

İhale sürecinde Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması

Yapım ihale sürecinde Sonradan Ortaya Çıkan Olağanüstü Durumun Taşınmaz Yapının İnşasının Sözleşmede Belirlenen Bedelle Yapılmasını Engellemesi veya Aşırı Derecede Güçleştirmesi

İnşaat sözleşmesinin taraflarınca öngörülmemiş ve gerçekleşeceğine ihtimal verilmemiş olağanüstü bir durum olması, uyarılama için yeterli olmayıp, bu durumun ortaya çıkmasıyla yüklenicinin taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılmış götürü bedelle inşasını oldukça zorlaştırması gerekmektedir¹⁹². Diğer bir deyişle, dürüstlük kuralı gereği olarak, edimler dengesinin yüklenici aleyhine katlanılması beklenemeyecek derecede bozulmuş olması aranmaktadır .

Zira, genel kural olan ahde vefa ilkesi gereği sözleşmeye bağlı kalınarak işin tamamlanması esastır, TBK * bu kuralın istinasını oluşturmaktadır. Bu şart altında yüklenici

tarafından sözleşmede belirlenmiş bedelle taşınmazın inşa edilip edilmeyeceği incelenmesi gerekmektedir

Özellikle burada ortaya çıkan yüklenici rizikosu olağandan öte yani aşırı derecede olmalıdır.

TBK maddesine göre başvurulabilmesi için yüklenicinin zarar etmesi değil ciddi bir ekonomik sarsıntı geçirmesi yeterli sayılmalıdır.

Ancak, aşırı derece güçleşme sadece ilgili sözleşme yönünden değerlendirilmeli,

örneğin:yüklenici ile iş sahibi arasındaki bir başka sözleşme ilişkisinin karlı olması dikkate alınmamalıdır. Bu hususların değerlendirilmesinde hakim TBK maddesinde kendisine tanınan geniş takdir yetkisini kullanması ve her olayı kendi içinde değerlendirmesi söz konusu olacaktır.

İhale sürecinde Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması

Sözleşmenin uyarlanması talep edilebilmesi için; inşaat sözleşmesine konu taşınmaz yapının inşasına engel oluşturan veya aşırı derece güçleştiren yeni koşullar yükleniciye isnat edilmemelidir.

Bununla birlikte, yüklenici dürüstlük kuralına uygun olarak hareket etmeli; öngörülemeyen durum ile ifanın aşırı güçleşmesi arasındaki illiyet bağıını ortadan kaldıran davranışlarda bulunmamalıdır¹⁹⁹. Bir başka deyişle, aşırı güçleşme, basiretli bir tacir olan yüklenicinin ihmali ve tedbirsizliği veya temerrüdünden kaynaklı ortaya çıkmamış olmalıdır.

Uyarlama talebinin dayanağı oluşturan olağanüstü durumun ortaya çıkmasının yüklenicinin kusurundan kaynaklandığını - yani yüklenici davranışı ile olağanüstü durum arasında illiyet bağı- ispatlayan iş sahibi, yüklenicinin uyarlama talebinin reddini talep edebilecektir.

Yüklenicinin Olağanüstü Durum Nedeniyle Sözleşme Koşullarına Göre Taşınmaz Yapının İnşa Edilemeyeceğini İfadan Önce İş Sahibine Bildirmesi

İnşaat sözleşmesi uyarınca taşınmaz yapının inşası tamamlanmışsa, artık TBK madde düzenlemelerine başvurulamaz. Taşınmaz yapının inşası aşırı ölçüde güçleşmesine rağmen, yüklenici hiçbir itiraz ileri sürmeksizin inşaatı tamamlarsa daha sonra götürü bedelin uyarlanmasını talep edemez .

Dolayısıyla, götürü bedelle inşaatın tamamlanamayacağını ortaya çıkmasıyla birlikte, yüklenici ilk fırsatta iş sahibine taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılan götürü bedelle yapılamayacağını ve bu nedenle inşa işine devam edemeyeceğini bildirmelidir.

Aksi halde, bu olağanüstü durumdan doğan risk yüklenici üzerinde kalacaktır. Her ne kadar TBK maddesinde bildirim yapılmasına ilişkin bir hüküm yer almasa da, bu konuya ilişkin bildirim yapılmasının dayanağını TBK maddesindeki “*Eser meydana getirilirken, işsahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen işsahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur.*” düzenlemesi oluşturur

Yargıtay, uyarlama hakkının saklı tutulmaması ve inşaatı devam edilmesi halinde sonradan bu konuda talepte bulunulamayacağını

açıkça karara bağlamıştır.

Dolayısıyla, olağanüstü durumun ortaya çıkmasıyla birlikte, inşa işine devam edilmesi halinde, yüklenicinin sonrasında uyarlama talep etmesi TMK maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir

