

# anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde tarafların borçları

## MÜTEAHHİDİN BORÇLARI

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi, belirtildiği gibi, isimsiz karma bir sözleşme niteliğindedir. Sözleşme, ağırlıklı olarak istisna(eser) sözleşmesinin özelliklerini taşımaktadır. Bu sebeple, müteahhidin borçları sözleşmede yazılı olarak açıkça belirtilmelidir. Müteahhit buna uygun davranmakla yükümlüdür.

Bu başlık altında müteahhidin hem eser(istisna) sözleşmesinden kaynaklanan borçları hem de anahtar teslimi inşaat sözleşmesinden doğan bazı borçları incelenecektir.

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi açısından müteahhidin borçlarına genel olarak baktığımızda öncelikle tasarımdan inşa eserinin teslimine kadar sorumlu olan müteahhidin eserin plan ve projelerini sağlama borcu ortaya çıkmaktadır. Müteahhit bunu kendi tedarik edebileceği gibi, bir mimar aracılığıyla da gerçekleştirebilir.

Zira, bu tür çizimler çok teknik bilgi gerektiren ve inşaatın sağlıklı biçimde meydana getirilmesi için titiz çalışma isteyen projelerdir.

İnşa eserinin plan ve projelerinin tamamlanmasının ardından müteahhidin asıl borcu bu inşa eserini meydana getirmek, yani inşaatı yapmaktır. Müteahhidin bu aşamada, inşa eserinin tipine göre gerekli inşa yerinin, şantiyenin, makinelerin ve diğer işletme araçlarının yapımını ve üretim işlerini planlaması gerekmektedir.

Böylece müteahhit, gerekli makineleri ve inşaat malzemelerini, inşaatın yapımı için ihtiyacı olan personeli, satınalma ile

satış ilişkilerinin kurulması için gerekli tüm mühendislik ve yönetim hizmetlerini tespit etmelidir

İnşa eserini sözleşmeye uygun olarak inşa etmek zorunda olan müteahhit, eserin tesliminden önce iş sahibinin, tesisini sorunsuz olarak işletmesini sağlamakla da görevlidir.

Bu, sözleşmenin niteliğinden doğan bir borçtur. Buna göre müteahhit, inşaatını tamamladığı tesisin işletilmesi için gerekli olabilecek her türlü işi yapmak zorundadır.

Örneğin; teknolojik koruma haklarının lisansa bağlanması, know-how kullanım lisansı ve devri, yönetim hizmetlerinin sağlanması veya iş sahibinin personelinin eğitilmesi gibi teknik ve ticari know-how'ın sağlanması şeklindeki yükümlülükler burada sayılabilir.

Hatta zaman zaman bu yükümlülüklerle, tesisin tesliminden sonra bakım taahhütleri veya yedek parça tedarik sözleşmeleri ile uzun vadede sağlanan hizmetler de girebilmektedir

“Basit Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi”nde tesisin inşasından sonra müteahhit yaptığı bir deneme çalışmasıyla tesisin çalışmaya hazır olduğunu kanıtladığı anda yükümlülüklerini yerine getirmiş kabul edilir. Anahtar tesliminden de kastedilen esasen budur. Ancak uygulamada “ürün elde etme (produit en main)” sözleşmesi olarak bilinen bir sözleşme ile müteahhit bazı hallerde iş sahibine, tesisin verimliliğini belli sınırlar içinde garanti etmektedir.

Müteahhidin bu sözleşme ile taahhüt ettiği garantileri yerine getirebilmesi için de sözleşmede öngörülen süreler içinde tesisin yönetimine dahil edildiği görülmektedir. Bu ek sözleşmeler müteahhidin asıl yükümlülüğü olan ve anahtar teslimi inşaat sözleşmesi ile kurulan hukukî ilişkinin tamamlayıcısı niteliğindeki yan yükümlülüklerdir. Bu tür ek sözleşmeler ile amaçlanan tesisin, yapılış amacına uygun olarak başarılı bir şekilde çalıştırılmasını sağlamaktır

## Müteahhidin İnşa Eseri Meydana Getirme (İnşaat Yapma) Borcu

Borçlar Kanunu m. 355'te açıkça belirtildiği gibi eser sözleşmesinde, müteahhidin en temel borcu, "bir eser meydana getirme" borcudur. Bu borcun inşaat sözleşmesindeki karşılığı ise bir inşa eseri(yapı) meydana getirmek ve onu iş sahibine teslim etmektir.

Ancak, müteahhidin bu eseri teslim edebilmesi için öncelikle bu inşa eserini meydana getirmesi, yani inşa etmesi gerekir. Müteahhidin inşa eserini meydana getirme borcunun özelliği onun bir "yapma edimi" olmasıdır. Bu durumda, müteahhidin inşa eseri yapma borcuna Borçlar Kanunu'nun yapma edimlerine ilişkin hükümleri uygulanabilir.

İnşa eserinin meydana getirilmesinde asıl olan, sözleşmenin kararlaştırılan şekilde kusursuz, ayıpsız ve eksiksiz ifasıdır. Aksi halde, sözleşmeden beklenen yararlar dengesi bir taraf aleyhine bozulabilir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin özelliğinden dolayı böyle bir durumda bir taraf edimini yerine getirmemiş sayılacağından, karşı tarafın edimini yerine getirmesini de isteyemez. Diğer yandan, bir sözleşmede

19 Yargıtay 15. HD'nin 10.12.2001 T. 4000/5695 sayılı kararına göre; davacı müteahhit davalı arsa sahibine ait 10 parsel üzerine tasdikli plan ve projesine uygun olarak 8 adet işyeri yapımını üstlenmiş, davalı ise 4 adet bağımsız bölümüne karşılık gelen arsa payı devrini davacıya vaat etmiştir. Aralarındaki sözleşmenin 7. maddesi gereği binanın teslimi iskan koşuluna bağlanmıştır. Ancak belirtildiği gibi karşılıklı borç yükleyen edimin yerine getirildiğini söyleyebilmek için borçlanılan inşa eserinin olması ile fiilen yerine getirilen eserin sadece sözde değil, özde de, yani amacı itibarıyla birbirine uyması gerekir.

Bu durum, sözleşmeden beklenen amaca ulaşıp ulaşılamadığı hallerde önem arz eder 20. Yargıtay 15. HD'nin 28 Ocak 2004

tarikh ve 3442/446 esas ve karar sayılı bir kararında eserin tanımını yapılmıştır

Buna göre;

sözleşmelerde asıl olan sözleşmenin eksiksiz ifasıdır. Sözleşme gereği binanın teslimi iskan koşuluna bağlandığı halde, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin iskanının alınmadığı Belediyenin 29.04. 1999 günlü yazısı ile anlaşılmaktadır. BK m.81 gereğince, iki taraflı akitlerde bir akdin ifasını talep eden kimse kendi borcunu ifa etmemiş veya ifasını teklif eylememiş ise karşı taraftan ifa isteyemez. Dolayısıyla, müteahhidin kendi borcunu yerine getirmeden eserin bedelini ödemesi mümkün değildir. Davada, istenilen arsa payı yapılan binanın bedelidir ve müteahhidin eksiklikleri giderip sözleşme uyarınca oturma iznini de aldığında sözleşme bedelini isteme hakkı saklı kalmak koşuluyla bu aşamada açılan davanın reddi yerine delillerin takdirinde yanılığa düşerek yazılı şekilde kabulü nedeniyle mahkemenin hükmü Yargıtay tarafından bozulmuştur

20 Yargıtay 15. HD 14.05.2001 T. 590/2568 sayılı kararı: Söz konusu davada taraflar arasındaki 24.04.1998 tarihli sözleşme uyarınca apartmanda kömür yerine doğalgazla ısınmanın temin edilmesi kararlaştırılmıştır.

Amaç apartman sakinlerinin ısınmasıdır. Müteahhidin sözleşme ile bu amacı sağlaması halinde ücrete hak kazanması söz konusudur. Müteahhit, işin ön incelemesini yapmakta ve projeyi üstlenmektedir ve bunları yaparken sözleşmenin amacına uygun hareket etmelidir. Müteahhit hangi nitelikteki kazanın projeye uygun olduğunu kendisi belirler, iş sahibi daha düşük kapasitede kazan konulmasını istese dahi, işin uzmanı olan müteahhidin iş sahibini eserin amacına ulaşılamayacağı konusunda uyarması yasadan doğan yan borcudur(BK m. 357).

Söz konusu olayda, işin teslimini takip eden Mart ayında davacı yan ısınamadıklarını iddia etmiş ve bilirkişi raporuna

göre aynı sitede emsal bloklarda 315.000 Kcal/h kapasiteli kazanlar bulunduğunu, değiştirilen katı yakıt kazanının da 300.000 Kcal/h kapasiteli olduğu, onun yerine konulan kazanın ise 255.000 Kcal/h kapasiteli olması nedeniyle binanın ısıtılmasına yeterli ve sözleşmenin amacına uygun olmadığı iddia edilmektedir. Davalı müteahhit ise kazanı sözleşmede belirtilen niteliklere göre seçtiğini ve borcunu ifa ettiğini iddia etmektedir. Mahkemece müteahhidin savunması kabul edilmiştir.

Ancak söz konusu

karar Yargıtay tarafından bozulmuş ve konulan kazan ile konulması gereken kazan kapasitesi arasındaki farktan ayıbın giderilmesi bedelinin bilirkişi tarafından saptanmasına, sözleşme tarihinde 255.000 Kcal/h yerine 300.000 Kcal/h kazan konulsaydı sözleşme bedelinin ne kadar artacağını bulunması ve bulunacak bu farkın saptanan ayıp giderlerinden mahsubuna karar verilmiştir (Karataş, 2004: 84). 21 Benzer bir hüküm Yargıtay 15. HD'nin 30.11.2006 T., 2005/7631 esas 2006/6983 karar sayılı kararında şu şekilde belirtilmiştir:

“Borçlar Yasası'nın 355. maddesinde tanımlandığı üzere; eser sözleşmeleri iki yanlı sözleşmelerdendir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi de taraflarına karşılıklı haklar sağlayan ve borçlar yükleyen iki yanlı ve eser sözleşmesinin bir türüdür. Yüklenici davacılar, Borçlar Yasası'nın 356. Maddesi hükmü gereğince, arsa sahiplerine karşı yüklendikleri özen borçları uyarınca inşaatı yasa ve sözleşme hükümlerine ve ayrıca fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak ve tamamlanmış eser olarak arsa sahiplerine teslim etmekle yükümlüdürler.

0 halde, davacı yüklenicilerin yapımı yüklendikleri inşaatı yasa ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yapıp yapmadıklarının mahkemece öncelikle araştırılıp tespiti gerekmektedir.

Dosya kapsamındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi

raporlarından inşaatın yasal olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Tüm bu sebeplerle, mahkemece yapılacak iş; inşaatın Belediyeden işlem dosyası getirtilerek uzman bilirkişi kurulu aracılığı ile inşaat üzerinde keşif ve inceleme yapılarak inşaatın imar mevzuatına uygun olarak yapıлып yapılmadığının belirlenmesi; inşaat yasal değilse yasal hale getirilmesi olanaklı ise buna yönelik işlemlerin yükleniciler tarafından yapılabilmesi için uygun süre verilmesi ve inşaatın yasal olması ya da yasal hale getirilmesi durumunda ise az yukarıda açıklandığı üzere arsa sahipleri yararına ipotek tesisi gerektiği gözetilerek bunun için gereken işlemlerin yapılması ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi; inşaatın yasal olmaması ya da verilen süre içinde yasal hale getirilmemesi yahut ipotek tesisi için öncelikle yapılması gereken işlemlerin yapılmaması durumunda ise davanın reddine karar vermekten ibaret olmalıdır.

Yukarıda açıklanan hususlar gözetilmeden ve yetersiz bilirkişi raporu hükme dayanak alınarak mahkemece yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış ve kararın bozulması gerekmiştir”

“Eser sözleşmesi, karşılıklı edimleri içeren bir iş görme sözleşmesidir. Yüklenicinin edimi, eseri meydana getirmek ve iş sahibine teslim etmek, iş sahibinin karşı edimi ise, teslim edilen eserin bedelini(ücret) ödemektir. Eser, yüklenicinin sermayesini, sanat ve becerisini kullanarak gerçekleştirdiği sonuçtur.

İş sahibi ısmarladığı eserin belli nitelikler taşımasını, amacını karşılamasını arzu eder. Şayet ısmarlanan eser iş sahibinin beklentisini karşılamıyorsa sözleşmenin yararlar dengesi iş sahibi aleyhine bozulur. Bu bakımdan eser, fen ve sanat kurallarına uygun ve iş sahibinin amacını karşılar nitelikte imal edilmelidir.

Aksi halde eser bozuktur(ayıplıdır) ve yüklenicinin bozukluğa(ayıba) karşı garanti sorumluluğu ortaya çıkar”

Müteahhidin bir inşa eseri meydana getirme ve bunu teslim etme borcu kapsamında bu iki ana borçtan doğan ve bu borçların sözleşmeye uygun olarak ifasını sağlayan başka borçlar da söz konusudur.

Bunlar; müteahhidin eseri şahsen veya kendi yönetimi altında yaptırması(BK m. 356/II), inşa eserinin meydana getirilmesi için gerekli malzeme ve araç, gerecin sağlanması (BK m. 356/III ve m. 357), müteahhidin işe zamanında başlama ve sürdürme borcu, müteahhidin özen ve sadakat borcu ile ayıba karşı tekeffül borcudur.