. Firmanız binayı kendi yönetimi altında mı bitirdi?

☐ Evet ☐ Hayır

28. İnşaat sırasında alt müteahhit kullandınız mı?

☐ Evet

☐ Hayır

28.a. Hangi konularda alt müteahhit ile çalıştınız?

.....

28.b. Alt müteahhit ile sorun yaşadınız mı?

☐ Evet

☐ Hayır

28.c. Alt Müteahhit ile sorun yaşadıysanız ne ile ilgiliydi?

.....

29. Arsa sahibinden vekalet alınırken sorun yaşadınız mı?

☐ Evet

☐ Hayır

30. Arsa sahibi arsayı zamanında teslim etti mi?

☐ Evet

☐ Hayır

31. Arsa sahiplerinin temin ettiği malzemeyi kullandınız mı?

☐ Evet

☐ Hayır

31.a. Arsa sahipleri ne tür malzemeler temin etti?

.....

31.b. Arsa sahipleri ayıplı malzeme temin ettiler mi?

☐ Evet

☐ Hayır

31.c. Arsa sahibinin temin ettiği malzemeler kullanıldıysa, bu malzemelere sigorta yapıldı mı?

32. İşe başlamak için verilen arsa ile ilgili hukuki bir sorun yaşadınız mı?

☐ Evet

☐ Hayır

32.a.Sorun yaşıyorsanız ne ile ilgiliydi?

.....

33.Kat karşılığı inşaat işinizi hiç devrettiğiniz oldu mu?

☐

Evet

☐

Hayır

33.a. Kat karşılığı inşaat işinizi devrettiğiniz sebebi neydi?

.....

33.b.Kime devrettiniz?

.....

33.c. Devir nasıl gerçekleşti?

.....

34. Binanın yapım aşamasında, binanın amaçlanan tarzda ifasını tehlikeye sokan herhangi bir olay meydana geldi mi? (ör. Zeminin binayı taşımayacak nitelikte olması)

☐

Evet

☐

Hayır

34.a.Böyle bir olay meydana geldiyse sebebi neydi?

.....

35. Risklere karşı sigorta yapıldı mı?

☐

Evet

☐

Hayır

35.a.Sigorta yapıldıysa türü neydi?

.....

36.Kat irtifakı kurulurken, sözleşmede kararlaştırılan paylaşım hükümleri değişti mi?

☐

Evet

☐

Hayır

36.a.Kararlaştırılan paylaşım hükümlerinin değişme sebebi neydi?

.....

37. Arsa paylarının müteahhide devri nasıl gerçekleşti?

☐ Belli Arsa Payları Devredildi ☐ Tamamen ☐ İnşaat ilerledikçe

38.Arsa sahibi arsayı devrederken teminat ipoteği koydurdu mu?

☐ Evet ☐ Hayır

39.İpoteğin kaldırılması ile ilgili olarak sorun yaşandı mı?

☐ Evet ☐ Hayır

39.a.Sorun yaşandıysa ne tür sorunlardı?

.....

40.İmar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artmaya da azalma oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır

40.a. İmar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artmaya da azalma olduysa, taraflar sözleşme dışı bu fazlalaşmaya ya da azalmaya asıl inşaatın paylaşımı oranında mı hak sahibi oldular?

☐ Evet ☐ Hayır

41. Teslim alınan arsa, inşaat yapılmasına engel bulunmayacak şekilde ve ayıpsız olarak teslim alındı mı?

☐ Evet ☐ Hayır

42.Arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile herhangi bir engel getirildi mi?

☐ Evet ☐ Hayır

42.a.Engel getirildiyse kapsamı neydi?

.....

42.b. *Arsa sahibinin yapılan işi denetlemesine sözleşme ile bir engel getirildiyse, bu durum firmanız için avantaj mıydı dezavantaj mıydı?*

☐ Evet

☐ Hayır

43. *İnşaatın ayıp veya noksanı ile ilgili olarak firmanız tarafından önceden teminat verildi mi?*

☐ Evet

☐ Hayır

43.a. *Teminat verildiyse, verilen teminat neydi? Nasıl anlaşıldı?*

.....

44. *Açık ve gizli ayıba karşı garanti sözleşmesi yaptınız mı?*

☐ Evet

☐ Hayır

45. *Kat karşılığı inşaat süresi sözleşmede öngörülen bütçede ve sürede tamamlandı mı?*

☐ Evet

☐ Hayır

45.a. *Bütçe ve süre aşıldıysa sebepleri nelerdi?*

.....

46. *Sözleşme karşılıklı anlaşma ile sona erdirildi mi?*

☐ Evet

☐ Hayır

46.a. *Sözleşme karşılıklı anlaşma ile sona erdirildiyse sebepleri nelerdi?*

.....

47. *Arsa üzerinde mevcutta bina bulunuyordu ise, yıkım sırasında çıkan atıkları nasıl değerlendirdiniz? (Geri dönüşüm, satma)*

.....

48. *Şehir içi dar parsellerde çalışırken ne tür zorluklarla karşılaştınız? Bu tür zorluklar işi nasıl etkiledi? İşin aksamaması için ne tür önlemler aldınız?*

.....

SÖZLEŞME MADDELERİ

	SÖZLEŞME MADDELERİ
1	Sözleşme Konusu
2	Genel Hükümler
3	İşveren
4	Mühendis
5	İşverenin İdari Durumu ve İşlevi
6	İşverenin Temsilcileri
7	Müteahhit/Müteahhit
8	Sözleşme Tarafları
9	Taraflara İlişkin Bilgiler
10	İşin Adı, Yapılma Yeri, Niteliği, Türü ve Miktarı
11	Sözleşmenin Dili
12	Tanımlar
13	Sözleşmenin Türü ve Bedeli /Sözleşme Bedeli/Sözleşme Bedeli ve Ödemeler
14	Sözleşme Bedeline Dahil Olan Giderler / Giderler
15	Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşmeyle İlgili Diğer Giderler
16	Binaya Ait Abonelik İşlemleri Masrafları
17	Tasarım / Müteahhidin Hazırlayacağı Tasarımlar
18	Personel ve İşçilerin Alımı
19	Binanın Bölüşülmesi

20	Mal Sahibinden Vekaletname Alınması
21	Müteahhide Ait Bölümlerin Devredilmesi
22	Tapu Devri
23	Bağımsız Bölümlerin Satış Hakkı
24	Sözleşmenin Ekleri /Sözleşme Ekleri
25	Tesis, Malzemeler ve İşçilik
26	İşe Başlama ve Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar / Sözleşme Süresi / İnşaatın Süresi / Cezai Şart/ Tamamlama Kabul Zamanı / İşe Başlama, Gecikmeler ve Askiya Alma
27	Teminata İlişkin Hükümleri
28	Ödeme Yeri ve Şartları
29	İş Programı
30	Avans Verilmesinin Şartları
31	Fiyat Farkı Ödenmesi ve Hesaplanması Şartları
32	Alt Müteahhitlere İlişkin Bilgiler ve Sorumlulukları / Atanmış Tali Müteahhitler
33	Tamamlama Testleri/ Teslim Öncesi Bitirme Testleri
34	Hata ve Arızalardan Sorumluluk/ Kusurların Sorumluluğu / Hata ve Kusurların Giderilmesi
35	Ölçüm ve Değerlendirme
36	Montaj, İşletmeye Alma, Eğitim, Bakım-Onarım, Yedek Parça Gibi Destek Hizmetlerine Ait Şartlar / Teslim Sonrası Bitirme Testleri
37	Riskler ve Sorumluluklar / Riskler ve Yükümlülükler
38	İşin ve İş Yerinin Korunması ve Sigortalanması / Sigorta
39	Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları
40	Mücbir Sebepler / Zorunlu Haller
41	Teslim, Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar / İşin Teslimi / İşverenin İş Teslim Alması
42	Teminat Süresi
43	Yapı Denetimi ve Sorumluluğuna İlişkin Şartlar
44	Müteahhidin Teknik Sorumluluğuna İlişkin Şartlar
45	Teknik Personel Bulundurulması
46	Sözleşmede Değişiklik Yapılma Şartları
47	Müteahhidin Temerrüdü
48	İşverenin Temerrüdü

49	İşveren Tarafından Sona Erdirme
50	Müteahhit Tarafından Askıya Alma
51	Taahhüdün Yerine Getirilmemesi
52	Sözleşmenin Feshine İlişkin Şartlar / Ölüm Sebebiyle Feshin Engellenmesi
53	Sözleşmeden Dönme Halinde Tarafların Ödeyeceği Bedeller
54	Arsa Sahibinin Vefatı Halinde Yapılacak İnşaatın 3. Kişilere Devredilememesi
55	Sözleşmenin Devamlılığı
56	Şerh koyma
57	Sözleşme Kapsamında Yaptırılacak İlave İşler, İş Eksilişi ve İşin Tasfiyesi / Değişiklikler ve Düzeltmeler / Değişiklikler ve Ayarlamalar / Değişiklikler ve İddialar- Talepler
58	Müteahhidin Sözleşme Konusu İş ile İlgili Çalıştıracığı Personele İlişkin Sorumlulukları
59	Geçici Kabul Noksanları
60	Sözleşmede Bulunmayan İşlere Ait Birim Fiyat Tespiti
61	İş Kalemi Miktarlarının Değişmesi
62	İşin Devamı Sırasında Kesin Hesapların Yapılması
63	Diğer Hususlar / Özel Şartlar
64	Hak İddiaları, Uyuşmazlıklar ve Tahkim
65	Anlaşmazlıkların Çözümü /Uyuşmazlıkların Çözümlemesi / Uyuşmazlıkların Çözümü
66	Yürürlülük
67	Teknik Şartlar

FIDIC, KAMU İHALE SÖZLEŞME VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ MADDELERİ

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ MADDELERİ- **FIDIC SÖZLEŞME MADDELERİ**
(Kırmızı, Sarı, Gümüş, Yeşil)- KAMU İHALE SÖZLEŞME MADDELERİ (Anahtar
Teslimi Götürü Bedel İşler İçin-Teklif Birim Fiyatlı İşler İçin)

- 1.Sözleşme Konusu
- 2.**Genel Hükümler**
- 3.Sözleşme Tarafları
- 4.Taraflara İlişkin Bilgiler
- 5.İşin Adı, Yapılma Yeri, Niteliği, Türü ve Miktarı
- 6.Sözleşmenin Dili
- 7.Tanımlar
- 8.Sözleşmenin Türü ve Bedeli /Sözleşme Bedeli/**Sözleşme Bedeli ve Ödemeler**
- 9.Sözleşme Bedeline Dâhil Olan Giderler / Giderler
- 10.Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşmeyle İlgili Diğer Giderler
- 11.Binaya Ait Abonelik İşlemleri Masrafları
- 12.**Tasarım / Müteahhidin Hazırlayacağı Tasarımlar**
- 13.Binanın Bölüşülmesi
- 14.Mal Sahibinden Vekaletname Alınması

- 15.Müteahhide Ait Bölümlerin Devredilmesi
- 16.Tapu Devri
- 17.Bağımsız Bölümlerin Satış Hakkı
- 18.Sözleşmenin Ekleri /Sözleşme Ekleri
- 19.Tesis, Malzemeler ve İşçilik
- 20.İşe Başlama ve Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar /Sözleşme Süresi / İnşaatın Süresi / Cezai Şart/ Tamamlama Kabul Zamanı / İşe Başlama, Gecikmeler ve Askıya Alma
- 21.Teminata İlişkin Hükümleri
- 22.İş Programı
- 23.Alt Müteahhitlere İlişkin Bilgiler ve Sorumlulukları / Atanmış Tali Müteahhitler
- 24.Tamamlama Testleri / Teslim Öncesi Bitirme Testleri
- 25.Hata ve Arızalardan Sorumluluk / Kusurların Sorumluluğu/Hata ve Kusurların Giderilmesi
- 26.Ölçüm ve Değerlendirme
- 27.Montaj, İşletmeye Alma, Eğitim, Bakım-Onarım, Yedek Parça Gibi Destek Hizmetlerine Ait Şartlar / Teslim Sonrası Bitirme Testleri
- 28.Riskler ve Sorumluluklar / Riskler ve Yükümlülükler
- 29.İşin ve İş Yerinin Korunması ve Sigortalanması / Sigorta
- 30.Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları
- 31.Mücbir Sebepler / Zorunlu Haller
- 32.Teslim, Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar / İşin Teslimi / İşverenin İş Teslim Alması
- 33.Yapı Denetimi ve Sorumluluğuna İlişkin Şartlar
- 34.Müteahhidin Teknik Sorumluluğuna İlişkin Şartlar
- 35.Teknik Personel Bulundurulması
- 36.Sözleşmede Değişiklik Yapılma Şartları
- 37.Müteahhidin Temerrüdü
- 38.İşverenin Temerrüdü
- 39.İşveren Tarafından Sona Erdirme
- 40.Müteahhit Tarafından Askıya Alma

41. **Taahhüdün Yerine Getirilmemesi**
42. **Sözleşmenin Feshine İlişkin Şartlar** / Ölüm Sebebiyle Feshin Engellenmesi
43. Sözleşmeden Dönme Halinde Tarafların Ödeyeceği Bedeller
44. Arsa Sahibinin Vefatı Halinde Yapılacak İnşaatın 3. Kişilere Devredilememesi
45. Sözleşmenin Devamlılığı
46. Şerh koyma
47. **Sözleşme Kapsamında Yaptırılabilir İlave İşler, İş Eksilişi ve İşin Tasfiyesi /**
Değişiklikler ve Düzeltmeler / Değişiklikler ve Ayarlamalar / Değişiklikler ve
İddialar- Talepler
48. **Müteahhidin Sözleşme Konusu İş İle İlgili Çalıştıracığı Personele İlişkin**
Sorumlulukları
49. **Geçici Kabul Noksanları**
50. **Diğer Hususlar / Özel Şartlar**
51. **Hak İddiaları, Uyuşmazlıklar ve Tahkim**
52. **Anlaşmazlıkların Çözümü** / Uyuşmazlıkların Çözümlemesi / **Uyuşmazlıkların**
Çözümü
53. **Yürürlük**
54. **Teknik Şartlar**

Mavi Maddeler - Kamu İhale (Anahtar Teslimi Götürü Bedel İşler İçin ve Teklif Birim Fiyatlı İşler İçin) Sözleşme Maddelerinden Alınmıştır.

Kırmızı Maddeler - FIDIC (Kırmızı, Sarı, Gümüş, Yeşil) Sözleşme Maddelerinden Alınmıştır.

Siyah Maddeler - Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Maddelerinden Alınmıştır.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı :Gülben BAŞYİĞİT
Doğum Tarihi ve Yeri :08.02.1983 İstanbul
Yabancı Dili :İngilizce
E-posta :gulbenbsygt@yahoo.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Lisans	Mimarlık	Yıldız Teknik Üniversitesi	2006
Lise	Fen	Isparta Anadolu Lisesi	2001

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2011	Sistema Teknolojik Yapı	Mimar
2010	Dost İnşaat ve Proje Yönetimi	Mimar

2009	Tulpian Yatırım Gay. Dan. İnş. Tic. Ltd. Şti. Mimar	
2006	KG Mimarlık	Mimar