

ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ÖZELLİKLERİ

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi, müteahhidin, iş sahibinin ödemeyi taahhüt ettiği götürü bir ücret karşılığında proje, tasarım ve mühendislik hizmetleri de dahil, bir inşa eseri veya tesisi, iş sahibine her yönüyle çalışır bir şekilde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu 'Sözleşme Tasarısı', 'Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi', 'Yapım İşleri İçin Kapalı Teklif Usulü İle İhale Şartnamesi', 'Teklif Formu', "Proje Kontrol Müşavirliği Hizmeti Yönetmeliği" gibi metinler bu niteliktedir

Taraflar, anahtar teslimi inşaat sözleşmesi ile tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı bir sözleşme kurmuş bulunmaktadır. Buna karşılık sözleşmenin sürekli sözleşme benzeri oluşu konusunda çeşitli görüşler mevcuttur. Sözleşmenin tanımından çıkan özellikleri

şunlardır:

Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir Borç doğuran sözleşmeler tarafların edimine göre çeşitli şekillere ayrılırlar. Bu sözleşmeler "bir tarafa borç yükleyen", "iki tarafa borç yükleyen" ve "çok tarafa borç yükleyen sözleşmeler" olarak üçe ayrılırlar. İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler de "tam iki tarafa borç yükleyen" , "eksik iki tarafa borç yükleyen" sözleşmeler olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılırlar

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi, niteliği itibarıyla tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu tür sözleşmelerde her iki taraf da birbirine karşı bir edim yüklenmektedir. Edimler arasında tam anlamıyla karşılıklılık ve bağlılık ilişkisi vardır ve taraflardan birinin edimi diğerinin ediminin sebep ve karşılığını oluşturur. Tam iki tarafa borç yükleyen

sözleşme, tarafların edimlerinin birbiriyle değiştirilmesi ile meydana gelir.. Sözleşme uyarınca, müteahhidin üstlendiği inşa eserinin meydana getirilmesi ile iş sahibinin ödemeyi yüklediği ücret, sözleşmenin aslî edimleri ve zorunlu unsurlarıdır.

Bu edimler açısından her iki taraf da hem alacaklı hem de borçlu durumundadır Tarafların irade beyanlarının bu aslî edimler açısından birbirine uygun olması aranır. inşaat sözleşmelerine ilişkin olarak müteahhit bakımından yalnız inşa eseri unsurunun belirlenmiş olması aranırken, anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin niteliği gereği ücretin de önceden götürü olarak belirlenmiş olması gerekir

Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi, İvazlı Bir Sözleşmedir

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Çünkü sözleşme ile iş sahibi belirli bir ücret ödemeyi borçlanırken, müteahhit de bu ücret karşılığında kararlaştırılan inşa eserini tamamlayıp, teslim etmeyi, çalıştırmayı yüklenir. Ücret unsurunun yerine getirilmediği veya başka bir edimle yerine getirildiği bir sözleşmenin eser sözleşmesi ve dolayısıyla anahtar teslimi inşaat sözleşmesi olduğundan bahsedilemez Olağan inşaat sözleşmelerinin aksine, anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde sadece ücret unsurunun kararlaştırılması yeterli değildir. Ücretin miktarının da sözleşmede götürü olarak belirlenmesi anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin kurulması için zorunlu bir unsurdur

Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi Ani Edimli Bir Sözleşme Olmakla Birlikte Bazı Yönleriyle Sürekli Sözleşme Benzeri Bir Sözleşmedir

Genel Olarak Ani Edim ve Sürekli Edim Kavramı

Tarafların borç ilişkisi gereği ortaya çıkan edimleri sürelerine göre “ani” ve “sürekli” edimler olmak üzere ikiye ayrılır. Edimin yerine getirilmesi için gerekli fiil ya da davranış bir defada bitirilecekse bu tür edim ani edimdir. Buna karşın, edimin ifası zaman içinde tekrarlanan ya da kesintisiz bir fiil ya da davranışı gerektiriyorsa, burada sürekli edim söz konusudur

Edimin yerine getirilmesi için, borçlunun bir yandan edim sonucunu gerçekleştirecek eylem ve davranışta bulunması, diğer yandan da edim sonucunu engelleyecek davranışlardan kaçınması gerekir. Her türlü eser, dolayısıyla inşaat sözleşmesinde edim fiili değil, edim sonucu borçlanılır (İnal,

Sonuç olarak, borç ilişkisinin sürekli veya ani edimli oluşu, borçlunun edim sonucunun bir defada mı, yoksa belirli veya belirsiz bir zamana yayılan bir süreçte mi yerine getirildiğine göre değişir

Bu ayrımın önemi, sözleşmenin sona ermesi halinde ortaya çıkar. Örneğin, ani edimli bir sözleşme taraflardan birinin irade beyanı ile sona erdiğinde geçmişe etkili olarak, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmede ise, ileriye etkili olarak sona erer

Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesinden Doğan Edimin Ani Olduğuna İlişkin Görüşler

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi “ani edimli” bir “sonuç sözleşmesi” olarak bilinir. Çünkü, BK 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser(istisna) sözleşmesinin bir uygulaması olan anahtar teslimi inşaat sözleşmesini, doktrindeki bazı görüşlerin aksine sürekli edimli bir sözleşme olarak görmeye imkan yoktur. Bu tür bir sözleşmede borçlanılan husus edim fiili olmayıp edim sonucudur

Çünkü, iş sahibi bakımından önemli olan inşa eserinin yalnızca

anahtarın çevrilmesi ile kullanıma hazır bir şekilde teslim edilmesidir. Borçlu, borçlandığı edim sonucunu ifa etmedikçe, her türlü edim fiilini yerine getirirse bile borcunu ifa etmiş sayılmaz

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde, edim fiili açısından bir değerlendirme yapıldığında, müteahhidin borçlandığı edimin zaman içine yayıldığı görülür. Bu sebeple sözleşmenin sürekli edimli bir sözleşme olduğu ileri sürülebilirse de doktrindeki hakim görüşe göre; bunu belirleyecek olan bir işin görülmesi değil, işin sonucunun, yani inşa eserinin meydana getirilip teslim edilmesidir. Yukarıda da açıklandığı gibi, anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin ani edimli bir borç ilişkisi olduğu kabul edilmelidir; çünkü, burada edim fiili değil, edim sonucu ön plandadır

Müteahhidin inşa eseri meydana getirme borcunun “inşa eseri” ve “meydana getirme” olarak incelediğimiz unsurları birbirinden ayrı ve bağımsız iki borç değildir. Bunlar aynı borcun(bir eser meydana getirme borcunun) iki unsurudur

Burada anahtar teslimi inşaat sözleşmesi bakımından önemli olan, edim sonucunun, yani inşa eserinin müteahhit tarafından meydana getirilmesi ve bunun çalışır halde iş sahibine teslim edilmesidir. Bu suretle müteahhidin borcu sona erer ve iş sahibinin menfaati karşılanmış olur. Bu sebeple, anahtar teslimi inşaat sözleşmesi kanımızca ani edimli bir borç ilişkisi doğurmaktadır.

Diğer yandan, yasa koyucunun, müteahhidin edim sonucuna kadar olan evrelerdeki edim fiillerini sürekli borç ilişkilerine özgü kuralları göz önünde tutarak hüküm altına almış olması, taraflar arasındaki güven ilişkisinin gelişmesine ve tarafların hak ve borçlarının eksiksiz ortaya konmasına bağlanabilir. Bu durum sözleşmenin sürekli bir borç ilişkisi doğurduğu anlamına gelmez