

Dr. DORUK GÖNEN
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDEL

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	IX
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XIX
GİRİŞ.....	1
I. KONUYA İLİŞKİN GENEL ESASLAR.....	5
A. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı ve Unsurları	5
1. Tanım	5
2. Bir Yapının İnşası Unsuru	7
3. Bedel Ödeme Unsuru	12
B. İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	15
1. Rızai Bir Sözleşmedir	15
2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir.....	16
3. Kanunda Düzenlenmiş (Tipik) Bir Sözleşmedir.....	17
4. Taraflar Arasında Ani - Sürekli Karmaşığı Bir Borç İlişkisi Yaratır	20
5. Geçerliliği Şekle Bağlı Bir Sözleşme Değildir	25
C. İnşaat Sözleşmesinin Tarafları.....	29
1. İş Sahibi.....	29
2. Yüklenici.....	33
a. Genel Olarak.....	33

b. Yan Yüklenici.....	34
c. Üst Yüklenici - Alt Yüklenici	36
d. Konsorsiyum	41
II. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ÖDENECEK BEDELİN BELİRLENMESİ.....	47
A. Genel Olarak.....	47
B. Bedelin Sözleşmede Belirlenmiş Olması	48
1. Bedelin Sözleşmede Götürü Olarak Belirlenmiş Olması	48
a. Götürü Bedelin Tanımı	48
b. Götürü Bedelin Türleri	50
(1).Sabit (Toptan / Yalın / Anahtar Teslimi) Götürü Bedel	50
(2).Değişken (Global) Götürü Bedel.....	54
(3).Birim Fiyat Şeklinde Belirlenen Götürü Bedel	56
c. Götürü Bedelle Kurulan Sözleşmenin Uyarlanması (TBK md. 480 f. 2)	65
(1). Genel Olarak.....	65
(2).Uyarlamanın Şartları.....	69
(a).Başlangıçta Öngörülemeyen veya Öngörülebilir de Taraflarca Göz Önünde Tutulmayan Durumların Ortaya Çıkması	69
(b).Oluşan Yeni Koşulların, Taraflarca Belirlenen Götürü Bedelle Eserin Yapılmasına Engel Olması veya Son Derece Güçleştirmesi	80
(c). Yeni Koşulların Ortaya Çıkmasının ve İfanın Güçleşmesinin Yükleniciye İsnat Edilememesi ..	86
(d).Eserin Tamamlanmamış Olması.....	89
(e). Taraflar Arasında Aksi Yönde Bir Anlaşma Bulunmaması.....	91
[1]. Genel Olarak.....	91
[2]. Sözleşmede Olumlu İntibak Kaydı Bulunması.....	91

[3]. Sözleşmede Olumsuz İntibak Kaydı Bulunması.....	94
(f). İfa Güçlüğü'nün İş Sahibine Bildirilmesi	99
(3). İş Sahibinin Uyarlamayı Talep Edip Edemeyeceği Meselesi.....	103
(4). Uyarlamada Uyulması Gereken Usul	111
(5). Uyarlamanın Hükümleri	123
(a). Genel Olarak.....	123
(b). Sözleşmenin Uyarlanması.....	124
[1]. Genel Olarak.....	124
[2]. Bedelin Arttırılması Yoluyla Sözleşmenin Uyarlanması.....	126
[3]. Bedelin Arttırılması Dışında Yollarla Sözleşmenin Uyarlanması.....	129
(c). Sözleşmenin Sona Erdirilmesi.....	131
[1]. Genel Olarak.....	131
[2]. Sözleşmeden Dönülmesi.....	134
[3]. Sözleşmenin Feshi.....	138
2. Bedelin Sözleşmede Yaklaşık Olarak Belirlenmiş Olması...	140
a. Yaklaşık Bedelin Tanımı.....	140
b. Yaklaşık Bedelin Türleri	141
(1). Gerçek Anlamda Yaklaşık Bedel (TBK md. 481).....	141
(2). Yaklaşık Keşif Bedeli Üzerinden Bedel (TBK md. 482)	142
c. Yaklaşık Bedelle Kurulan Sözleşmelerde Yükleniciye Ödenecek Bedelin Belirlenmesi.....	149
d. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılması (TBK md. 482)	156
(1). Genel Olarak.....	156
(2). İş Sahibinin TBK md. 482'den Yararlanabilmesinin Şartları.....	159

(a). Bedelin Sözleşmede Yaklaşık Olarak Belirlenmiş Olması	159
(b). Sözleşmede Belirlenen Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılması	161
[1]. Genel Olarak	161
[2]. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşıldığının Belirlenmesi	161
[3]. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılmasının TBK md. 480 f. 2 Anlamında Beklenmedik Sebeplerden Kaynaklanması	166
(c). Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılmasının İş Sahibinden Kaynaklanmaması	170
(d). Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılmasına Sebep Olan Masrafların İş Sahibi Tarafından Kabul Edilmemesi	171
(e). Yüklenicinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılmasına Sebep Olan Masrafları Talep Etmesi	173
(3). TBK md. 482'den Doğan Hakların Kullanılmasında Uyulması Gereken Usul	175
(4). TBK md. 482'de İş Sahibine Tanınan Haklar	180
(a). Sözleşmenin Konusunu İş Sahibinin Arsası Üzerine Yapılan Eser Dışında Bir Eserin Oluşturması (TBK md. 482 f. 1)	180
[1]. Genel Olarak	180
[2]. Sözleşmeden Dönme	180
[3]. Olumlu Zararın Tazmini	188
(b). Sözleşmenin Konusunu İş Sahibinin Arsası Üzerine Yapılan Bir Eserin Oluşturması (TBK md. 482 f. 2)	190
[1]. Genel Olarak	190
[2]. Bedelde İndirim	194
[3]. Sözleşmenin Feshi	195

3. Bedelin Sözleşmede Karma (Birden Fazla) Usulde Belirlenmiş Olması	199
4. Bedelin Sözleşmede Atipik Usulde Belirlenmiş Olması	201
C. Bedelin Sözleşmede Belirlenmemiş Olması	202
D. Sözleşmede İnşaatın Bedelsiz Yapılacağına Kararlaştırılmış Olması	207
E. İş Değişikliği ve Ek İşin (İş Artışı) Yükleniciye Ödenecek Bedele Etkisi	210
1. İş Değişikliği ve Ek İş Kavramları	210
2. İş Değişikliği ve Ek İş Hallerinde Yükleniciye Ödenecek Bedelin Belirlenmesi	213
a. İş Değişikliği ve Ek İşin Tarafların Anlaşması Sonucu Ortaya Çıkması	213
b. İş Değişikliği ve Ek İşin İş Sahibinin Tek Taraflı Talebi Sonucu Ortaya Çıkması	215
c. İş Değişikliği ve Ek İş Yüklenicinin Yetkisiz Olarak Ortaya Çıkarması	219
F. İş Eksilişinin (İşin Kapsamının Daralması) Yükleniciye Ödenecek Bedele Etkisi	222
1. İş Eksilişi Kavramı	222
2. İş Eksilişi Halinde Yükleniciye Ödenecek Bedelin Belirlenmesi	223
G. Sözleşmenin Kurulmasından Önce Yapılan Çalışmaların Yükleniciye Ödenecek Bedelle Olan İlişkisi	230
III. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDEL ÖDEME	
BORCUNUN İFASI	233
A. Bedel Ödeme Borcunun İfa Zamanı	233
1. Genel Olarak	233
2. Kanun Tarafından Belirlenen İfa Zamanı	234
a. Bedel Ödeme Borcunun Eserin Teslimi Anında Muaccel Olması Kuralı (TBK md. 479 f. 1)	234
b. Parçalar Halinde Teslim Edilen Eserde Bedelin Parçalara Göre Belirlenmiş Olması (TBK md. 479 f. 2)	244

3. Tarafların Sözleşmeyle Belirledikleri İfa Zamanı	247
a. Genel Olarak.....	247
b. Bedel Ödeme Borcunun Kısmen veya Tamamen Eserin Tesliminden Bir Süre Sonra İfa Edileceğinin Kararlaştırılmış Olması	248
c. Bedel Ödeme Borcunun Kısmen veya Tamamen Eserin Tesliminden Bir Süre Önce İfa Edileceğinin Kararlaştırılmış Olması	249
(1). Genel Olarak.....	249
(2). Kısmi İfa Niteliğinde Ödeme	249
(3). Avans Ödemesi.....	250
(4). Geçici Hakediş Ödemesi	252
B. Bedel Ödeme Borcunun İfa Yeri	257
IV. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDEL ÖDEME BORCUNUN İFA EDİLMEMESİ.....	259
A. Genel Olarak.....	259
B. Yüklenicinin Ödemezlik Defini veya Karşı Tarafın Ödeme Güçsüzlüğüne Düşüğünü İleri Sürerek İnşaata Ara Vermesi...	261
C. Bedel Ödeme Borcunun İfasında Temerrüt	264
1. Genel Olarak.....	264
2. Bedel Ödeme Borcunun İfasında Temerrüdün Şartları	265
a. Genel Olarak.....	265
b. Borcun Muaccel Olması.....	266
c. Alacaklının İhtarı ve İhtara Gerek Olmayan Haller	266
d. Borcun İfasının İmkansız Olmaması.....	269
e. Alacaklının İfayı Kabule Hazır Olması.....	270
3. Bedel Ödeme Borcunun İfasında Temerrüdün Sonuçları ...	271
a. Genel Olarak.....	271
b. Temerrüt Faizi ve Aşkın Zararın Tazmini Talebi	271
c. TBK md. 125'ten Doğan Seçimlik Hakların Kullanılması	277
(1). Genel Olarak.....	277

(2).Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme.....	280
(3).Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme Hakkından Vazgeçerek Olumlu Zararının Giderilmesini İsteme	281
(4).Sözleşmeden Dönerek Olumsuz Zararının Giderilmesini İsteme	282
D. Zamanaşımı.....	287
SONUÇ	291
KAYNAKÇA	293