

Salih Yekta KISA
Avukat

**İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE
AYIBIN ANLAŞILABİLİR OLMASI
BAKIMINDAN YAPILAN AYRIM VE
AYRIMIN HUKUKİ SONUÇLARI**



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2024

Ekim 2024

ISBN: 978-625-6134-26-3

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması ile inşaat hukukunun önemli bir konusu olan ayıbın anlaşılabilir olması bakımından yapılan ayrıma ve bu ayrımın sonuçlarına odaklanılmıştır. Konu, inşaat sözleşmeleriyle ilgili genel eserlerde incelenmekle birlikte, bağımsız olarak incelenmemiştir. Oysa, uygulamaya bakıldığında bu konu üzerinden birçok ihtilafın gündeme geldiği görülmektedir. İşbu tez çalışmasıyla hem teorideki bu eksikliği gidermek hem de uygulamaya ışık tutmak amaçlanmıştır.

Bu konunun seçilmesinin yazar açısından önemli nedenleri, yazarın avukatlık kariyeri boyunca, bu konu üzerinden meydana gelen ihtilaflarda çoğu zaman mahkemelerde içtihat birliğinin sağlanamadığını gözlemlemiş olması ve yazarın hukuki belirliliğe bir nebze de olsa katkı sunabilme çabasıdır. Bilindiği üzere, hukuki belirlilik ilkesi, demokratik hukuk devletinin olmazsa olmazlarından. Yazar aynı zamanda, bu çalışmanın hukukçu olmayanlar nezdinde de hukuki belirliliği arttırması ve inşaat sözleşmelerinde gerek yüklenici gerekse de iş sahibi olarak yer alacak kişiler için bir el kitabı vazifesi görmesini amaçlamaktadır.

Tezin hazırlanması sırasında değerli katkılarından yararlandığım tez danışmanım sayın Prof. Dr. Zekeriya Kurşat'a, hayatımın her alanında olduğu gibi bu konuda da beni motive eden ve desteğini esirgemeyen sevgili eşim Nisa'ya, varlığıyla beni mutlu eden kardeşim Berfin'e, dualarıyla bana güç veren kayınvalidem Hanife anneme, bugünlere gelmemde büyük emekleri olan merhum babam Kasım Kısa ve merhum annem Sakine Kısa'ya yürekten teşekkür ederim.

Avukat Salih Yekta Kısa

İstanbul 2024

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ.....	IX
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK İFA ENGELLERİ SİSTEMİ VE AYIPLI İFA

§1 İfa Engellerine İlişkin Genel Bilgiler	3
1.1. Borç, Edim ve İfa Kavramları	3
1.2. İfa Engelleri	6
1.2.1. Genel Olarak	6
1.2.2. Alacaklı Temerrüdü	7
1.2.3. İmkânsızlık.....	8
1.2.4. Borçlu Temerrüdü	12
1.2.5. Sözleşmenin Müspet İhlali.....	13
1.2.6. Sözleşme Öncesi Sorumluluk	18
1.2.7. İşlem Temelinin Çökmesi	20
§2. Ayıplı İfanın Sistemdeki Yerinin Tespiti Maksatlı Diğer Kavramlarla Mukayesesi	22
2.1. Genel Olarak.....	22
2.2. Aliud İfa.....	22
2.3. Eksik İfa.....	24
2.3.1. Genel Olarak	24
2.3.2. Eksik İş.....	26
2.3.3. Eksik İnşaat	29

2.4. Fazla İş.....	34
2.5. Temerrüt	40
§3. İnşaat Sözleşmesinde Ayıplı İfa Kavramının Temel Özellikleri....	43
3.1. Ayıbın Gündeme Geleceği Edimin Konusunun Belirlenmesi ...	43
3.1.1. İnşaat Sözleşmesinin Genel Olarak Konusu	43
3.1.2. Yüklenicinin Ediminin Konusu	48
3.2. İnşaat Sözleşmesinde Ayıplı İfa	51
3.2.1. Ayıp ve Ayıplı İnşaat Kavramı	51
3.2.2. Ayıbın Türleri.....	56
3.2.2.1. Açık-Apaçık –Gizli Ayıp	56
3.2.2.2. Ayıbın Ağırlığına Göre Yapılan Ayrım	57
3.2.2.3. Maddi Ayıp – Hukuki Ayıp.....	59
3.2.2.3.1. Maddi Ayıp	59
3.2.2.3.2. Hukuki Ayıp	60
3.2.2.3.3. Yapı Kullanma İzni.....	61
3.2.2.3.4. Yapı Kayıt Belgesi.....	64
3.2.2.4. Asli-Tali Ayıp.....	66
3.2.2.5. Ekonomik Ayıp	67
3.3. Ayıplı İfanın Sonucu olarak Yüklenicinin Sorumluluğu	69
3.3.1. Sorumluluğun Genel Şartları	69
3.3.1.1. Genel Olarak.....	69
3.3.1.2. İnşaat Tamamlanmış ve Teslim Edilmiş Olmalıdır	69
3.3.1.3. Yapı Ayıplı Olmalıdır	71
3.3.1.4. Ayıp İş Sahibine Yüklenememelidir	74
3.3.1.5. Ayıptan Kaynaklanan Haklardan Vazgeçilmemiş Olmalıdır	81
3.3.1.6. Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetleri Yerine Getirilmiş Olmalıdır	82
3.3.2. Sorumluluğun Genel Sonuçları	82

3.3.2.1. Genel Olarak.....	82
3.3.2.2. Bedelde İndirim Hakkı	87
3.3.2.3. Ayıbın Giderilmesini İsteme	95
3.3.2.4. Sözleşmeden Dönme	105
3.3.2.5. Tazminat Talebi.....	118

İKİNCİ BÖLÜM

AYIBIN ANLAŞILABİLİRLİĞİ AÇISINDAN YAPILAN AYRIMIN UNSURLARI

§1. Ayıbın Belirlenmesine İlişkin Yapılan Ayrım ve Ayıbın Türleri	125
1.1. Açıktan Ayıp.....	125
1.2. Açık Ayıp.....	128
1.3. Gizli Ayıp	129
§2. Ayıbın Belirlenmesine İlişkin Külfet ve Bunun Sınırları.....	133
2.1. Gözden Geçirme Külfetinin Öngörülme Nedenleri.....	133
2.2. Gözden Geçirmenin Hukuki Niteliği.....	137
2.3. Gözden Geçirmenin Kriterleri ve Sınırları	139
2.3.1. Gözden Geçirme Süresi.....	139
2.3.2. Gözden Geçirmenin Yapılma Biçimleri.....	146
2.3.3. Gözden Geçirmedeki Özen Ölçütü	149
2.3.4. Gözden Geçirme Külfetinin İstisnaları	152
2.4. Bildirimin Hukuki Niteliği	156
2.4.1. Bildirim Külfetinin Yerine Getirilme Şekli ve İçeriği	158
2.4.2. Bildirim Külfetinin Yerine Getirilme Süresi	162
2.4.3. Bildirim Külfetinin İstisnaları	168
§3. Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetlerinin Yerine Getirilip Getirilmemesinin Yol Açtığı Farklı Sonuçlar	169

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
AYIBIN ANLAŞILABİLİRLİĞİ BAKIMINDAN YAPILAN
AYRIMIN YOL AÇTIĞI FARKLI SONUÇLAR

§1. İnşaatı Teslim Etme ve Teslim Alma Kavramları ve Ayıbın Tespitinde Bu Kavramların Etkisi	173
1.1. İnşaatı Teslim Etme ve Teslim Alma Kavramları	173
1.2. İnşaat Teslim Almanın Ayıptan Doğan Hakların Kullanımına Etkisi.....	187
1.2.1. Açıık Ayıp Bakımından.....	187
1.2.2. Açık Ayıp Bakımından	188
1.2.3. Gizli Ayıp Bakımından	188
§ 2. İnşaatı Kabul ve Ayıp Bakımından Etkisi	189
2.1. İnşaatın Kabulünün Ayıbın Anlaşılabilirliği Bakımından Yarattığı Sonuçlar	189
2.1.1. Genel Olarak	189
2.1.2. Açık Ayıp Bakımından	194
2.1.3. Gizli Ayıp Bakımından	196
§3 Garanti Süresi ve Zamanaşımı Süresinin Ayıbın Belirlenmesine Etkisi.....	197
3.1. Garanti Süresi	197
3.2. Zamanaşımı.....	201
3.3.Açık Ayıp ve Gizli Ayıp Bakımından Etkileri	206
3.3.1. Açık Ayıp Bakımından	206
3.3.2. Gizli Ayıp Bakımından	207
SONUÇ	209
KAYNAKÇA	213

KISALTMALAR LİSTESİ

- a.g.e.** : adı geçen eser.
a.g.m. : adı geçen makale.
AÜHFD. : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.
b. : Bend.
Bkz. : Bakınız.
bs. : Bası.
c. : Cümle.
C. : Cilt.
d.n. : Dip not.
E. : Esas.
EBK. : Eski Borçlar Kanunu.
f. : Fıkra.
HD. : Hukuk Dairesi.
HMK. : Hukuk Muhakemeleri Kanunu.
İİK. : İcra ve İflas Kanunu.
İÜHFY. : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
K. : Karar.
k.g. : Karşı görüş.
m. : madde.
s. : sayfa.
S. : Sayı.

- Sinerji** : Sinerji A.Ş. Hukuk Yazılımları İctihat Programı.
sy. : sayılı.
T. : Tarih.
TBK. : Türk Borçlar Kanunu.
TDK. : Türk Dil Kurumu.
TKHK. : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun.
TMK. : Türk Medeni Kanunu.
TTK. : Türk Ticaret Kanunu.
Vb. : ve benzeri.
Vd. : ve devamı.
V.d. : ve diğçerleri.
Y. : Yargıtay
YBGK. : Yargıtay Büyük Genel Kurulu.
YİGŞ. : Yapım İşleri Genel Şartnamesi.
YHGK. : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.

GİRİŞ

Bu çalışmamızda inşaat sözleşmelerinde ayıbın anlaşılabilir olması bakımından yapılan ayırım üçe ayrılarak ele alınacaktır. Bunlar; apaçık ayıp, açık ayıp ve gizli ayıptır. Kasten gizlenen ayıplara da yeri geldikçe ve ilgili kısımlarda değinilecektir.

Tez konumuzun önemi, özellikle yargı kararlarında, bu ayıp türlerinin bazen birbirine çok yakın diğer kavramlarla karıştırılması veya kendi içlerinde karıştırılması noktasında kendisini göstermektedir. Zira, ayıbın anlaşılabilir olmasına ilişkin yapılan ayırımdaki ayıp türlerinin her birinin kendisine özgü sonuçları bulunmaktadır. Bu sonuçlar işsahibinin ayıp sebebiyle sorumluluktan doğan haklarını kullanması açısından kritik önemdedir. Bu nedenle çalışmamızın ana konusunu ayıbın anlaşılabilir olması bakımından yapılan ayırım ve sonuçları oluşturacaktır.

Tezimizin ana konusuna geçmeden evvel birinci bölümde esasen bir ifa engeli olan ayıplı ifayı anlayabilmek adına borç, edim ve ifa kavramları izah edilecek, ifa engelleri sistemi tanıtılarak ayıplı ifanın bu sistem içerisinde yeri saptanmaya çalışılacak ve ayıplı ifanın özellikle uygulamada en çok karıştırıldığı kavramlar izah edilerek bunlardan farkları vurgulanacaktır. Devamla, ayıplı ifa kavramının temel özellikleri belirtilecek ve ayıp kavramı ve türleri ele alınacaktır. Birinci bölümün son kısmında ise ayıplı ifadan dolayı yüklenicinin sorumluluğunun şartları ve bu sorumluluğun sonuçları irdelenecektir.

İkinci bölümde, ayıbın belirlenmesine ilişkin yapılan ayırım ve bu ayırma göre ayıbın türleri olan apaçık ayıp, açık ayıp ve gizli ayıp kavramları ele alınacaktır. Devam eden kısımda ise işsahibinin gözden geçirme ve bildirim külfetleri detaylarıyla aktarılarak, bunların yerine getirilip getirilmemesinin yol açtığı farklı sonuçlar izah edilecektir.

Üçüncü ve son bölümde ise inşaatı teslim etme ve teslim alma kavramları açıklanarak, teslimin ayıbın belirlenmesine ilişkin yapılan ayırdaki ayıp türlerine göre etkileri ve yine kabul kavramı ile bunun açık ve gizli ayıplar bakımından etkilerine değinilecektir. Son olarak garanti süresi ve zamanaşımı kavramları izah edilerek, bu kavramların ayıbın belirlenmesine etkisi aktarılacaktır.