

# İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Bildirim Borcu

## Entrepreneur's Duty of Notification in Construction Contract

Öz. SEÇER\*

### Öz:

Bu çalışmanın konusunu inşaat sözleşmesinde yüklenicinin bildirim borcu oluşturmaktadır. İnşaat sözleşmesinde özen ve sadakat borcunun özel bir görünümü olan bildirim borcu yükleniciye, sözleşmenin gereği gibi ifasını tehlikeye düşüren durumları iş sahibine haber verme yükümlülüğü getirmektedir. Yüklenicinin bildirim yükümlülüğünü yerine getirmesi sayesinde iş sahibi sözleşmenin ifasına devam edilmesini isteyebileceği gibi, sözleşmenin sona erdirilmesi yoluna da başvurabilmektedir. Çalışmada, yüklenicinin bildirim borcunun şartları ve ihlali halinde bağlanan sonuçlar, kanunda yer alan diğer özel bildirim yükümlülükleri incelenmiştir.

### Anahtar Kelimeler:

İnşaat Sözleşmesi, Yüklenici, İş Sahibi, Bildirim Borcu.

### Abstract:

The subject of this study is entrepreneur's obligation of notification. The obligation of notification which is a specif view of the obligation of loyalty, brings the duty of notification of situations which endanger the execution of the contrat to entrepreneur. Because of the fulfillment of the duty of notification, the client can demand ongoing of the execution of the contract or prefers to terminate the contract. The conditions of the duty of notification and the consequences of breach of duty and the other duty of notifications are examined in the study.

### Keywords:

Construction Contract, Entrepreneur, Obligation of Notification.

\* Yrd. Doç. Dr., Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, oz.secer@law.bau.edu.tr.

## GİRİŞ

Günümüzde nüfusun artması, teknoloji ve sanayi alanında meydana gelen gelişmelere bağlı olarak yeni yapılara ihtiyaç duyulması, inşaat sözleşmesinin uygulanma alanını genişletmiştir. İnşaat sözleşmesinde yüklenici, yalnız yapının teslimi borcunu değil, yapının teslim borcu yanında yapının meydana getirilmesi aşamasında da bir takım borçlar yüklenmiş bulunmaktadır. Bunlardan biri de bildirim borcudur. Yüklenici tarafından bildirim borcunun ifası ile yapının sözleşme koşullarına uygun olarak meydana getirilmesi sağlanmakta ve iş sahibinin sözleşmenin ifası ile elde etmeyi umduğu menfaati karşılanmış olmaktadır. Çalışmanın ilk kısmında bildirim borcunun şartları ve yerine getirilmesi incelenmiş, ikinci kısımda ise bu borcun ihlali ve ihlale bağlanan sonuçlar ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

## I. BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

### A. Genel Olarak

Yüklenici, üstlendiği işi yapma yönünden uzman bir kişi olup iş sahibini aydınlatma, ona tavsiyede bulunma ve inşaatın yapılması bakımından önem taşıyan her konu, durum ve olay hakkında ona bilgi vermekle yükümlüdür<sup>1</sup>. İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin genel bildirim borcu, TBK m. 472/f. 3'ten kaynaklanmaktadır. Hükümde yüklenicinin genel bilgi verme yükümlülüğünün yasal olarak somutlaştırılmış bir hali söz konusudur<sup>2</sup>.

Yüklenicinin eserin meydana getirilmesi sırasında ortaya çıkan sorunları iş sahibine vakit geçirmeksizin bildirme borcu, bir yandan yüklenicinin özen ve sadakat borcunun bir uzantısı, diğer taraftan iş sahibi tarafından sağlanan malzemeye ilgili özel bir bilgi verme yükümlülüğüdür<sup>3</sup>. Yüklenici, iş sahibini

<sup>1</sup> KOCAAĞA, Köksal, *İnşaat Sözleşmesi*, Ankara, 2014, s. 99.

<sup>2</sup> CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 19.

<sup>3</sup> EREN, Fikret, "İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", *İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer* (Ankara, 18-29 Mart 1996), 3. Tıpkı Basım, Ankara, 2001, s. 71; SELİÇİ, Özer, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, İstanbul, 1978, s. 103; EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 2. Baskı, Ankara, 2015, s. 620; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 17; GÖKYAYLA, K. Emre, "Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Özen ve Sadakat Borcu", *GSÜHFD, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan*, 2002/1, s. 796; BUHLER, Art. 365 N. 66; ALTAŞ, Hüseyin, *Eserin Teslimden Önce Telef Olması (BK m. 368)*, Ankara, 2002, s. 103; ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 10. Baskı, Ankara, 2014, s. 353; BAYGIN, Cem, *Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabii Olduğu Hükümler*, İstanbul, 1999, s. 26.

önceden uymalı, onu aydınlatmalı ve onun menfaatlerini sadakatle korumalıdır<sup>4</sup>. İş sahibi, bunun sonucu olarak da karar verebilme ve serbestçe davranabilme özgürlüğünü muhafaza etmelidir<sup>5</sup>.

## B. Şartları ve İçeriği

### 1. Genel Olarak

TBK m. 472/f. 3'teki düzenleme, tek başına büyük bir önem taşımamaktadır. Dürüstlük kuralının özel bir uygulaması olan bu düzenleme olmasaydı bile dürüstlük kuralı gereğince böyle bir bildirim yükümlülüğü söz konusu olurdu. Dürüstlük kuralı, kanundaki düzenlemenin genel olarak yetersiz kaldığı durumlarda kullanılacaktır<sup>6</sup>.

Yüklenicinin iki halde bildirimde bulunma yükümlülüğü vardır: Sözleşmenin gereği gibi ifasını tehlikeye düşüren bir durumun varlığını bildiği durumlar birinci hale, ifayı tehlikeye düşüren durumu bilmediği ama bilmesi gerektiği durumlar ise ikinci hale girmektedir<sup>7</sup>. Son durumla ilgili olarak: ortalama bir yüklenicinin, İsviçre Federal Mahkemesi'nin belirtmiş olduğu gibi<sup>8</sup> yetenekli bir uzmanın sözleşmenin ifasını tehlikeye düşüren durumu bilip bilmediği dikkate alınmaktadır. Eğer bu yoksa bildirim yükümlülüğü de söz konusu değildir<sup>9</sup>. Yardımcı kişilerin ve alt yüklenicinin bilmesi gereken hususları, yüklenicinin de bildiği veya bilmesi gerektiği varsayılır<sup>10</sup>. Doktrinde, grev, üçüncü bir kişi-

<sup>4</sup> HENNINGER, Anton, *Anzeige und Abmahnungspflichten des Unternehmers I.-II*, Schweizerische Baurechtstatut 2009.. für alle, die bauen, 2008, s. 67.

<sup>5</sup> HENNINGER, s. 67.

<sup>6</sup> KOLLER, Art. 365 N. 59.

<sup>7</sup> KOLLER, Art. 365 N. 60; BECKER, Hermann, *İsviçre Medeni Kanunu Şerhi Borçlar Hukuku II. Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde:184-551 (Çev. A. Suat Dura)*, Ankara, 1993, m. 365 N. 14; KOLLER, Alfred, *Schweizerisches Werkvertragsrecht*, Zürich-St. Gallen, 2015, N. 230; YAKUPPUR, Sendi, *Borçlar Kanunu'na Göre Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Teslim Borcu ve Teslim Borcuna Aykırılıkları*, İstanbul, 2009, s. 44; SEÇER, Öz, *Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi*, Ankara, 2016, s. 270; KOCAĞA, s. 100; TANDOĞAN, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. II İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri Vekâletsiz İş Görme Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri*, İstanbul, 2010, s. 111; GÖKYAYLA, Özen ve Sadakat Borcu, s. 797; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 5; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 21.

<sup>8</sup> BGE 26 II 660.

<sup>9</sup> KOLLER, Art. 365 N. 60; BUHLER, Art. 365 N. 68.

<sup>10</sup> BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 22; ZEVKLİLER Aydın / GÖKYAYLA K. Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 15. Bası, Ankara, 2015, s. 542; BUHLER, Art. 365 N. 71; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 22; GAUCH, Peter, *Der Werkvertrag*, Zürich 2011, N. 831; YAKUPPUR, s. 44; GÖKYAYLA, Özen ve Sadakat Borcu, s. 797; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 5.

nin yüklenmiş olduğu teslimde gecikmesi, yüklenicinin risk alanında meydana gelen engelleyici durumlar ve etkileri, önceki yüklenicinin eserindeki ayıp<sup>11</sup>, tamamlanmamış planlar vb. sözleşmeye uygun ve gereği gibi bir ifayı engelleyen olgular olarak nitelendirilmektedir<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Y.15HD., T. 6.2.2014, E. 2013/6532, K. 2014/755 "...Davacı kooperatifle davalı E... Ltd. Şti. arasında imzalanan 1.3.1995 tarihli sözleşmeyle davalı yüklenici E... Ltd. Şti.'nin kooperatife ait üç blok halindeki binaların yapımını üstlendiği, A bloğun 5 katının, B bloğun ise 3 katının imalatlarını yaptığı, daha sonra C blok inşaatına başlamadan davacı kooperatifle yaptığı 15.5.1996 tarihli "Tasfiye Protokolü" ve 22.5.1996 tarihli "Tasfiye Kabul Tutanağı" ile inşaatlardan el çektiği, davacı kooperatifin diğer davalı H... A.Ş. ile yaptığı 10.6.1996, 10.6.1997, 1.6.1999 tarihli "İnşaat İkmal Sözleşmeleri" ile H... A.Ş.'nin A ve B blokların kalan işlerini ve C bloğun inşaatını yaptığı ve deprem tarihi itibarıyla inşaatların %80 oranında bitirilmiş olduğu dosya kapsamında toplanan delillerden anlaşılmaktadır.

Mahkemece hükme esas alınan 8.1.2009 tarihli asıl ve 9.9.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, davalı yüklenici şirketlerin zararlı sonucun oluşumunda %40 oranında, davacının ise %15 oranında kusurlu bulunduğu saptanmış, zararlı sonucun oluşumunda %5 kusur gayrimelhuz sebeplere (kaçımlmazlık koşullarına) verilmiştir. Bilirkişi raporunda "A ve B blokların H... A.Ş. tarafından imal edilen katlarında herhangi bir hasar tespit edilemediği, bu blokların yıkılmasında E... Ltd. Şti.'nin sorumluluğu bulunduğu, A ve B bloklar için H... A.Ş.'ye bir kusur yükletilemeyeceği" görüşüne yer verilmiş, mahkemece de bilirkişi raporundaki bu görüş benimsenerek A ve B bloklar yönünden E... Ltd. Şti.'nin sorumluluğu bulunduğu belirtilerek hüküm kurulmuştur. Yüklenici yapılacak işin uzmanı olup, yüklenilen işi, amacına, tekniğine ve sözleşmesine uygun olarak gerçekleştirmek zorundadır. Genel ihbar yükümlülüğü çerçevesinde akdin gereği gibi veya zamanında ifasını tehlikeye sokan her durumu yüklenici, iş sahibine derhal ihbar etmekle yükümlüdür. (818 Sayılı Borçlar Kanunu m. 357/III.) Yine kullanılan malzemenin veya iş sahibine ait yerin kusurlu olduğunun anlaşılması halinde yüklenici, 357. madde uyarınca durumu derhal iş sahibine ihbar etmelidir. Aksi takdirde uyarı görevini yerine getirmeyen yüklenici, bunun sonuçlarına katlanmak durumunda kalır. Hükme dayanak bilirkişi raporunda "A ve B blokların davalı E... Ltd. Şti. tarafından yapılan kısımlarından alınan beton örneklerinde mukavemet değerlerinin olması gereken 160 kg/cm<sup>2</sup>'nin üçte birinden daha az olduğu, A ve B blokların alt katlarının E... Ltd. Şti. tarafından yapıldığı" belirtildiğinden davalı H... A.Ş.'nin anılan blokların üst katlarına dair ikmal inşaatına başlamadan önce işinin uzmanı basiretli bir tacir olarak daha önceki yüklenici E... Ltd. Şti. tarafından yapılan işi inceleyerek, önceki yüklenici tarafından yapılan alt katlardaki imalatlarda kullanılan betonun mukavemeti dikkate alındığında üst katlarda yapılacak imalatın amacına uygun olmayacağını ve bu durumun akdin gereği gibi ifasını tehlikeye soktuğunu iş sahibine az yukarıda değinilen genel ihbar yükümlülüğü çerçevesinde ihbar etmelidir. Davalı H... A.Ş.'nin davacıya bu şekilde bir ihbarda bulunduğu iddia ve ispat edilmemiştir. O halde mahkemece, belirlenen tüm maddi zarardan öncelikle davacı kooperatifin kusuru %15 oranıyla gayrimelhuz sebeplere verilen %5 kusur oranı toplamı olan %20 oranında indirim yapılmalı, geriye kalan maddi zarardan A ve B bloklar yönünden davalı E... Ltd. Şti. ile birlikte Borçlar Yasası'nın 357 /son maddesi uyarınca H... A.Ş.'nin de müteselsilen sorumlu olduğu, C blok inşaatını davalı H... A.Ş. yaptığundan, bu blok yönünden oluşan zarardan E... Ltd. Şti.'nin sorumlu olmadığı dikkate alınmalıdır. Mahkemece A ve B bloklar için H... A.Ş.'nin sorumlu olmadığı kabul edilerek hüküm kurulması doğru olmamıştır..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>12</sup> BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 18; HENNINGER, s. 68; KOCAAĞA, s. 99.



Yüklenici, sözleşmenin gereği gibi ifasını tehlikeye düşüren bir durumu iki halde bilmek zorundadır: Bunlardan birincisi durumun açık olması, yani özel bir inceleme yapılmasına gerek olmaksızın bilinebilir olmasıdır<sup>13</sup>. Diğeri ise ortalama bir yüklenicinin araştırma yapsaydı böyle bir durumu bilebileceği ve bu araştırmanın gerekli olduğu haldir. Ortalama bir yüklenici, kuşkulu bir durumun söz konusu olduğu herhalde inceleme yapmalıdır, örneğin iş sahibince verilen malzemenin fiilen inşaata elverişli olup olmadığı hususunda şüphe varsa bu incelemenin yapılması gerekmektedir<sup>14</sup>.

Yalnızca inşaatın meydana getirilmesini ciddi anlamda tehlikeye düşüren durumun bildirilmesi gerekmektedir<sup>15</sup>. Yükleniciden her belirsiz durumu iş sahibine bildirmesini beklemek makul değildir. Tersine sözleşme uyarınca ifanın tamamlanmasına kadar neredeyse hiç bildirimde bulunmaması beklenir. Bir tehlikenin ciddi olup olmadığı somut olayın koşullarına göre belirlenir<sup>16</sup>.

Gösterilen yerin ayıplı olması bakımından maddi ayıp-hukuki ayıp şeklinde bir ayırım yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Gösterilen yerin ayıplı olması hususunda şu örnekler verilebilir: İş sahibi tarafından teslim edilen arsanın boyutlarının uygun olmaması, jeolojik koşulların (zeminin gevşek olması, zeminde çökme, kayma olması gibi) elverişli nitelik arz etmemesi vb<sup>17</sup>.

Uygulamada daima ortaya çıkan bir konu da gösterilen yerin jeolojik niteliğidir. Bu sıklıkla çok pahalı kazı veya gerektiğinden fazla ödeme yapılması şeklinde başlangıçtaki ücret hesaplanmasında göz önüne alınmayan tüm kötü durumlardır<sup>18</sup>. Bu kötü durumlara iş sahibi tarafından yetkilendirilmiş jeologların yeterli derinlikte temel kazmaması veya arazinin bir kısmını en az jeolojik problem çıkacak şekilde ele almamaları örnek verilebilir<sup>19</sup>.

Malzeme bakımından ayıp kavramı, satış sözleşmesi bakımından uygulanan TBK m. 219'a giren soyut ayıpları içermemekte, özellikle esere ilişkin malzeme ile ilişki içerisinde ele alınmalıdır. Eserdeki ayıp, normal koşullarda

<sup>13</sup> KOLLER, Art. 365 N. 61.

<sup>14</sup> KOLLER, Art. 365 N. 62.

<sup>15</sup> GÖKYAYLA, *Özen ve Sadakat Borcu*, s. 797; BSK OR I-ZINDEL/PULVER/SCHOTT, Art. 365 N. 19.

<sup>16</sup> KOLLER, Art. 365 N. 63.

<sup>17</sup> Başka örnekler için bkz: BUHLER, Art. 365 N. 56.

<sup>18</sup> BUHLER, Art. 365 N. 60.

<sup>19</sup> BUHLER, Art. 365 N. 60.

yüklenici tarafından vaat edilen niteliklerin veya eserde bulunması zorunlu vasıfların bulunmaması durumunda ortaya çıkarken, buradaki ayıp gerekli olan niteliklerin bulunmamasıdır<sup>20</sup>. Eserdeki ayıp bakımından şu örnekler verilebilir: İnşaatin meydana getirilmesi için malzemenin uygun olmaması, malzemenin sözleşmede kararlaştırılan boyutta veya kalitede teslim edilmemesi vb<sup>21</sup>.

## 2. İnceleme Yükümlülüğü

### a. Araziyle İlgili Sorunları Bildirme Yükümlülüğü

Yüklenici, inşaatın yürütülmesi bakımından önem taşıyan her koşulu, inşaaata elverişli olup olmaması açısından incelemelidir<sup>22</sup>. Bu ilke, genel olarak yüklenicinin iş sahibinden daha tecrübeli olmasına dayanmaktadır<sup>23</sup>. Çoğu kez arazinin inşaaata elverişli olup olmadığı temel hafriyatı sırasında ortaya çıkacağından özellikle bu hafriyatı yapan yüklenicinin araziye gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü her zaman vardır<sup>24</sup>. Bununla birlikte iş sahibinin veya yardımcılarının uzmanlığının hesaba katılması gerektiği durumlarda yüklenicinin inceleme yapma yükümlülüğüne ilişkin gereklilikler azalmaktadır<sup>25</sup>. Bazı durumlarda inceleme yükümlülüğü tamamen ortadan kalkabilir. Özellikle bu husus, yüklenicinin yürüteceği planlara ilişkin talimatlar bakımından söz konusu olmaktadır<sup>26</sup>.

Yüklenici, doğrudan üzerine inşaat yaptığında kendisine gösterilen arsanın inşaaata elverişli olup olmadığını incelemelidir<sup>27</sup>. Bu incelemenin

<sup>20</sup> BUHLER, Art. 365 N. 53.

<sup>21</sup> BUHLER, Art. 365 N. 53.

<sup>22</sup> KOLLER, Art. 365 N. 65.

<sup>23</sup> SELİÇİ, s. 105.

<sup>24</sup> SELİÇİ, s. 105.

<sup>25</sup> GAUTSCHI, Art. 365 N. 27a; SELİÇİ, s. 104.

<sup>26</sup> KOLLER, Art. 365 N. 65.

<sup>27</sup> Y. 15. HD. T. 21.12.2011, E. 1955/K. 7758 “Davacılar vekili müvekkillerine ait 15/8 pafta, 1014 ada 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat yapılması konusunda davalı ile 18.5.2007 tarihli sözleşme imzaladıklarını, inşaatın ruhsatın alınmasından itibaren 16 ay içerisinde tamamlanıp teslimi gerekirken hiçbir iş yapılmadığını ileri sürerek sözleşmenin feshini ve tapu kaydı üzerine konulan inşaat şerhinin kaldırılmasını talep ve dava etmiş, mahkemece asıl davanın ve davalı yanca imalat bedelinin tahsili amacıyla açılan karşı davanın reddine karar verilmiş, verilen karar, davacılar vekilince temyiz edilmiştir. Yanlar arasında sözleşmenin yapıldığı aynı tarihte davalının mühendisi olan F. Ö.'e tapu kayıtlarının intikali, yola terk, kat mülkiyetinin kurulması ve inşaat yapımı konusunda her türlü yetkiyi içeren vekaletnamenin verildiği anlaşılmaktadır. Sözleşmede arsa üzerinde gecekondulu bulunduğu ve bu binanın arsa sahiplerince yıkılarak yükleniciye arsanın boş olarak teslim edileceğine dair

özenle yapılması gerekmektedir. İncelemenin kapsamı, öngörülen inşaatın niteliği, amacı ve büyüklüğüne göre belirlenir<sup>28</sup>. Örneğin kumsal bir arazide yapılacak inşaatın arazinin inşaatı dayanaklılığı veya rüzgarla çalışan bir jeneratör kurulmasında jeneratörün kurulacağı yerdeki rüzgar ilişkileri incelenmelidir<sup>29</sup>. Bununla birlikte eğer iş sahibi daha önceden arsa üzerinde inceleme yapmışsa ve yüklenicinin dürüstlük kuralı gereğince inceleme sonuçlarını kabul etmesi gerekiyorsa bir inceleme yapılması gereksizdir<sup>30</sup>. İki tarafın da birbirine denk mesleki bilgileri varsa da inceleme yapılmasına gerek bulunmamaktadır<sup>31</sup>. Uygulamada büyük inşaat işlerinde fizibilite raporları bu işte uzmanlaşmış kurumlar tarafından, çoğu zaman iş sahibi adına hazırlanmakta ve mimar ve mühendislik hizmetleri bu fizibilite raporu temel alınarak yürütülmektedir. Fizibilite raporu yapılan durumlarda, yüklenicinin ayrı bir uzmanlık gerektiren arazinin jeolojik durumunu ve niteliklerini tekrar inceleme yükümlülüğü bulunmadığının kabul edilmesi gerekmektedir<sup>32</sup>.

Çoğunlukla sözleşmenin kurulmasından önce arsanın durumu araştırılmaktadır<sup>33</sup>. Çünkü bu, özellikle inşaatın bedeli ve meydana getirme süresi bakımından büyük bir önem taşımaktadır<sup>34</sup>. İstisnai olarak bir inceleme yü-

bir hükme yer verilmemiş ve vekilin azledildiği tarihe kadar, hatta bundan sonra da inşaatın ruhsatının neden alınmadığı konusunda davacılar bildirimde bulunulmamış, gecekondunun yıkımı da talep edilmemiştir. Yüklenici işin uzmanı sıfatıyla inşaat yapacağı arsanın durumunu görmek, inşaatı engel hususlar varsa bunları sözleşmeye dercetmek veya engellerin ortaya çıkmasından itibaren makul bir süre içerisinde arsa sahiplerine durumu bildirip, varsa inşaatı engel hususların ortadan kaldırılmasını talep etmekle yükümlüdür. Dosya kapsamında davanın açıldığı tarihe kadar yüklenici tarafından hiçbir uyarı yapılmadığı, inşaat ruhsatının alınmadığı ve önemli bir imalat da gerçekleştirilmediği görülmektedir. Sözleşmede kararlaştırılan inşaat süresi ve davanın açıldığı tarih itibarıyla kalan süre dikkate alındığında davanın temerrüdünün gerçekleştiği ve davacıların akdin feshi istemlerinin haklı olduğu sonucuna varılmaktadır. Bu sebeple mahkemece arsa sahiplerince açılan sözleşmenin feshi ve tapudaki inşaat şerhinin terkinine dair davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle davanın reddedilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.” (Uyap Bilişim Sistemi).

<sup>28</sup> SELİÇİ, s. 103; GAUTSCHI, Art. 365 N. 27a.

<sup>29</sup> SELİÇİ, s. 103.

<sup>30</sup> BGE 52 II 441; SELİÇİ, s. 104; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 5.

<sup>31</sup> CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 21.

<sup>32</sup> SELİÇİ, s. 104.

<sup>33</sup> Bu durumun inşaatın genel bir yükleniciye verildiği durumlarda söz konusu olacağı hakkındaki ifade için bkz: SELİÇİ, s. 103.

<sup>34</sup> KOLLER, Art. 365 N. 67.

kümlülüğü varsa, inceleme, yükleniciden beklenilmesi gerektiği ölçüde bir kapsama sahip olabilir<sup>35</sup>. Yüklenicinin adet olmayan, zor bir tekniğe dayanan ve pahalı bir incelemeyi aksine bir anlaşma olmadıkça yürütmesine gerek yoktur<sup>36</sup>. Yüklenici, böyle bir araştırmayı gerekli görüyorsa iş sahibine uygun bir bildirimde bulunmalıdır, bu da TBK m. 472/f. 3'teki bildirim yükümlülüğüne girmektedir<sup>37</sup>. İş sahibi, tavsiye edilen araştırmanın yapılmasını istemezse, arsaya ilişkin her türlü ayıp onun yükümlülüğündedir, çünkü arsaya ilişkin riski temelde o üstlenmektedir<sup>38</sup>.

Kural olarak, uzman yüklenicinin malzemeyi ve araziye inceleme yükümlülüğü bulunmakla birlikte<sup>39</sup> bazı durumlarda bu kuralın istisnası bulunduğu kabulü mümkündür: iş sahibinin kendisinin profesyonel bir inceleme başlatmış olması, daha önceden de belirtildiği üzere iki tarafın da birbirine denk mesleki bilgilere sahip olması durumlarında yüklenicinin malzemeyi ve araziye inceleme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Daha önceden bir incelemenin yapılmış ve bu incelemenin açık bir hata ya da boşluk içermemesi, tarafların yalnızca iş sahibi veya yardımcıları tarafından gözden geçirme yapılacağı hususunu kararlaştırmış olmaları da durumunda da inceleme yükümlülüğü söz konusu olmamaktadır<sup>40</sup>.

#### **b. Yapının Plan ve Projeleriyle İlgili Sorunları Bildirme Yükümlülüğü**

İş sahibi, inşaatın plan ve projelerini kendisi hazırlamış veya mimar ve mühendisler hazırlamışsa veya inşaatın yürütülmesinde teknik uygulama sorumluluğunu kendisi yüklenmişse veya bir mimarı görevlendirmişse, yüklenici arazinin inşaat elverişliliğinin kontrol edilerek ve plan ve projelerde, arazinin niteliğine ve elverişliliğine ilişkin açıklamaların doğru olduğunu kabule haklı olup ayrıca bir gözden geçirme yükümlülüğü bulunmamaktadır<sup>41</sup>.

Yüklenici, iş sahibince hazırlanmış plan ve projelerin yapı tekniği kurallarına uygunluğunu kontrol etmek ve bir eksiklik görürse iş sahibine derhal

<sup>35</sup> KOLLER, Art. 365 N. 68; OSER / SCHÖNENBERGER, Art. 364 N. 1.

<sup>36</sup> BUHLER, Art. 365 N. 69; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 21.

<sup>37</sup> KOLLER, Art. 365 N. 68.

<sup>38</sup> KOLLER, Art. 365 N. 68.

<sup>39</sup> BUHLER, Art. 365 N. 69.

<sup>40</sup> BUHLER, Art. 365 N. 70.

<sup>41</sup> SELİÇİ, s. 104; ALTAŞ, s. 107; GAUTSCHI, Art. 365 N. 27a.

bildirmekle yükümlüdür<sup>42</sup>. Yüklenici, bilgisi ve mesleği gereği proje ve planlara hakim olması gerektiği oranda inceleme yapmakla yükümlü olmalı ve bu ölçüye göre anlayabileceği yanlışlıkları bildirmeden sorumlu tutulmalıdır<sup>43</sup>.

İş sahibi, inşaatın yürütülmesine ilişkin bir talimat vermişse, yüklenici, inşaatın yürütülmesinden sorumlu kişi olarak kendisine verilen talimatın yapı tekniği kuralları açısından uygulanıp uygulanmayacağını kontrol etmelidir<sup>44</sup>. O, iş sahibinin talimatlarına uyulduğu takdirde zarara uğraması tehlikesinin olasılık dahilinde olduğunu görürse, iş sahibine verdiği talimatın doğurabileceği sonuçları teknik sebeplerle bildirmekle yükümlüdür<sup>45</sup>. Bildirimi yapan yüklenici, iş sahibinin davranışının ne olacağını beklemekle yükümlüdür. İş sahibi, her şeye rağmen talimatının uygulanmasında ısrar ederse, yüklenici, doğabilecek zarardan sorumlu tutulmayacaktır<sup>46</sup>. Talimatı uzman olan iş sahibi veya iş sahibi adına mimar veya

<sup>42</sup> SELİÇİ, s. 105; GAUTSCHI, Art. 365 N. 26c.

Y. 15. HD. T. 16.9.2003, E.576/K. 3936. "Taraflar arasındaki uyuşmazlık; D. İlçesi Yat Limanı içerisinde 2500 kişilik anfiyatro inşaatının statik projesine uygun olarak yapılmaması nedeniyle davalı yüklenici namına yeniden yaptırılan imalatın bedelinin tahsili isteminden kaynaklanmıştır. Mahkemece statik projelerin davalıya verilmediğinden bahisle davanın reddine karar verilmiştir. Oysa işin ehli olan davalı yüklenicinin statik projeleri davacı işverenden istemesi veya statik proje bulunmadan yapılacak imalatın mahzurları bakımından davacıyı uyarması gerekirken bu konudaki ihbar külfetini yerine getirmeden imalat yapmakla bilirkişi raporunda da belirtildiği gibi oluşan ayıplı eserin düzeltilmesi için işsahibince yapılan masrafları karşılamak zorundadır. Bu nedenle mahkemece bilirkişiden ek rapor alınarak davalı namına yapılan imalat için davacının yaptığı harcamanın miktarı ve kadri marufunda olup olmadığı belirlenerek ve iş bedelinden ödenmeyen kısım varsa mahsup edilerek davanın sonuçlandırılması gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru olmamış kararın bozulması uygun bulunmuştur." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>43</sup> SELİÇİ, s. 105.

<sup>44</sup> SELİÇİ, s. 107.

<sup>45</sup> GÖKYAYLA, *Özen ve Sadakat Borcu*, s. 797.

<sup>46</sup> SELİÇİ, s. 108.

Y. 4 HD., T. 17.6.1957, E. 1609, K. 4045 "...Hadiseye tatbiki gerekli olan Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi'nin 7. maddesinin 8. bendinde, idarenin veya kontrolünün yazısı ile yapılmış bir tebliğ olmaksızın, müteahhit tarafından yapılacak değişikliklerin mesuliyetlerinin tamamiyle müteahhide ait olacağı ve böyle bir değişiklik dolayısıyla müteahhidin iş sahibine karşı hiçbir istek ve iddiada bulunamayacağı kabul edilmiştir. Aynı maddenin 11. fıkrasında, müteahhidin yapımın fenne uygun olmamasından dolayı mesul bulunduğu ve kendisine verilen projeleri tatbik ve icra etmiş olduğunu ileri sürerek, bu mesuliyetten kurtulamayacağı esas kabul edilmiş ise de, hadisede müteahhit projelerin fenne uygun olmadığını idareye bildirerek idareden işi aynı şekilde yapması gerektiği yollu talimat alması üzerine 7. maddenin 11. fıkrasındaki mesuliyetin artık söz konusu olamayacağına ve Borçlar Kanunu'nun 361. maddesindeki hukuki esasın da bunun aynı olmasına göre, müteahhidin davalı tarafça istenilenden daha sağlam yapmış olması dolayısıyla herhangi bir şey istemeye hakkı olamaz. (UYGUR, Turgut, *Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Cilt 7*, Ankara, 2003, s. 7699).

mühendis vermişse, yüklenicinin talimatları yapı tekniği kurallarına aykırılığını inceleme yükümü daha hafif şartlara göre değerlendirilmelidir. Talimatın tekniğe uymadığı açık ise, yüklenici anlaması gerekli bu yanlışlığı bildirmekle yükümlüdür. Talimatın aykırılığı açıkça anlaşılamiyorsa, kural olarak, yüklenicinin talimatın tekniğe uygunluğunu inceleme zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>47</sup>.

### 3. İçeriği

Bildirim yükümlülüğü, inşaatın zamanında veya gereği tamamlanmasını engelleyen her türlü ilişki ile ilgilidir<sup>48</sup>. Kanunda yalnızca iş sahibinin sağladığı malzemenin<sup>49</sup> veya gösterdiği yerin ayıplı olması<sup>50</sup> örnek olarak belirtilmiş-

<sup>47</sup> SELİÇİ, s. 108.

<sup>48</sup> KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 230; SELİÇİ, s. 103; TUNÇOMAĞ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri*, 3. Bası, İstanbul, 1977, s. 1002; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 22; GAUTSCHI, Art. 365 N. 26b.

<sup>49</sup> Y.15. HD., T. 28.1.2015, E. 2014/836, K. 2015/471 "...Davacı ile davalılardan K... Taah. Tic. Ltd.Şti. arasında imzalanan tarihsiz sözleşme niteliği itibarıyla bir eser sözleşmesi olup; davacı iş sahibi, davalılardan K... Taah. Tic. Ltd. Şti. ise yüklenicidir. Dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 357/ son maddesi uyarınca; iş devam ettiği sırada, iş sahibinin verdiği malzemenin veya gösterdiği arsanın kusurlu olduğu anlaşılır yahut imalatın noktası noktasına muntazaman icrasını tehlikeye koyacak diğer bir hal hadis olursa müteahhit, iş sahibini bundan derhal haberdar etmeye mecburdur. Bu husus işinin uzmanı sayılan yüklenicinin özen borcunun sonucudur. Özen borcunun gereği gibi yerine getirilmemesi halinde yüklenici bu nedenle eserde meydana gelen açık ve gizli ayıplardan sorumludur.

Bütün bu genel açıklamalardan sonra somut olaya gelince; davacı iş sahibi ile davalılardan K... Taah. Tic. Ltd. Şti. arasında düzenlenen ek protokol uyarınca davalı yüklenici Asya Bölgesi Muh-telif İçme Suyu Şebekesi ve Kat Ayırımı İnşaatı kapsamında Salacak- Sarayburnu arasına DFO 60 ve 144'lük F/O-Y fiber optik kablo döşeme işini yapacaktır. Sözleşmenin 3/c maddesinde malzeme, işçilik ve nakliye giderlerinin iş sahibine ait olduğu belirtilmiştir. İşin imalî sırasında kullanılacak olan malzemeler iş sahibi tarafından temin edilse dahi yüklenici, malzemenin imalâtın yapılmasına elverişli olmaması halinde bu hususu iş sahibine ihbar etmekle yükümlüdür. Nitekim, yargılama sırasında alınan bilirkişi kurulu rapor ve ek raporunda denizin içerisine döşenen kabloların seçiminin uygun olmaması sebebiyle kopma ve arızaların meydana geldiği saptanmıştır. Davalı yüklenici şirket tarafından da denizin altına döşenen kabloların seçiminin uygun olmadığından davacıya ihbar edildiği iddia ve ispat edilmemiştir. Şu halde, davalı yüklenici şirket denizin içerisine döşenen kablolardaki ayıplardan sorumludur. Bu durum karşısında mahkemece; davacının dava dilekçesindeki talebi de dikkate alınarak, bilirkişi kurulundan alınacak ek raporla gizli ayıplı olan ve denizin altına döşenen kablolardaki ayıbın eserin reddini gerektirip gerektirmediği, başka bir anlatımla ayıbın kabule icbar edilemeyecek derecede olup olmadığı, bedel indirimini gerektirip gerektirmediği ya da onarımının mümkün olup olmadığı ve bunların miktarları konusunda bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekirken davanın tümünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, açıklanan nedenlerle kararın bozulması gerekmiştir..."(Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>50</sup> Y.15 HD, T. 4.7.2005, E. 2004/5865, K. 2005/3991, "...Taraflar arasındaki uyumsuzluk B.K.'nun 355. ve devamı maddelerinde yer alan eser sözleşmesi ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Eser söz-



tir<sup>51</sup>. İş sahibinin risk alanındaki diğer durumların da bildirilmesi gerekmektedir<sup>52</sup>. Örneğin iş sahibine atfı kabul bir davranış, inşaatın tamamlanmasını tehlikeye düşürecek ise bunun da bildirilmesi gerekmektedir<sup>53</sup>. Çevre koşulla-

leşmelerinde yüklenici eseri tekniğine, sözleşmesine uygun ve kusursuz imal ile iş sahibine teslim yükümlülüğündedir. İşinin uzmanı sayılan yüklenici eserin noksanz, tekniğine uygun imali için gerekli özeni göstermek ve tedbirleri almak, bu hususla iş sahibini uyarmak durumundadır. Şayet iş sahibinin gösterdiği arsa veya verdiği malzeme eserin noktası noktasına imalatım tehlikeye sokacak ise bunun sorumluluğundan ancak iş sahibini önceden uyardığını kanıtlamakla kurtulabilir. Aksi durumda sorumluluk yüklenicininindir (B.K. 357 /son. md.) . Ayrıca yüklenici kötü malzeme kullanması, hileli iş yapması ve kasten sakladığı gizli kusurlar nedeniyle teslimden itibaren 10 yıl sorumludur (B.K. 126 /son. md.) . Kesin kabulün yapılması yükleniciyi bu sorumluluğundan kurtarmaz.

Somut olaya dönüldüğünde, alınan bilirkişi raporunda, yapının genelinde taşıyıcı elemanlardan kirişler ve döşemelerdeki çatlakların onarım projesine göre giderildiği için keşif sırasında sorunlu kısımlar gözlenememiş olduğundan, donatı incelemesi ve basınç tesbitinin yapılması halinde beton hakkındaki bilgi sahibi olunacağı belirtilmiş, ek raporda ise yaptırılan karot deneyinde donatımın projesine uygunluk gösterdiğinden yüklenicinin sorumlu olmadığı sonucuna varılmıştır. Davacı, güçlendirme çalışmaları yapılan kolonlardan alınan numuneye göre karot deneyi yapıldığı iddiasıyla rapora itiraz etmiştir. Gerçekten güçlendirme projesini yapan T.C. Gazi Üniversitesi Vakfı raporunda, kolonların mevcut donatım ve beton numunelerinin şartname hükümlerini sağlamakta yetersiz kaldığı açıklanmış, ayrıca binanın oturduğu zemin etüdülerinin yapılması ve projenin deprem yönetmeliğine uygunluğunun araştırılması gereğine değinilmiştir. Görülüyor ki, her iki rapor arasında büyük çelişki vardır. Öte yandan yüklenici, zeminin durumunu ve projeyi inceleyip idareyi uyardığını da kanıtlamış değildir.

O halde mahkemece yapılması gereken iş, yeniden oluşturulacak jeolog ve inşaat mühendisi bilirkişiler aracılığıyla mahallinde keşif yapılmalı, onarım görmeyen kısımlardan karot deneyine esas tarafların mutabakatıyla örnek beton alınmalı, bunların deney sonuçlarıyla zemin etüdüleri ve proje birlikte değerlendirilerek binadaki hasarın oluşum nedeni hiçbir duraksamaya yer vermeyecek biçimde açıklattırılıp saptanmalı, yüklenicinin az yukarıda sözü edilen uyan ve özen yükümlülüğü de gözetilerek sonucuna uygun bir hüküm kurulmalıdır...” (Kazancı İċtihat Bilgi Bankası).

<sup>51</sup> BUHLER, Art. 365 N. 52.

<sup>52</sup> KOLLER, Art. 365 N. 70; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 20; UYGUR, Turgut, *Açıklamalı-İċtihatlı İnşaat Hukuku Sözleşmeden Doğan Borçlar ve Eser Sözleşmesi 1. Cilt*, Ankara, 1997, s. 349.

<sup>53</sup> Y.15 HD, T. 3.4.1996, E.1531, K. 1892 “...Davacı yüklenici (proje), davalı iş sahibi ile yaptığı 17.6.1993 günlü “proje sözleşmesi” ile davalıya ait iş merkezi inşaatının “Tüm mimari uygulama projeleri” ile bu projelerin “Detayları”nı hazırlama ve Çankaya ile Anakent Belediyelerinden “tasdiki ve ruhsat alınması” işlerini üstlenmiştir. Projecinin, işinin ehli bir kimse olarak projenin neticesinden mesul olacağı sözleşmede ayrıca vurgulanmıştır. Yüklenici, üstlendiği işi “özenle” yapmak zorundadır. BK’nun 356. Maddesinde ifadesini bulan bu özen borcu, sözleşmenin yapıldığı andan başlar, işin, eksiksiz ve ayıpsız tamamlanmasına kadar sürer. Aksine davranış, yüklenicinin kusurunu oluşturur. İşin, zamanında ve eksiksiz yapılması, iş sahibine atfı kabul bir davranışa bağlı olarak mümkün olamıyor veya zorlaşıyorsa, yüklenicinin BK’nun 357/III. Maddesi uyarınca iş sahibini derhal uyarması gerekir.

Somut olayda, davacı her ne kadar 11.4.1994 günlü ihtarı ile davalı iş sahibini uyarılmış ise de, sonradan yapılan 30.05.1994 tarihli ek sözleşme ile, işin süresi 30 gün uzatılmış ve projenin imar onayından en kısa sürede çıkması için projecinin gereken tüm çabayı göstereceği bir kez daha vurgulanmıştır. Bu işle ilgili imar onayının nasıl alınması gerektiği, Belediyeye hangi belgelerin ne zaman

rının uygun olmadığı iş sahibine bildirilmesi de diğer bir örnek olarak gösterilebilir<sup>54</sup>. Bununla birlikte, yüklenicinin iş sahibinin bildiğini kabul edeceği durumları bildirmesine gerek yoktur<sup>55</sup>. Yalnız durumun iş sahibince bilinir olmaması yetmemekte, engelleyici etkisinin de bilinir olması gerekmektedir<sup>56</sup>. Çoğu durumda sözleşmenin ifasını tehlikeye düşüren bir durum iş sahibinin kendisi tarafından meydana getirildiğinde örneğin iş sahibi malzemenin tedarikinde geciktiğinde, bildirim yapılmasına gerek bulunmamaktadır<sup>57</sup>.

TBK m. 472/f. 3, sözleşmeye dayalı bir bildirimde bulunma yükümlülüğü getirmektedir. Sözleşmeye dayalı bir yükümlülük olarak sözleşmenin kurulmasından sonra var olmakla birlikte yüklenicinin sözleşmenin kurul-

sunulacağı hususları, uzman olan ve yasa gereği öyle kabul edilen projecinin görevleri cümlesindedir. Sözleşmede belirtilen sürede, mimari projeyi belediyeye sunan, ancak Anakent Belediyesinin vekâleti ve asansör projelerini eklemeyen, bu konuda iş sahibine düşen edimlerin onun tarafından yerine getirilmesi için iş sahibini uyarmayan ve alacaklı temerrüdüne düşürmeyip, imar onayının çıkmasını bekleyen projecinin, özen borcunu ve görevini yaptığı ya da yüklenici uyarı borcunu yerine getirdiği halde, kendisine düşen edimleri tüm buna rağmen yerine getirmeyen iş sahibinin kendi görevini ifa ettiği kabul edilemez...” (UYGUR, *İnşaat Hukuku Cilt 1*, s. 368).

<sup>54</sup> Y.15 HD, T. 27.10.2014, E. 2014/4009, K. 2014/6068 “...Eser sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmamış ise yüklenicinin iş bedelinin tamamına hak kazanabilmesi için işi sözleşme ve ekleri, teknik şartname, varsa projesi ile iş sahibinin ondan beklediği amaca uygun olarak tamamlayıp teslim etmesi gereklidir. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 357. ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 472 / son maddesi gereğince genel ihbar yükümlülüğü kapsamında yüklenicinin, yapılacak işin yapılacağı yere veya çevre koşullarına uygun olmaması halinde iş sahibini uyarmak mecburiyeti olup, uyarı görevini yerine getirmediği takdirde bunun sonuçlarına katlanmak zorundadır. Marmara Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2012/9 D.ış sayılı tespit dosyasında alınan 20.7.2012 tarihli bilirkişi raporunda; 40 x 40 mm.'lik profil demir malzemedan yapılan iskeletin, iskelete bağlı bulunan gölgelik bezinin zati yükünü taşıyabileceği, ancak rüzgar ve yağmurdan oluşacak yük artışını taşıyamayacağı, sabit tentelerin taşıyıcı ayaklarının montajında kullanılan tekerlek ebadının yetersiz olduğu ve rüzgarda devrilmesinin mümkün olduğu yine tente kanatlarında kullanılan bezin su geçirimsizliği olduğu tespit edilmiştir. Mahkemece alınan 5.2.2013 tarihli bilirkişi raporunda ise, açılır tente sisteminin bölgenin rüzgarlı (Gündoğusu rüzgarı v.b.) olması sebebiyle doğru bir seçim olmadığı tespit edilmiştir. Yukarıda açıklanan kanun maddeleri uyarınca işinin ehli olan yüklenici, açılır tente sisteminin bölgenin rüzgarlı olması sebebiyle doğru seçim olmadığını, 40 x 40 mm.'lik profil demir malzemedan yapılan iskeletin rüzgarlı ve yağmurlu havada gölgelik bezinin zati yükünü taşıyamayacağını, taşıyıcı ayakların montajında kullanılan tekerlek ebadının yetersiz olduğunu ve kanatlarda kullanılan bezin su geçirimsizliğinin olduğunu bilerek iş sahibini uyarma şeklindeki genel ihbar yükümlülüğünü yerine getirmemiştir. Bu haliyle yüklenici bedele hak kazanamadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken, ada şartlarını daha iyi bilmesi gerektiğinden ve bu öngörünün gereklerini yerine getirmedikten bahisle davalı iş sahibi belediyenin iş bedelinden sorumlu olduğuna karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir...” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>55</sup> KOLLER, Art. 365 N. 71; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 323; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 5.

<sup>56</sup> KOLLER, ART. 365 N. 71.

<sup>57</sup> KOLLER, Art. 365 N. 71; OSER / SCHONENBERGER, Art. 365 N. 9.

masından önce bildiği malzemenin veya inşaat yapılacak yerin ayıplı olması durumu bakımından da bildirim yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>58</sup>. İş sahibinin sarf edilen malzemeye ilişkin talimatları kural olarak önceden inşaat sözleşmesine ilişkin dokümanlarda örneğin iş programında yer almaktadır<sup>59</sup>. Çoğu kez yüklenici tarafından bir talimat veya bir diğeri sözleşmenin kurulmasından önce bilinebilir durumdadır ve bu sebeple yüklenicinin dürüstlük kuralı gereğince iş sahibini aydınlatmayı göz önüne almayı gerektirir bir sözleşme öncesi yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>60</sup>. Bühler'e göre, sözleşme öncesi aydınlatma yükümlülüğü, açık ayıplar, bilinebilir olgular veya su durumu veya yapı tekniğine ilişkin riskler bakımından söz konusudur. İnşaat sözleşmesinin kurulmasına rağmen yüklenici tarafından inşaat faaliyetine henüz başlanılmadığı dönemde, TBK m. 472/f. 3 hükmü, kıyasen uygulanmaktadır<sup>61</sup>.

Yüklenicinin TBK m. 472/III'de düzenlemiş bildirim yükümlülüğünü ifa etmesine rağmen sözleşme öncesi aydınlatma yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda culpa in contrahendo'dan dolayı sorumlu olur<sup>62</sup>.

### C. Bildirimin Yapılması

Bildirimin içeriği açıkça belirtilmeli, belirli, anlaşılabilir ve açık olmalıdır<sup>63</sup>. Bildirim, muhatabın ayıba ilişkin riski açıkça anlayabileceğini ispata elverişli bir uygunlukta olmalıdır<sup>64</sup>. İradeyi ortaya koyan davranış ve belirli bir anlamı olmayan işaretlerle bildirim yapılması mümkün değildir<sup>65</sup>.

Bildirim, tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanıdır<sup>66</sup>. Bildirimin belirli bir şekilde bağlı olarak yapılmasına gerek yoktur<sup>67</sup>, sözlü ya da yazılı ola-

<sup>58</sup> HENNINGER, s. 69.

<sup>59</sup> HENNINGER, s. 69.

<sup>60</sup> HENNINGER, s. 70.

<sup>61</sup> GAUCH Peter/CARRON, Benoît, *Le contrat d'entreprise*, 1999, N. 830; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 22; GAUCH, N. 830.

<sup>62</sup> BUHLER, Art. 365 N. 66; HENNINGER, s. 70; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 24.

<sup>63</sup> HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 6; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 25.

<sup>64</sup> HENNINGER, s. 70; GÖKYAYLA, *Özen ve Sadakat Borcu*, s. 797.

<sup>65</sup> HENNINGER, s. 71.

<sup>66</sup> HENNINGER, s. 67; BUHLER, Art. 365 N. 64.

<sup>67</sup> ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 541; ŞAHİN, Turan, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, Ankara, 2012, s. 191; KOLLER, Art. 365 N. 72; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 25; UYGUR, *İnşaat Hukuku Cilt 1*, s. 349; KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 233; KOCAAĞA, s. 100; BAYGIN, s. 91; GÖKYAYLA, *Özen ve Sadakat Borcu*, s. 797.

rak yapılabilir<sup>68</sup>. Taraflar bildirim şekli olarak yazılı şekli kararlaştırmışlarsa, bu şekil TBK m. 17 hükmü kapsamında bir geçerlilik şekli değildir<sup>69</sup>. Yazılı şekle ilişkin anlaşma, yüklenicinin genel olarak bildirim sözlü yapmasına engel teşkil etmemekle birlikte bildirim belirlî, açık ve anlaşılır olması yani iş sahibinin açıkça sözleşmenin gereği gibi ifasının tehlikeye düştüğünü anlaması gerekmektedir<sup>70</sup>. Yazılı bir anlaşmanın varlığı, yüklenicinin, iş sahibinin sözleşmenin gereği gibi ifasını tehlikeye düşüren olguyu yapılan bildirim ile açıkça anladığını ispat etmesi gerekliliğini değiştirmemektedir<sup>71</sup>.

Bildirim, gecikmeksizin yapılmalı, ayrıca kusura dayalı bir gecikme olmamalıdır. Çok gecikmiş bir bildirim, zamanında yapılmış olsaydı bile hayatın olağan akışı içerisinde hiçbir değişikliğe yol açmayacaksa zarar tazmin yükümlülüğüne sebebiyet vermeyecektir<sup>72</sup>.

Yüklenici, bildirim iş sahibine yöneltmelidir<sup>73</sup>. İş sahibinin temsilcilerine de bildirim yapılabilir<sup>74</sup>. Buna karşılık temsilcinin yapılan bildirim ciddiye almadığı durumlarda iş sahibine doğrudan bildirimde bulunulması gerekmektedir<sup>75</sup>. İş sahibinin yetkili olmayan yardımcısına yapılan bildirim geçerli değildir<sup>76</sup>. Bununla birlikte ifa yardımcısı bildirim iş sahibine sonradan iletirse bildirim hüküm doğurabileceği ileri sürülmektedir<sup>77</sup>. Kanaatimizce yetkili olmayan kişiye yapılan bildirim yapılmamış sayılmakla birlikte iş sahibinin bunu bir şekilde öğrenmesi ve bildirim yapılmadığını ileri sürmesi dürüstlük kuralına aykırı olur.

İş sahibi, TBK m. 472/f. 3 bağlamında bir bildirim kendisine değil de bir temsilcisine iletilmesini isterse, ek masraf yapılması gerekmeyecek-

<sup>68</sup> KOLLER, Art. 365 N. 72; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 25; HENNINGER, s. 71; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 23.

<sup>69</sup> KOLLER, ART. 365 N. 72; KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 233.

<sup>70</sup> KOLLER, ART. 365 N. 72; CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 25; BUHLER, Art. 365 N. 64.

<sup>71</sup> KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 233.

<sup>72</sup> KOLLER, Art. 365 N. 74; HURLIMANN/SIEGENTHALER, Art. 365 N. 6.

<sup>73</sup> HENNINGER, s. 70; KOLLER, Art. 365 N. 75; ALTAŞ, s. 104; KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 235; BAYGIN, s. 92; KOCAAĞA, s. 100; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 23; HURLIMANN/SIEGENTHALER, Art. 365 N. 6.

<sup>74</sup> EREN, *Müteahhidin Borçları*, s. 72; KOCAAĞA, s. 100; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 6; KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 235; ALTAŞ, s. 104; BUHLER, Art. 365 N. 65. Yazar, kabul hususunda temsilci tarafından yetkilendirilmiş olsa bile temsilcinin yardımcısına yapılan bildirim geçerli olmayacağını belirtmektedir.

<sup>75</sup> CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 25.

<sup>76</sup> KOLLER, Art. 365 N. 76; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 6; ALTAŞ, s. 104.

<sup>77</sup> KOLLER, Art. 365 N. 76.

se yüklenicinin bu talimata uyması gerekmektedir. Bununla birlikte, bildirim temsilcinin uygun olmayan davranışı yüzünden iletilemiyorsa, kural olarak iş sahibine şahsen haber verilmelidir<sup>78</sup>.

TBK m. 472/f. 3'e göre, yüklenici yalnızca sözleşme gereğince eserin gereği gibi meydana getirilmesini tehlikeye düşüren durumları haber vermek zorundadır. Ama aynı zamanda eserin sözleşme gereğince meydana getirilmesi bu şekilde tehlikeye düşmese bile esere ilişkin masrafların öngörülemeyen bir şekilde artması şeklinde bir durum yüzünden eserin meydana getirilmesi güçleşmişse iş sahibinin bilgilendirilmesi gerekmektedir. Özellikle bildirim, iş sahibine yeni ayarlamalar yapmasına imkân tanıyacak nitelikte olmalıdır<sup>79</sup>.

Bildirim yükümlülüğü, sözleşmeye dayanan bir yükümlülüktür ve bir sözleşmenin akdedilmesini gerektirir<sup>80</sup>. TBK m. 472/f. 3'ün lafzına rağmen yükümlülük eserin meydana getirilmesinin başlamasıyla değil sözleşmenin kurulmasıyla ortaya çıkar<sup>81</sup>. Sözleşmenin kurulmasından önce TBK m. 472/f. 3'e dayanan bir bildirim yükümlülüğü bulunmamakla birlikte yüklenici culpa in contrahendoya ilişkin genel ilkeler uyarınca iş sahibine eserin meydana getirilmesini engelleyebilecek durumları göstermekle yükümlü tutulabilir<sup>82</sup>. Örneğin yüklenici iş sahibinin arsaya ilişkin tamamen yanlış bir fikre sahip olduğunu ve bu sebepten tamamen yanlış bir fiyat hesaplaması yaptığını farketmişse, dürüstlük kuralı gereğince aydınlatmakla yükümlüdür<sup>83</sup>. Eğer yüklenici gereği gibi bilgilendirseydi, kendi açısından zararı önlemeye elverişli bir karar alabileceğini ispat yükü, iş sahibine aittir. Zarar, faydasız kalan masraflara denk düşmektedir: görüşme ve sözleşme amacıyla bir yerden diğer bir yere gitmek için yapılan masraflar vb. Kural olarak, olumsuz zararın tazmin edilmesi söz konusudur<sup>84</sup>.

Yüklenici, bildirim yükümlülüğünü zamanında yerine getirmelidir. Diğer bir deyişle yüklenici malzemedeki veya arsadaki kusuru ya da tehlikeleri iş sahibine zamanında bildirmelidir<sup>85</sup>. O, iş sahibinin, malzeme veya arsa yahut

<sup>78</sup> KOLLER, Art. 365 N. 78.

<sup>79</sup> KOLLER, Art. 365 N. 79; KOLLER, *Werkvertragsrecht*, N. 946.

<sup>80</sup> GAUCH, N. 830.

<sup>81</sup> KOLLER, Art. 365 N. 81; GAUTSCHI, Art. 365 N. 16a.

<sup>82</sup> KOLLER, Art. 365 N. 81; CHAIX, François, "La violation par l'entrepreneur de ses devoirs d'information vis-à-vis d l'ouvrage", *La semaine judiciaire*, 2009 II, s. 134; HENNINGER, s. 75.

<sup>83</sup> KOLLER, Art. 365 N. 81.

<sup>84</sup> CHAIX, *La violation*, s. 135.

<sup>85</sup> ALTAŞ, s. 104.

iş sahibinin talimatlarının uygunluğu hakkında haklı bir şüpheye sahip olduğu veya olması gerektiği anda, bildirim yapmak zorundadır<sup>86</sup>. Bildirim derhal yapılmazsa, doğan olumsuz sonuca yüklenici katlanır.

Yüklenici, bildirim yükümlülüğünü ifa ederken inşaatın zamanında veya gereği gibi ifasını engelleyen durumu iş sahibine iletirse, iş sahibi dilerse sözleşmeyi TBK m. 484 hükmüne göre tam tazminatla fesheder dilerse inşaatın tamamlanmasına devam edilmesini isteyebilir<sup>87</sup>. Bununla birlikte iş sahibi TBK m. 484 hükmüne, ifadan vazgeçme kendisine daha elverişli hiçbir hukuki temel sağlamadıkça başvurabilir<sup>88</sup>. İnşaatın zamanında veya gereği gibi tamamlanmasını engelleyen durum iş sahibinin risk alanından kaynaklanıyorsa onun yalnızca TBK m. 484 hükmüne göre sözleşmeyi fesih olanağı vardır<sup>89</sup>. İş sahibi, inşaat sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin irade beyanında bulunmadıkça, yüklenici, inşaat sözleşmesinin ifasına devam etmelidir<sup>90</sup>. Yüklenicinin yaptığı bildirim karşın iş sahibi inşaata başlanmasında ve devam edilmesinde ısrar ederse, kusurlu yapılan inşaatın yıkılması veya zarar görmesi durumunda iş sahibi yüklenicinin ücretinin tamamını ödemekten kaçınamayacaktır<sup>91</sup>.

## II. BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜ İHLALİN SONUÇLARI

### A. Genel Olarak

Bildirim yükümlülüğünün ihlali, riskin yer değişmesine sebebiyet vermektedir. Normalde iş sahibinin üstlenmesi gereken riskler, yükleniciye geçmektedir<sup>92</sup>. Bu TBK m. 472/.f. 3'te belirtilmiş olduğu şekilde, bir bildirim yükümlülüğü ihlalinde doğacak olumsuz sonuçların yüklenici tarafından üstlenilecek olması anlamına gelmektedir<sup>93</sup>. Olumsuz sonuca örnek olarak yüklenicinin ayıptan dolayı sorumlu olması verilebilir<sup>94</sup>.

<sup>86</sup> ALTAŞ, s. 104; SELİÇİ, s. 105.

<sup>87</sup> TANDOĞAN, s. 112.

<sup>88</sup> KOLLER, Art. 365 N. 122.

<sup>89</sup> KOLLER, Art. 365 N. 122.

<sup>90</sup> KOLLER, Art. 365 N. 123.

<sup>91</sup> DUMAN, İlker Hasan, *İnşaat Hukuku*, 7. Baskı, Ankara, 2015, s. 372.

<sup>92</sup> KOLLER, Art. 365 N. 83; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 7.

<sup>93</sup> KOLLER, Art. 365 N. 83; GAUTSCHI, Art. 365 N. 28a; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 34.

<sup>94</sup> KOLLER, Art. 365 N. 83.



Yüklenicinin, bildirim yükümlülüğünün ihlal edilmesi durumunda hesaba katması gereken olumsuz sonuçlar, yalnızca TBK m. 472/f. 3'te değil, özellikle Kanunun diğer hükümlerinde de yer almaktadır<sup>95</sup>. TBK m. 475, 476, 483/f. I hükümlerinde yer alan olumsuz sonuçlar örnek olarak verilebilir.

İhbar yükümlülüğünün ihlali, riskin yer değiştirmesi yanında yüklenicinin zarar tazmin yükümlülüğünün doğmasına da sebebiyet vermektedir<sup>96</sup>.

Yüklenici, zarara ilişkin sorumluluktan olduğu gibi TBK m. 472/f. 3'te yer alan olumsuz sonuçlardan hayatın olağan akışında bildirim yükümlülüğünü gereği gibi ifa etmiş olsaydı bile sonucun değişmeyeceğini ispatlayarak kurtulabilir<sup>97</sup>. Bunun için yüklenicinin kendisi tarafından bilgilendirilmeksizin iş sahibinin durumu bildiğini ispat etmesi yeterlidir<sup>98</sup>. Eğer ispat sağlanmışsa, gerçekte bir bildirim yükümlülüğünün bulunmadığı kabul edilmelidir<sup>99</sup>.

Yüklenicinin iş sahibince sağlanan malzemenin veya gösterdiği yerin ayıplı olmasından ya da iş sahibinin sorumlu olduğu bir olgudan kaynaklanan bir ayıptan dolayı sorumlu tutulabilmesi için TBK m. 472/f. 3 hükmünü ihlal etmesi, diğer bir deyişle tespit edilen ayıbı hemen bildirmekten kaçınması gerekmektedir<sup>100</sup>. Yüklenici, malzemenin veya gösterilen yerin ayıplı olduğunu bilmesine rağmen iş sahibine hemen bildirimde bulunmazsa, sorumluluktan kurtulması mümkün değildir.

Ayıbın gizli olmadığı durumda, yüklenici inceleme yapmakla yükümlü ise ve kendisinden inceleme yapması beklenen bir durumdaysa ayıbı ilk elden özenli yapacağı incelemede farkına varmalıdır<sup>101</sup>.

## B. Zararı Tazmin Yükümlülüğü

Yüklenici, bildirim yükümlülüğünü vaktinde yerine getirmezse, bundan doğacak zarardan TBK m. 112 hükmünce sorumlu olur<sup>102</sup>. İş sahibi, bil-

<sup>95</sup> KOLLER, Art. 365 N. 85.

<sup>96</sup> HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 7.

<sup>97</sup> GAUCH, N. 832; KOLLER, Art. 365 N. 87; GAUCH/CARRON, N. 832.

<sup>98</sup> GAUCH / CARRON, N. 832; TANDOĞAN, s. 112.

<sup>99</sup> GAUCH, N. 832; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 74; aynı yönde bir İsviçre Federal Mahkeme kararı için bkz: 4C. 99/2004 vom 28.6.2004.

<sup>100</sup> HENNINGER, s. 72; BUHLER, Art. 365 N. 71.

<sup>101</sup> HENNINGER, s. 73.

<sup>102</sup> ŞAHİN, s. 192; KOLLER, Art. 365 N. 90; BUHLER, Art. 365 N. 72; CHAIX, *La violation*, s. 134; TANDOĞAN, s. 112; DUMAN, s. 372; BAYGIN, s. 91; TUNÇOMAĞ, s. 1004; UY-

dirim yükümlülüğü ifa edilmiş olsaydı ne durumda bulunacaksa o duruma getirilmelidir<sup>103</sup>. Yüklenicinin kusurlu olduğu varsayılmaktadır<sup>104</sup>. TBK m. 112 borçlu aleyhine kusur karinesi getirdiğinden, iş sahibinin yüklenicinin kusurunu ispatlamasına gerek yoktur. Sorumluluktan kurtulmak isteyen yüklenicinin kusursuzluğunu ispatlaması gerekir. Yüklenicinin vaktinde bildirimde bulunması durumunda iş sahibi yüklenicinin zararını tazmin suretiyle sözleşmeyi feshedebileceği gibi sözleşmeye devam edilmesinde ısrar da edebilir<sup>105</sup>; ısrara rağmen yapılan şey yok olursa zarara iş sahibi katlanır<sup>106</sup>. Bu durumda yüklenici, yaptığı işin değerinin ve bu değere dâhil olmayan masraflarının ödenmesini isteyebilir. Yine böyle bir durumda iş sahibi kusurluysa, yüklenicinin zararını da gidermek zorunda kalır (TBK m. 483/f. 2/c. 2).

Sorumluluğun kapsamı bakımından genel hükümler uygulanır. Özellikle iş sahibinin müterafik kusuru var ise tazminat yükümlülüğünde indirim söz

GUR, Borçlar Kanunu C.7, s. 7677; GAUCH, N. 830; YAKUPPUR, s. 45; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 7.

Y.15 HD, T.31.5.2001, E. 2001/1074, K. 2001/2944 "...16.12.1997 günlü bilirkişi kurulu raporunun 12. sayfasında sistemdeki kritik bölgelerin dışındaki arızaların nedeni olarak döşenen boruların gerekli işletme basıncına dayanamayacak kadar kalitesiz olduğuna, arıza tesbiti sırasında hendek açılırken ve tamirden sonra kapatılırken, genel olarak da boru döşenmesinde özen gösterilmediğine, hattın tamamen aynı anda tecrübeyle alınması ile su kaçaklarının ve arıza tespitinin uzun zaman alması sonucu müdahale süresinin uzaması ile sağlam bölgelerin de riske atıldığına ilişkin tespitlerden söz edilmiştir. Bunlardan "boru döşenmesinde gerekli özenin gösterilmemesi" ne dair olan tespit yüklenicinin hasarda doğrudan kusurlu ve sorumlu olduğunun kabulünü gerektirir. (B.K.356/ilk maddesi yollaması ile B.K.321/ilk) Özellikle, hat-ta döşenen boruları dayanıksız ve kalitesiz olduğu halde imalatla kullanılması ise yüklenicinin B.K.357. maddesinde hükme bağlanan genel ihbar mükellefiyetini yerine getirmede başka bir deyişle kusurlu malzemeyi iş sahibini haberdar etmeden imalatla kullanarak eserin ayıplı ortaya çıkmasına işin başında sebebiyet verdiğini gösterir. Bu durumda yüklenici eserde meydana gelen sonuçlara tahammül etmekle sorumludur. Öyle ise, mahkemece, bilirkişilerden ek rapor alınarak asıl ve birleşen davalarda davacının istemekte haklı olduğu tazminat tutarları ve bunlardan davalılardan sorumlu olacakları miktarlar hesaplatılmalı, böylece sonucuna uygun bir hükme varılmalıdır. Tüm bu nedenler bir yana bırakılarak oluşturan yüklenici ve idarenin kontrol mühendisi davalının sorumlulukları açık iken davanın yazılı bazı gerekçelerle reddi bozmayı gerektirir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>103</sup> KOLLER, Art. 365 N. 117.

<sup>104</sup> KOLLER, Art. 365 N. 90.

<sup>105</sup> KOLLER, Art. 365 N. 122; TUNÇOMAĞ, s. 1004; UYGUR, Borçlar Kanunu C.7, s. 7677.

<sup>106</sup> GAUTSCHI, Art. 365 N. 28a; YAKUPPUR, s. 45; KIRMIZI, Mustafa, *Açıklamalı-İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara, 2014, s. 142.

konusu olur<sup>107</sup>. İş sahibinin ifa yardımcılarının müterafik kusurları, iş sahibinin müterafik kusuru ile eş değerde kabul edilir. İfa yardımcısının kusuru, yüklenicinin bildirimini borca aykırı bir şekilde iş sahibine veya onun temsilcisine iletmediği zaman da var olmaktadır<sup>108</sup>.

Koller'e göre, yüklenici, yalnızca TBK m. 472/f. 3'e göre bildirim yükümlülüğünü ihlalden doğan sonuçlardan sorumlu olur. Yüklenicinin gecikmeden veya ayıptan doğan zararları tazmin yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu tür zararlardan dolayı sorumluluk ancak o zararlara ilişkin şartların somut olayda gerçekleşmesiyle mümkün olabilir<sup>109</sup>. Kanaatimizce, bildirim yükümlülüğünün ihlali halinde uğranılan zarar kapsamına inşaatın tesliminin gecikmesinden doğan zararlar girebileceği ayıplı olmasından doğan zararlar da girer.

Bildirim yükümlülüğünün ihlali yüzünden inşaatla bir ayıp meydana gelirse, ayıba karşı tekeffüle ilişkin özel hükümler, sözleşmenin ihlalden kaynaklı hükümlerin yerine uygulanır<sup>110</sup>. Bu çözüm iş sahibinin menfaatinidir. Zira ayıba karşı tekeffüle ilişkin TBK m. 474 vd. hükümleri, daha geniş bir nedensellik içeren bir sistem tesis etmekte ve sözleşmeye aykırılığın aksine yükleniciye hiçbir kusuru bulunmadığını ispat olanağı tanımamaktadır<sup>111</sup>. Yüklenici tarafından borca aykırı olarak durumun bildirilmesi yüzünden bir ayıp meydana gelirse, bu ayıptan doğan zarara ilişkin sorumluluk TBK m. 475'e göre belirlenir<sup>112</sup>. Diğer bir deyişle ayıptan doğan zararlarla ilgili olarak TBK m. 112 hükmü, TBK 474 vd. hükümleri uyarınca uygulama alanı bulur<sup>113</sup>.

Yüklenicinin bildirim yükümlülüğünü ihlal etmiş olduğu hususunda ispat yükü iş sahibine aittir<sup>114</sup>. TBK m. 112'ye göre kusurlu olduğu varsayıldığından, yüklenicinin bildirim yükümlülüğü ifa edilmiş olsaydı bile sonucun değişmeyeceğini ispat etmesi gerekmektedir<sup>115</sup>.

<sup>107</sup> KOLLER, Art. 365 N. 92.

<sup>108</sup> KOLLER, Art. 365 N. 94.

<sup>109</sup> KOLLER, Art. 365 N. 96; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 34.

<sup>110</sup> UYGUR, *İnşaat Hukuku Cilt 1*, s. 349.

<sup>111</sup> CHAIX, *La violation*, s. 136.

<sup>112</sup> UYGUR, *İnşaat Hukuku Cilt 1*, s. 349; GAUCH, N. 1887; HENNINGER, s. 74.

<sup>113</sup> KOLLER, Art. 365 N. 97.

<sup>114</sup> BUHLER, Art. 365 N. 73.

<sup>115</sup> BUHLER, Art. 365 N. 73; TANDOĞAN, s. 112; YAKUPPUR, s. 45; ALTAŞ, s. 104.

### C. TBK m. 472/f. 3'e Göre Olumsuz Sonuçlar

Yüklenicinin bildirim yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda hesaba katması gereken olumsuz sonuçlar, yalnız TBK m. 472/f. 3'te yer almamakta, Kanunun diğer hükümlerinde de bulunmaktadır<sup>116</sup>.

#### 1. Ücrete İlişkin Riskin Üstlenilmesi

Eserin iş sahibince verilen malzeme veya gösterilen arsanın ayıbı veya iş sahibinin talimatına uygun yapılması yüzünden yok olması durumunda ücret riski iş sahibine aittir<sup>117</sup>. Buna karşılık, yüklenicinin bildirim yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda TBK m. 483/f. 1'deki kural varlığını korur<sup>118</sup>. Yüklenicinin bildirimde bulunsa dahi bir fayda sağlanmayacağı durum saklıdır. Bu durumda TBK m. 483/f. 2'deki kural devreye girer<sup>119</sup>.

TBK m. 483/f. 2, ücrete ilişkin riski meydana gelen durum onun sahasında etkisini gösterecek ise doğrudan iş sahibine bağlamaktadır<sup>120</sup>. Eser, bir başka nedenle özellikle mücbir sebep nedeniyle yok olursa yüklenici bildirimde bulunmuş olsa bile TBK m. 483/f.1'in sonuçlarına katlanır<sup>121</sup>.

#### 2. Süre Uzatımının Olmaması

Yüklenici, eserin meydana getirilmesi sırasında iş sahibinin risk alanından kaynaklanan bir sebeple engellenirse (örneğin arsanın ayıplı olması gibi) süre uzatım talebinde bulunabilir yani vadenin değiştirilmesini isteyebilir. Yüklenicinin, ilgili durumu iş sahibine borca aykırı olarak bildirmemesi durumunda talep hakkını kaybetmesi söz konusu olur<sup>122</sup>. Bu iş sahibinin inşaatın teslimini başlangıçta kararlaştırılan vadeye göre talep etmesi ve yüklenicinin temerrüde düşmesi anlamına gelmektedir<sup>123</sup>. Temerrüdün gerçekleşmesiyle birlikte iş sahibi aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı isteyebileceği gibi karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt hükümlerine de (TBK m. 123 vd.) başvurabilir. Eğer durum bu şekilde ise, yüklenicinin sorumluluğu her

<sup>116</sup> KOLLER, Art. 365 N. 98; BUHLER, Art. 365 N. 98.

<sup>117</sup> SELİÇİ, s. 109; TANDOĞAN, s. 112; UYGUR, *Borçlar Kanunu C.7*, s. 7677.

<sup>118</sup> GAUTSCHI, Art. 365 N. 28a.

<sup>119</sup> KOLLER, Art. 365 N. 101; DUMAN, s. 372.

<sup>120</sup> TUNÇOMAĞ, s. 1004; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 34.

<sup>121</sup> KOLLER, Art. 365 N. 102; TUNÇOMAĞ, s. 1004.

<sup>122</sup> KOLLER, Art. 365 N. 104; HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 7.

<sup>123</sup> KOLLER, Art. 365 N. 104.

durumda kural olarak TBK m. 112 ile birlikte TBK m. 472/f. 3'den kaynaklanır<sup>124</sup>.

### 3. Olumsuz Sonuçların Taraflar Arasında Paylaştırılması

Yüklenicinin bildirim yükümlülüğünü ihlal etmiş olmasına rağmen, iş sahibinin de kusuru bulunmaktaysa, tarafların olumsuz sonuçları birlikte üstlenmeleri gerekmektedir<sup>125</sup>. Bu durumda zararın indirilmesine ilişkin TBK m.

<sup>124</sup> KOLLER, Art. 365 N. 105. Yazar, iki sorumluluk sebebinin birbirinden ayrılmasının zor olduğunu belirtmektedir.

<sup>125</sup> Y. 15 HD., T. 6.2.2014, E. 2013/4844, K. 2014/754 "... Davalı iş sahibi idareyle Ç... Lti. Şti. ve M. M. ortak girişimi arasında imzalanan 2.7.2007 tarihli sözleşmeyle ortak girişim, "Suluhan Restorasyonu (Onarımı)" işini 1.994.368,74 lira "götürü bedel" üzerinden üstlenmiş, 20.6.2008 tarihinde adi ortaklık feshedilerek işin davacı M. M. tarafından yürütülmesi kararlaştırılmış, iş sahibi idarenin 24.6.2008 tarihli makam oluru ile bu duruma muvafakat edilmiştir. Sözleşme'nin 9.2 maddesi uyarınca "Uygulama İşleri Genel Şartnamesi" sözleşmenin ekidir. İş sahibi idare tarafından yükleniciye gönderilen 18.9.2009 tarihli yazıyla sözleşmenin feshedildiği ve yüklenicinin kesin teminatının irat kaydedildiği yükleniciye bildirilmiştir. Mahkemece hükme esas alınan 7.2.2012 tarihli bilirkişi raporunda "fesihte davalı idarenin kusurlu olduğu, fesih işleminin haksız olduğu, idarenin haksız feshi sebebiyle yüklenicinin uğradığı menfi ve müspet zararları gidermesi gerektiği" görüşüne yer verilmişse de, dosya kapsamından tarafların akdin feshinde "ortak kusurlu" oldukları anlaşılmaktadır. Zira sözleşme eki Uygulama İşleri Genel Şartnamesi'nin 19. maddesinde "yüklenicinin üstlenmiş olduğu işin devamı süresince iş yerinde bulunması esastır. Bununla birlikte yüklenici işlerin gecikmesine ve durmasına yol açmamak şartıyla noterce düzenlenmiş bir vekâletnameyle tam yetki almış ve idarece kabul edilmiş bir vekil bırakarak iş başından ayrılabilir" hükmüne, 20. maddenin 3. bendinde ise "yüklenici, işin sözleşme süresi içinde bitirilmesi için, gerekli miktarda malzemeyi ve yeterli sayıda işçiyi her an iş başında bulunduracaktır. Aksi halde, bu hususta kendisini uyararak üzere yapılacak tebligat tarihinden başlamak üzere on gün içinde bunları istenen sayıya ve miktara tamamlamak zorundadır." hükmüne yer verilmiştir. Şartnamenin bu hükümlerine rağmen idarenin kontrollük teşkilatı tarafından yapılan kontrollerde iş yerinde (şantiyede) hiçbir teknik personel bulunmadığı, şantiyenin kapalı olduğu ve hiçbir çalışma yapılmadığı idare elemanlarınca düzenlenen 20.11.2008, 25.12.2008, 16.1.2009 tarihli raporlarla tesbit edilmiş, bu durumda 26.1.2009 tarihinde yükleniciye bildirilmiş, bu bildirimden sonra da 9.2.2009, 4.3.2009, 18.5.2009 tarihli raporlarda şantiyenin kapalı olduğu, hiçbir çalışma yapılmadığı saptanmıştır. Yine revize restorasyon projeleri idarece onaylanıp yükleniciye verilmeden yüklenicinin projesiz işe devam ettiği yüklenici vekilinin dava dilekçesinde belirtilmiştir. Ayrıca, sözleşme ve ekleri uyarınca sözleşme konusu işte kullanılması kararlaştırılan çimento takviyeli harcın işte kullanılmaması gerektiği ve bu harc yerine horasan harcının kullanılması gerektiği yüklenici tarafından ileri sürülmüşse de, yüklenicinin 818 Sayılı Borçlar Yasası'nın 357/III. maddesi hükmüne uygun şekilde imalatın noktası noktasına başarıya ulaşması için horasan harcı kullanılmasının zorunlu olduğunu iş sahibine ihbar etmediği ve dolayısıyla bu ihbar yükümlülüğünü yerine getirmediği anlaşılmaktadır. Tüm bu hususlar ve yüklenicinin işin yapım süresine göre gerçekleştirdiği imalat oranı dikkate alındığında yüklenicinin sözleşme ve eklerine aykırı hareket etmekle kusurlu olduğu, idarenin de sözleşmede kararlaştırılan çimento takviyeli harcın işin tekniğine uygun olup olmadığını araştırmadan işe göre kusurlu malzeme olan çimento takviyeli harcı sözleşme eklerinde göstermesi ve daha sonra da sözleşme ve eklerinde yer almayan çimento katkısı

52/f. 1 hükmünün kıyasen uygulanması gerekmektedir<sup>126</sup>. İş sahibinin ifa yardımcılarının kusuru da iş sahibinin kusuru olarak kabul edilmektedir<sup>127</sup>.

Bir başka sorun, bu durumda olumsuz sonuçların taraflara nasıl paylaşılacağıdır. Bu çerçevede soruna farklı çözümler getirilebilir. Mali taleplere ilişkin olarak yüklenicinin TBK m. 483/f. 2'deki ücret talebini hâkim takdir yetkisine dayanarak indirebilir (TBK m. 52/f. 1). Diğer sonuçların paylaşılmasına ilişkin olarak ihtilaf halinde hâkim kanun koyucu gibi hareket ederek kanun boşluğunu doldurabilir<sup>128</sup>.

### III. ÖZEL BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE İHLALİN SONUÇLARI

#### A. Bildirim Yükümlülüğü ve Olağanüstü Koşullar

İnşaat sözleşmesinde götürü bedel kararlaştırılması durumunda, ücrette ilişkin riske katlanması gereken yüklenicidir<sup>129</sup>. İş değişikliğine ilişkin durumlar saklı kalmak kaydıyla, yüklenicinin, iş sahibini, inşaatın tamamlanmasını öngörüldüğünden daha masraflı hale getiren faktörler hususunda bilgilendirme yükümlülüğü bulunmamaktadır<sup>130</sup>. Bununla birlikte, çok özel koşullarda, Kanun, sözleşme dengesini sağlamak için sözleşmenin uyarlanmasına izin vermektedir: eğer inşaatın tamamlanması taraflarca öngörülme- yen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü koşullar yüzünden

içermeyen harçların kullanılmasını genelgeyle istemesi, revize restorasyon projelerinin onayında ve yükleniciye tesliminde gecikmesi nedenleriyle sözleşmeye aykırı davrandığı ve böylece tarafların akdin feshinde "ortak kusurlu" bulunduğu açıktır. Tazminat borcunun doğması için temel koşul kusur olduğundan, tazminat isteyen tarafın kusursuz olması kuraldır. Yüklenicinin sözleşmenin feshi sebebiyle kar kaybı alacağı talebinde bulunabilmesi için fesihte tamamen kusursuz olması gerekir. Oysa somut olayda az yukarıda açıklanan sebeplerle her iki taraf da kusurlu olduğundan yüklenicinin asıl davada kar kaybına dair alacak istemiyle teminat mektubunun faiz ve komisyon gibi masraflarına dair istemlerinin reddi gerekir. Bu sebeple asıl davada mahkemece kar kaybı alacağının ve teminat mektubunun faiz ve komisyon masraflarının hüküm altına alınması doğru olmamıştır. İş sahibi idare tarafından açılan birleşen 2010/188 Esas sayılı davada akdin feshinde ortak kusurları bulunması sebebiyle iş sahibinin şantiyede "teknik eleman bulundurmama cezası" ile "gecikme cezasının" yükleniciden tahsiline dair istemlerinin reddine karar verilmesi ise isabetli olmuştur..."(Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>126</sup> KOLLER, Art. 365 N. 107.

<sup>127</sup> KOLLER, Art. 365 N. 94.

<sup>128</sup> KOLLER, Art. 365 N. 109.

<sup>129</sup> CHAIX, *La violation*, s. 131.

<sup>130</sup> CHAIX, *La violation*, s. 131.



engellenmiş veya çok güçleşmişse, inşaatın bedeli arttırılabilir veya sözleşmeden dönülebilir<sup>131</sup>. Sözleşmenin bu şekilde düzeltilmesi götürü bedelde muhtemel bir artışla doğrudan alakalı olan iş sahibini ilgilendirmektedir. Böylelikle yüklenicinin durumun makul bir değerlendirmesine göre kararlaştırılan edimler arasındaki dengeyi bozabilecek tüm muhtemel vakıaları iş sahibine işaret etme diğer bir deyişle bildirme yükümlülüğü olduğu sonucu çıkarılmaktadır<sup>132</sup>.

Bir uyuşmazlıkta Federal Mahkeme<sup>133</sup>, yükleniciden olağanüstü durumun bildirilmesiyle beraber sözleşme bedelinin artırılmasını veya sözleşmeden dönmesini talep etmesini istemiştir. Gauch'a göre<sup>134</sup>, Federal Mahkeme çok ileri gitmektedir, dahası sözleşmeden dönme ile bedel artırılmasını talep etme arasındaki seçim yüklenicinin takdirinde olmayıp hâkimin yetkisine bağlı bir husustur. Belirtilen bildirim yükümlülüğü, yüklenicinin olağanüstü durumu bildiği ve sözleşmede kararlaştırılan ücret ile kendi edim yükümlülüğü arasında açık bir uyumsuzluğun var olduğunu makul bir şekilde hesapladığı kabul edildiğinde var olmaktadır<sup>135</sup>. Bu durum meydana geldiğinde, yüklenici gecikmeksizin bildirme yükümlülüğü altındadır. Federal Mahkeme'ye göre<sup>136</sup>, yüklenici, bildirim yükümlülüğünü ihlal ederse, İBK m. 373/f. 2/TBK m. 480/f. 2'ye dayanan haklarını kaybeder<sup>137</sup>. Burada yüklenicinin olağanüstü durumlar sonucu meydana gelen ifa güçlüğüne iş sahibine bildirmesinin hukuki anlamda bir borç olmayıp, TBK m. 480/f. 2'den yararlanabilmesi için yerine getirmesi gereken bir külfet niteliğinde olduğu belirtilmektedir<sup>138</sup>. Bu külfetin yerine getirilmemesi, yüklenicinin iş sahibine karşı sorumlu olması sonucunu doğurmayacaktır<sup>139</sup>; yalnızca yüklenicinin TBK m. 480/f. 2'ye başvurmadan feragat ettiği anlamına gelecektir<sup>140</sup>.

<sup>131</sup> HENNINGER, s. 76.

<sup>132</sup> CHAIX, *La violation*, s. 132; KAPLAN, İbrahim, *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, Ankara, 2013, s. 60; BAYGIN, s. 26.

<sup>133</sup> BGE 116 II 315.

<sup>134</sup> GAUCH, N. 1112.

<sup>135</sup> HENNINGER, s. 76.

<sup>136</sup> BGE 116 II 315.

<sup>137</sup> CR CO I-CHAIX, Art. 365 N. 30; BAYGIN, s. 90; BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 34.

<sup>138</sup> BAYGIN, s. 91.

<sup>139</sup> HURLIMANN / SIEGENTHALER, Art. 365 N. 7.

<sup>140</sup> BAYGIN, s. 91.

## B. Bildirim Yükümlülüğü ve Yaklaşık Bedelin Aşılması

TBK m. 481'e göre, eserin bedeli yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir. Yaklaşık tahmini aşan giderler, iş sahibi tarafından yüklenilir. Giderlerin biraz üzerine çıkılması doğal olarak hesaba katılmalı ve bu yüzden bildirim yükümlülüğü söz konusu olmamalıdır<sup>141</sup>. İnşaatın önemli bir masraf artışı olmaksızın yapılamayacağı durumda yüklenicinin iş sahibine bildirim yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>142</sup>. Ne zaman aşırı bir masraf artışı olacağı, somut olayın koşullarına göre değişebilmektedir. Genellikle %10'luk bir artışın aşırı olacağı İsviçre doktrininde kabul edilmektedir<sup>143</sup>. Bildirim, iş sahibine sözleşmeden TBK m. 482/f. I uyarınca dönmeyi veya koşulları varsa sözleşmeyi feshi sağlayabilecek şekilde yapılmalıdır<sup>144</sup>.

## C. Bildirim Yükümlülüğü ve Önceki Yüklenicinin Yaptığı Ayıplı İş

Eserdeki ayıbın nedeni önceki çalışmanın ayıbına bağlı ise, bu ayıptan dolayı sorumluluğu etkilemektedir. Önceki yükleniciden kaynaklı eserdeki bir ayıp yüzünden sonraki yüklenicinin sorumluluğu söz konusu olmamaktadır. Ayıp, iş sahibinin kusurundan kaynaklanmış olarak kabul edilir. TBK m. 476'ya göre, sorumluluktan kurtulunması için yüklenicinin ayıbı farketmesi ve bildirmesi veya ayıbı bilmemesi gerekmektedir<sup>145</sup>. Bu şartın yerine getirilmemesi halinde sonraki yüklenici sorumlu olur<sup>146</sup>. Önceki ayıp açık bir ayıp olduğu sürece sonraki yüklenicinin diğer çalışmadaki ayıbı bilmesi gerekmektedir. Ayrıca önceki çalışmada sonraki yüklenicinin yapacağı bir özenli inceleme sonucu ayıbın onun tarafından fark edilmesinin beklenebilir olması gerekmektedir. İnceleme yükümlüğü, tarafların karşılıklı anlaşmasıyla veya somut olayın koşullarına göre yüklenicinin iyi niyetli olarak ondan önceki çalışmanın incelenmesinin beklenmemesiyle ortadan kalkar<sup>147</sup>. Sonraki yüklenici, bildirimde bulunmuş

<sup>141</sup> KOLLER, Art. 365 N. 116; CHAIX, *La violation*, s. 132.

<sup>142</sup> GAUCH, N. 836; YAKUPPUR, s. 44; DUMAN, s. 367.

<sup>143</sup> CHAIX, *La violation*, s. 132.

<sup>144</sup> CHAIX, *La violation*, s. 132; KOLLER, Art. 365 N. 116.

<sup>145</sup> HENNINGER, s. 78.

<sup>146</sup> BSK OR I-ZINDEL / PULVER / SCHOTT, Art. 365 N. 34.

<sup>147</sup> HENNINGER, s. 78.

olsaydı bile hayatın olağan akışına göre bir değişiklik olmayacağını ispat ederek de sorumluluktan kurtulabilir<sup>148</sup>.

#### D. Bildirim Yükümlülüğü ve İş Değişikliği

İnşaat sözleşmelerinin sona ermesine kadar geçen sürede daima sözleşme içeriği değişebilmekte, iş değişikliği meydana gelmektedir. Bu değişiklikler sözleşme ile olabileceği gibi tek taraflı da olabilir. Bir iş değişikliğinden dolayı fazla masraf varsa, yüklenici ek ücret talebinde bulunabilir. Gauch'a göre<sup>149</sup>, yüklenicinin fazla ücrete ilişkin talebi, eğer vazgeçmiş ise ortadan kalkmaktadır. Eğer iş değişikliği yüklenicinin kusurlu davranışından dolayı meydana gelmişse (bildirim yükümlülüğünün ihlal edilmesi gibi) onun iş değişikliğinin sonuçlarını üstlenmesi gerekmektedir<sup>150</sup>.

Federal Mahkeme'ye göre, aksi kararlaştırılmış olmadıkça yüklenicinin iş sahibine bir iş değişikliğinin masrafa ilişkin sonuçlarını bildirme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Yüklenici, ek ücret alacağını bildirmeyi ihmal ederse, somut olayın koşullarına göre güven ilkesi uyarınca sessiz kalması iş sahibini ek ücrete ilişkin yükümlülükten kurtaran bir feragat beyanı olarak anlaşılmalıdır. İş değişikliğine ilişkin mali sonuçların bildirim yükümlülüğü, yüklenicinin münhasır faaliyet alanına girmemektedir<sup>151</sup>.

#### SONUÇ

Yüklenicinin bildirim borcu, özen ve sadakat yükümlülüğünün özel bir görünümüdür. Yüklenici, sözleşmenin gereği gibi ifasını tehlikeye düşüren bir durumu bildiği veya bilmesi gerektiği durumlarda bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Yüklenici, inşaatın yürütülmesi bakımından önem taşıyan her koşulu, inşaata elverişli olup olmaması açısından incelemelidir.

Bildirim yükümlülüğü, inşaatın zamanında veya gereği tamamlanmasını engelleyen her türlü olgu ile ilgilidir. Kanunda yalnızca iş sahibinin sağladığı malzemenin veya gösterdiği yerin ayıplı olması örnek olarak belirtilmiştir. İş sahibinin risk alanındaki diğer durumların da bildirilmesi gerekmektedir.

<sup>148</sup> HENNINGER, s. 78.

<sup>149</sup> GAUCH, N. 788.

<sup>150</sup> BSK OR I-ZINDEL / PULVER/SCHOTT, Art. 365 N. 34.

<sup>151</sup> HENNINGER, s. 79.

Bildirim içeriği açıkça belirtilmeli, belirli, anlaşılabilir ve açık olmalıdır. Bildirim, tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanıdır. Bildirim belirli bir şekle bağlı olarak yapılmasına gerek yoktur, sözlü ya da yazılı olarak yapılabilir. Bildirim, gecikmeksizin yapılmalı, ayrıca kusura dayalı bir gecikme olmamalıdır. Çok gecikmiş bir bildirim, zamanında yapılmış olsaydı bile hayatın olağan akışı içerisinde hiçbir değişikliğe yol açmayacaksa zarar tazmin yükümlülüğüne sebebiyet vermeyecektir.

Bildirim yükümlülüğünün ihlali, riskin yer değişmesine sebebiyet vermektedir. Normalde iş sahibinin üstlenmesi gereken riskler, yükleniciye geçmektedir. Bu TBK m. 472/.f. 3'te belirtilmiş olduğu şekilde, bir bildirim yükümlülüğü ihlalinde doğacak olumsuz sonuçları yüklenicinin kendi başına üstlenecek olmasıdır.

Yüklenici, bildirim yükümlülüğünü vaktinde yerine getirmese, bundan doğacak zarardan TBK m. 112 hükmünce sorumlu olur. İş sahibi, bildirim yükümlülüğü ifa edilmiş olsaydı ne durumda bulunacaksa o duruma getirilmelidir. Yüklenicinin kusurlu olduğu varsayılmaktadır. Yüklenicinin vaktinde bildirimde bulunması durumunda iş sahibi yüklenicinin zararını tazmin suretiyle sözleşmeyi feshedebileceği gibi sözleşmeye devam edilmesinde ısrar da edebilir; ısrar yapılan şey yok olursa zarara iş sahibi katlanır.

Bildirim yükümlülüğünün ihlal edilmiş olduğu hususunda ispat yükü iş sahibine aittir. Buna karşılık, yüklenici ise, bildirim yükümlülüğü ifa edilmiş olmasaydı dahi durumun değişmeyeceğini ispat etmesi gerekmektedir. Bildirim yükümlülüğünün ihlali bakımından borçlunun kusurlu olduğu varsayıldığından, onun kendi kusursuzluğunu ispat etmesi gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanununda başka bildirim yükümlülükleri de bulunmaktadır. Götürü bedelli bir sözleşmede olağanüstü bir koşulun meydana gelmesi durumunda, yaklaşık bedelin aşılmasında, önceki yüklenicinin yaptığı iş bakımından ve iş değişikliğinde yüklenici, iş sahibine bazı koşullarla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

## KAYNAKÇA

- ALTAŞ, Hüseyin, *Eserin Teslimden Önce Telef Olması* (BK m. 368), Ankara, 2002.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 10. Baskı, Ankara, 2014.
- BAYGIN, Cem, *Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler*, İstanbul, 1999.
- BECKER, Hermann, *İsviçre Medeni Kanunu Şerhi Borçlar Hukuku II. Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri Madde: 184-551* (Çev. A. Suat Dura), Ankara, 1993.
- BUHLER, Theodor, *Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar)*, Bd. V/2d, Der Werkvertrag, Art. 363-379 OR, Zürich, 1998.
- CHAIX, François, Du contrat d'entreprise, *Commentaire Rommand Code des obligations I Art. 1-529 CO Commentaire* (Thévenoz-Werro Editeurs), 2. édition, Bâle, 2013.
- CHAIX, François, "La violation par l'entrepreneur de ses devoirs d'informaton vis-à-vis d l'ouvrage", *La semaine judiciaire*, 2009 II, ss. 117-141 (La violation).
- DUMAN, İlker Hasan, *İnşaat Hukuku*, 7. Baskı, Ankara, 2015.
- EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 2. Baskı, Ankara, 2015 (Borçlar Özel).
- EREN, Fikret, "İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", *İnşaat Sözleşmeleri Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer (Ankara, 18-29 Mart 1996)*, 3. Tıpkı Basım, Ankara, 2001, ss. 59-88 (Müteahhidin Borçları).
- GAUCH, Peter, *Der Werkvertrag*, Zürich, 2011.
- GAUCH, Peter / CARRON Benoît, *Le contrat d'entreprise*, 1999.
- GAUTSCHI, Georg, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Obligationenrecht 2. Abteilung Die Einzelnen Vertragverhältnisse 3. Teilband Der Werkvertrag Artikel 363-379 OR*, Zweite Auflage, Bern, 1967.
- GÖKYAYLA, K. Emre, "Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Özen ve Sadakat Borcu", *GSÜHFD, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan*, 2002/1, ss. 785-805 (Özen ve Sadakat Borcu).
- HENNINGER Anton, *Anzeige und Abmahnungspflichten des Unternehmers I.-II, Schweizerische Baurechtstatung 2009.. für alle, die bauen*, 2008, ss. 63-82.
- HURLIMANN, R. / SIEGENTHALER, T, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft* (Herausgeber: Claire Huguenin, MarkusMüller-Chen, Daniel Girsberger), 2. Auflage, Zürich-Basel-Genf, 2012.
- KAPLAN İbrahim, *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, Ankara, 2013 (İnşaat Sözleşmeleri Hukuku).
- KIRMIZI, Mustafa, *Açıklamalı-İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara, 2014.
- KOCAAĞA, Köksal, *İnşaat Sözleşmesi*, Ankara, 2014.

- KOLLER, Alfred, *Schweizerisches Werkvertragsrecht*, Zürich-St. Gallen, 2015 (Werkvertragsrecht).
- KOLLER, Alfred, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Obligationenrecht Band VI., 2. Abteilung Die einzelnen Vertragsverhältnisse 3. Teilband, 1. Unterteilband Der Werkvertrag Art. 363-366 OR*, Bern, 1998.
- OSER, Hugo / SCHONENBERGER, Wilhelm, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch V. Band: Das Obligationenrecht, 2. Teil, 2. Auflage*, Zurich, 1936.
- SEÇER, Öz, *Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi*, Ankara, 2016.
- SELİÇİ, Özer, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, İstanbul, 1978.
- ŞAHİN, Turan, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfade Temerrüdü*, Ankara, 2012.
- TANDOĞAN, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. II İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri Vekâletsiz İş Görme Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri*, İstanbul, 2010.
- TUNÇOMAÇ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri*, 3. Bası, İstanbul, 1977 (Özel Borç İlişkileri).
- UYGUR, Turgut, *Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Cilt 7*, Ankara, 2003 (Borçlar Kanunu C. 7).
- UYGUR, Turgut, *Açıklamalı-İçtihatlı İnşaat Hukuku Sözleşmeden Doğan Borçlar ve Eser Sözleşmesi 1. Cilt*, Ankara, 1997 (İnşaat Hukuku Cilt 1).
- YAKUPPUR Sendi, *Borçlar Kanunu'na Göre Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Teslim Borcu ve Teslim Borcuna Aykırılıkları*, İstanbul, 2009.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Kadir Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 15. Bası, Ankara, 2015.
- ZINDEL, Gaudenz / PULVER, Urs / SCHOTT, Bertrand, *Der Werkvertrag, Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR* (Honsell-Vogt-Wiegand (Hrsg.)), 6. Auflage, Basel, 2015.