

Müteahhidin Özen Gösterme ve Sadakat Borcu

Müteahhidin işi sadakat ve özenle yapma borcunun kanunda tanımı bulunmamaktadır. Bu borç, istisna sözleşmesinin bir iş görme sözleşmesi niteliği taşımasından doğar ve iş görme de genellikle başkası yararına hareket etmeyi gerektirir. Bu sebeple, bu borç inşaat sözleşmesi açısından da müteahhidin iş sahibinin yararına olan şeyleri yapması, zararına olan şeyleri yapmaktan kaçınması olarak tanımlanır

İhrazat: İnşaat bünyesinde kullanılacak malzemenin, müteahhit tarafından şantiyeye getirilerek, usulüne uygun olarak depo edilmesi olarak tanımlanabilir

Bu borç, Türk Medeni Kanunu'nun 2. Maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralının bir uzantısıdır. Söz konusu borç sözleşmede önceden belirlenmez, sözleşmenin ifası sırasında ihlâl edildikçe ortaya çıkar

sadakat borcu ile özen borcu birbirine sıkı sıkıya bağlıdır. Özen borcu aynı zamanda sadakat borcunun bir sonucudur. Sadakat borcu, en geniş anlamıyla müteahhidin eser inşa etme edimini sözleşmeye göre tamamlaması dışında, iş sahibinin her alanda menfaatlerini gözetme ve sözleşme sayesinde elde ettiği pozisyonu kendi çıkarına kullanmama yükümlülüklerini içerir.

Örneğin, müteahhit inşaat sebebiyle eline geçen iş sahibine ait projeleri, planları iş sahibinin izni olmaksızın başkalarına vermemeli, iş sahibine ait öğrendiği sırları saklamalıdır. Özen borcuna ilişkin olarak BK m. 357'den şu çıkarımlara varılabilir: Malzemenin iş sahibi tarafından verildiği durumlarda müteahhit malzemenin veya gösterdiği arsanın kullanılışı hakkında iş sahibine hesap vermek ve malzemedan artanı iş sahibine iade etmek zorundadır(BK m. 357/II).

Bir diğ er sonuç ise, i  sahibinin g sterdiğı arsanın veya sağıladığı malzemenin inşa eserinin gereğı gibi ya da vaktinde ifasını tehlikeye sokacak ayıplar doğıurması durumunda müteahhidin, i  sahibine haber verme yükümlülüğüdür. Hatta bir diğ er sonuç olarak da, kanunda öngörülmemiş olsa bile müteahhidin genel bir ihbar yükümlülüğü mevcuttur.

Buna göre müteahhit, sadece malzeme veya arsaya ilişkin ayıpları değıl, sözleşmenin vaktinde ifa edilmesini tehlikeye sokan diğ er bütün durumları da derhal i  sahibine haber vermekle yükümlüdür. Ayrıca, i  sahibinin verdiğı talimatlar sonucunda bu tür durumlar ortaya çıkarsa yine, i  sahibini uyarmalıdır BK m. 356/I'e göre, müteahhit işçinin hizmet sözleşmesinde göstermek zorunda olduğı özeni, eser, dolayısıyla inşaat sözleşmesinde de göstermelidir.

Ancak, işçinin  zen yükümlülüğü ile müteahhidin  zen yükümlüğünün bir tutulması uygun değıldir.    nk , müteahhit mesleğinde uzman bir kişidir. Ayrıca müteahhit için ifası sırasında i  i gibi emir ve talimatlara bağılı çalışmaz. Bu sebeple, müteahhit bağımsız çalıştığı için onun  zen yükümlülüğünün işçinin  zen yükümlülüğüne göre daha fazla olması gerekir

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin özellikleri de bunu zorunlu kılmaktadır. Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin niteliğı gereğı hem sözleşmenin kurulmasından önce müteahhide d  en sorumluluklar hem de sözleşmenin ifası sırasındaki risklerin ona ait olu u, müteahhidin  zen ve dikkat derecesini maksimumda tutmasını gerektirmektedir.

   nk , i  sahibinin sözleşmeye müdahalesinin en az olduğı anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde inşaatın yapımından teslimine kadar müteahhit odaklı, yani tek kişide toplanan bir sorumluluk, onu  zen yükümlülükleri konusunda daha titiz olmaya sevk eder.

Müteahhidin Başlıca  zen Yükümlülükleri Müteahhidin  zen

borcu, inşaat sözleşmesi ile ifasını yüklenmiş olduğu inşaa eserini meydana getirirken, benzer bir inşaa eserinin ifasını yüklenen makul ve dürüst bir müteahhitten beklenen tüm dikkati sarfetmek, bilim ve tekniğin temel kurallarını uygulamak ve kullanmaktan oluşur. Müteahhidin göstermek zorunda olduğu bu özene doktrinde “objektif özen” adı verilir. Objektif özenden maksat, müteahhidin alanında yetenekli ve becerikli bir meslek adamının göstereceği özen ve dikkati göstermesidir

yükümlülüğünün ölçütü BIGŞ m.13/III’te de açıkça belirtilmiştir. Müteahhidin tacir sıfatı taşıdığı durumlarda ise, TTK m. 20 uyarınca basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekmektedir

Müteahhidin özen borcu anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin kurulması ile başlayan ve inşaa eserinin iş sahibine teslim edildiği ana kadar devam eden bir borçtur.

Hatta bazı şartlar altında büyük tesislerin inşaatlarında olduğu gibi inşaatın amacına uygun olarak çalıştırılması için inşaatın iş sahibine tesliminden sonra da bazı ek yükümlülükler doğar. İşte bu aşamada da müteahhidin sadakat ve özen borcuna aykırı davranmaması gerekir. Çünkü, müteahhidin edimini ifa edebilmesi için iş sahibinin menfaati doğrultusunda inşaa eserinin teslimi gerekir. İşte o zamana kadar da müteahhidin yükümlülükleri devam eder.

Müteahhidin özen yükümlülüğü inşaa eserinin ifası sırasındaki bilinen ve uygulanan teknik kurallara göre belirlenir. Bilim ve uzmanlar tarafından teorik olarak doğruluğu kabul edilmiş ve uzman meslek adamlarının çoğunluğu tarafından denenip uygulanan her kural teknik kuraldır . 30 Yargıtay 15. HD’nin 04.04.2002 tarih ve 5925/1611 sayılı kararı da bu yöndedir. Söz konusu karara göre, hükme esas alınan raporda batarya ve muslukların sözleşmeyle belirlenen marka olmadığı, dairelerin kalebodur döşemelerinin itinayla yapılmaması sonucu bir kısmında kötü görüntü verdiği, parkelerin 3. ve 4. sınıf

olduğu, çevre düzenlemesinin eksik yapıldığı ve bunun gibi birçok eksiklik, ayıp ve nitelik farkı olduğu saptanmıştır. Bu durumda müteahhidin özen borcunun gereğı gibi yerine getirilmediğı görölmektedir. Çünkü müteahhit, sözleşmede marka olarak belirlendiğı halde o malzemeyi kullanmamakla 3. ve 4. sınıf bir malzeme kullanmakla, ortalamanın altında bir iş yapmış tır. Dolayısıyla müteahhidin edimini gereğı gibi yerine getirdiğinden bahsedilemez.

Eserin tesliminden sonra özen ve sadakat yükümlülüğünün yerini ayıba karşı tekeffül sorumluluğı almaktadır. Yargıtay da 15. HD'nin 12 Ekim 1998 tarih ve 3228/3801 sayılı kararı ile bunu şu şekilde belirtmektedir : "Özen borcuna aykırılık nedeniyle yüklenicinin sorumluluğı, eser teslim edilmiş olsa dahi, sonuç sorumluluğı, başka bir anlatımla, ayıba karşı tekeffül(BK m.360) sorumluluğı olarak ortaya çıkar"

Müteahhit özen yükümlülüğü gereğince bir işi üstlenirken kendi bilgisinin, uzmanlığının ve finansal gücünün o iş için yeterli olup olmadığını incelemeli ve ona göre işi üstlenmelidir. Aksi takdirde özen borcuna aykırı davranmış olur ve bundan sorumludur.

Bu duruma anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde özellikle dikkat edilmelidir. Örneğın, müteahhit eserin meydana getirilmesi için gerekli ön şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini de araştırmalıdır. Projeler, planlar, inşaat ve masraf hesaplarının ve şartnamede esas olarak kabul edilen diğer durumların incelenmesi hayatî önem taşır

Çünkü, kapsamı gereğı büyük maliyetli ve geniş hacimli bina veya tesis inşaatlarını kapsayan bu sözleşmeyi imzalayacak müteahhit hem teknik, hem de finansal açıdan kapasitesini belirlemek zorundadır. Aksi halde hem iş sahibine verdiği zararlardan hem de inşaatın yapılamamasından dolayı meydana gelecek zararlardan sorumlu olacaktır.

Yargıtay 15. HD'nin 20 Mart 2003 tarih, 4406/1449 esas ve

karar sayılı kararında řu şekilde hüküm verilmiştir:

“Eser sözleşmesinde yüklenici, kural olarak için görülmesi ve tesliminde yüksek  zen göstermelidir (BK m.356/1). Yüklenici, bir işi yüklenirken, kendi uzmanlığının ve için gerektirdiği ekonomik durumun o iř için yeterli olduğunu iyice değerlendirmek ve bunlar yetersiz ise, sözleşmeyi yapmaktan kaçınmak durumundadır. Aksi halde,  zen borcuna aykırı davranmış olur ve yüklenici de bundan sorumlu tutulur” BK m. 356’daki  zen yükümlülüğüne ilişkin hüküm emredici nitelikte değildir.