

Yapım ihalesi sürecinde Önceden Öngörülmemeyen veya Öngörüldüğü Halde Gerçekleşmesi Beklenmeyen Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması

Yapım ihalesi sürecinde Önceden Öngörülmemeyen veya Öngörüldüğü Halde Gerçekleşmesi Beklenmeyen Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması

TBK m. 480'e dayanarak hakimin sözleşmeye müdahalesini talep etmek için, sözleşmenin uygulanması sırasında sonradan koşullarda değişikliklerin ortaya çıkması ve bunların da olağanüstü durumlardan kaynaklanması gerekmektedir.

Bu olağanüstü durumlara savaş, salgın hastalık, olağanüstü iklim şartları, deprem, ekonomik krizler ve ikincil etkileri ani işsizlik, döviz kurunda aşırı artış, borsa fiyatlarının alt üst olması gibi haller sayılabilir.

Bu şart iki unsuru bir arda barındırmaktadır; birinci unsur olarak söze konu durum sözleşmenin kurulduğu aşamada

taraf larca ö ngör ü lmemiş ya da ö ngör ü lmüş ancak taraf larca ger çekleş meyece ğ i kabul edilmiş olmalıdır.

Di ğ er unsur ise durumun ola ğ anüst ü olması niteli ğ inin herkes için ge çerli olması yani objektif olarak ola ğ anüst ü olması gerekmektedir.

Nitekim Günümüzde yaşan ılmış olan Covid salg ını ola ğ anüst ü durumun sözleş menin yerine getirilmesinin etkileri, sözleş menin kuruldu ğ u anda biliniyor ve gör ü lüyorsa, bu ola ğ anüst ü durumun doğ urdu ğ u etkilere dayalı olarak daha sonra sözleş menin uyarlanması talep edilemez

Sonradan Ortaya Ç ı kan bu Ola ğ anüst ü Durumun, Taş ınmaz Yap ının İnş asının Sözleş mede Belirlenen Bedelle Yapılmasını Engellemesi veya Aş ırı Derecede Güç leşt irmesi İnşaat sözleş mesinin taraf larınca ö ngör ü lmemiş ve ger çekleş ece ğ ine ihtimal verilmemiş

ola ğ anüst ü bir durum olması, uyarlama için yeterli olmayıp, bu durumun ortaya çıkmasıyla yük lenicinin sözleş mede kararlaşt ırılmış gö türü bedelli yapılan inşaatlarını oldukça zorlaşt ırması gerekmektedir

Di ğ er bir deyiş le, dürüstlük kuralı gere ğ i olarak, edimler dengesinin yük lenici aleyhine katlanması beklenemeyecek derecede bozulmuş olması aranmaktadır.

Zira, genel kural olan ahde vefa ilkesi gere ğ i sözleşmeye ba ğ lı kalınarak iş in tamamlanması esastır, TBK m. 480 bu kuralın istinasını oluşturmaktadır.

Bu şart altında yük lenici tarafından sözleş melerde belirlenmiş bedeller ile inşaat ihaleleri devam edilip edilmeyece ğ i tartış ma konusu olmuştur

Ö zellikle burada ortaya çıkan yük lenici rizikosunu, ola ğ andan ö te, yani aş ırı derecede olmalıdır. TBK m. 480'e başvurulabilmesi için yük lenicinin zarar etmesi de ğ il, ciddi bir ekonomik sarsıntı ge çirmesi

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 hakimın TBK m. 480'de kendisine tanınan geniş takdir yetkisini kullanması ve her olayı kendi içinde değerlendirmesi söz konusu olacaktır.

Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması Sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için; inşaat sözleşmesine konu yapım ihalelerinin yapılmasına 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 bulunmamalıdır.

Bir başka deyişle, aşırı güçleşme, basiretli bir tacir olan yüklenicinin ihmali ve tedbirsizliği veya temerrüdünden kaynaklı ortaya çıkmamış olmalıdır.

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

Yüklenicinin Olağanüstü Durum Nedeniyle Sözleşme Koşullarına Göre üstlenmiş olduğu yapım ihalelerini yerine getiremeyeceğini İfadan Önce İş Sahibine Bildirmesi gerekmektedir

İnşaat sözleşmesi uyarınca taşınmaz yapının inşası tamamlanmışsa artık TBK m. 480 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 idareye 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 m. 480/II'de bildirim yapılmasına ilişkin bir hüküm yer almasa da, bu konuya ilişkin bildirim yapılmasının dayanağını TBK m. 472/III'deki "Eser meydana getirilirken,

iş sahibinin 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 iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur." düzenlemesi oluşturur

Yargıtay, uyarlama hakkının saklı tutulmaması ve inşaata 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 m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir