

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**ESER SÖZLEŞMESİNDE YAKLAŞIK BEDELİN AŞILMASI VE**  
**HUKUKİ SONUÇLARI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**SERAP DEMİR**

**1520001240**

**Anabilim Dalı: ÖZEL HUKUK**

**Programı: ÖZEL HUKUK**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Fatih GÜNDOĞDU**

**MAYIS 2025**

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**ESER SÖZLEŞMESİNDE YAKLAŞIK BEDELİN AŞILMASI VE  
HUKUKİ SONUÇLARI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**  
**SERAP DEMİR**  
**1520001240**

**Anabilim Dalı: ÖZEL HUKUK**  
**Programı: ÖZEL HUKUK**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Fatih GÜNDOĞDU**

**Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Nagehan KIRKBEŞOĞLU**

**Dr. Öğr. Üyesi Özlem ACAR ÜNAL**

**MAYIS 2025**

## **BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI**

Mevcut çalışmadaki bütün bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun olarak elde edildiğini beyan eder, bu kural ve davranışların gerektirdiği şekilde, eldeki çalışmanın özünde olmayan bütün materyal ve sonuçları, tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.



## İÇİNDEKİLER

<b>BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI</b> .....	i
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	ii
<b>KISALTMALAR</b> .....	vi
<b>ÖZET</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>GİRİŞ</b> .....	1
<b>BİRİNCİ BÖLÜM</b> .....	3
<b>GENEL OLARAK ESER SÖZLEŞMESİ</b> .....	3
<b>I. Eser Sözleşmesinin Tanımı</b> .....	3
<b>II. Eser Sözleşmesinin Tarafları</b> .....	6
<b>A. Yüklenici</b> .....	7
<b>B. İş sahibi</b> .....	9
<b>III. Eser Sözleşmesinin Unsurları</b> .....	11
<b>A. Eser Kavramı</b> .....	11
<b>B. Eseri Meydana Getirme</b> .....	15
<b>C. Bedel</b> .....	18
<b>D. Tarafların Anlaşması</b> .....	20
<b>IV. Eser Sözleşmesinde Şekil</b> .....	21
<b>V. Eser Sözleşmesinin Hukuki Niteliği</b> .....	23
<b>VI. Eser Sözleşmesinin Hukuki Niteliğine İlişkin Tartışmalar</b> .....	24
<b>A. Eser Sözleşmesini Ani Edimli Sözleşme Olarak Niteleyen Görüş</b> .....	25
<b>B. Eser Sözleşmesini Sürekli Borç İlişkisi Olarak Niteleyen Görüş</b> .....	26
<b>C. Ani-Sürekli Karmaşığı Olan Görüş</b> .....	27
<b>D. Görüşlerin Değerlendirilmesi</b> .....	29
<b>VII. Eser Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması</b> .....	30

A. Eser Sözleşmesinin Hizmet Sözleşmesi İle Karşılaştırılması .....	30
B. Eser Sözleşmesi ile Vekâlet Sözleşmesinin Karşılaştırılması .....	31
C. Eser Sözleşmesi ile Satış Sözleşmesinin Karşılaştırılması .....	33
D. Eser Sözleşmesi ile Yayımla Sözleşmesinin Karşılaştırılması .....	34
<b>İKİNCİ BÖLÜM</b> .....	<b>35</b>
<b>ESER SÖZLEŞMESİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ</b> .....	<b>35</b>
I. Genel Olarak .....	35
II. Götürü Bedel ve Çeşitleri .....	36
A. Tanımı .....	36
B. Çeşitleri .....	37
1. Toptan (Sabit, Anahtar Teslim) Götürü Bedel .....	37
2. Global Götürü (Değişken) Bedel .....	38
3. Birim Fiyat Olarak Belirlenen Götürü Bedel .....	39
a. Sabit Birim Fiyata Göre .....	39
b. Değişken Birim Fiyata Göre .....	40
c. Birim Fiyatın Ne Şekilde Tespit Edildiği .....	40
d. İş Miktarının Tespiti .....	41
III. Yaklaşık Bedel .....	42
A. Yaklaşık Bedel Kavramı ve Yaklaşık Bedelin Belirlenmesinin Amacı .....	42
B. Yaklaşık Bedele İlişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu Dönemindeki Görüşler ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndaki Düzenleme .....	43
C. Yükleniciye Ödenecek Yaklaşık Bedelin Ne Şekilde Belirlendiği .....	46
D. Ek İş Konusu .....	50
IV. Yaklaşık Keşif Bedeli .....	54
V. Bedelin Sözleşme ile Belirlenmediği Haller .....	54
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b> .....	<b>60</b>
<b>ESER SÖZLEŞMESİNDE YAKLAŞIK BEDELİN AŞILMASI VE BUNA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR</b> .....	<b>60</b>

<b>I. Genel Olarak .....</b>	<b>60</b>
<b>II. TBK. m.482'nin Hukuki Niteliği .....</b>	<b>61</b>
<b>III. Aşırı Şekilde Aşılma Kavramı.....</b>	<b>63</b>
<b>A. Sözleşmede Aşırı Şekilde Aşılmaya İlişkin Hüküm Bulunması Halinde</b>	
65	
<b>B. Sözleşmede Aşırı Şekilde Aşılmaya İlişkin Hüküm Bulunmaması</b>	
<b>Halinde .....</b>	<b>65</b>
<b>IV. Aşırı Şekilde Aşılmanın Gerçekleştiği Hallerde İş Sahibin Hakları ...</b>	<b>66</b>
<b>A. Dönme Hakkı.....</b>	<b>66</b>
<b>1. Genel Olarak .....</b>	<b>66</b>
<b>2. Dönme Hakkının Kullanılmasının Şartları .....</b>	<b>67</b>
<b>a. Taraflarca Sözleşmede Yaklaşık Bir Bedelin Tespit Edilmesi.....</b>	<b>67</b>
<b>b. Aşırı Şekilde Aşılmanın İş Sahibinden Kaynaklanmaması .....</b>	<b>69</b>
<b>c. Yaklaşık Bedelin Aşırı Şekilde Aşılmasına Sebep Olan Masrafların İş</b>	
<b>Sahibince Kabul Edilmemesi .....</b>	<b>70</b>
<b>d. Yüklenicinin Yaklaşık Bedeli Aşırı Şekilde Aşan Masrafların</b>	
<b>Karşılanmasını Talep Ediyor Olması.....</b>	<b>71</b>
<b>4. Dönme Hakkının Kullanılmasının Hukuki Sonuçları .....</b>	<b>73</b>
<b>a. Genel Olarak .....</b>	<b>73</b>
<b>b. Dönme Hakkının Hukuki Niteliği .....</b>	<b>74</b>
<b>c. Dönme Hakkının Kullanılması .....</b>	<b>76</b>
<b>d. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sonuçları .....</b>	<b>77</b>
<b>aa. Genel Olarak .....</b>	<b>77</b>
<b>bb. Eser Sözleşmesinin Tasfiyesi.....</b>	<b>78</b>
<b>i. Dönme Anında İfa Edilmemiş Olan Edimler Bakımından .....</b>	<b>78</b>
<b>ii. Dönme Öncesi İfa Edilmiş Olan Edimler Bakımından .....</b>	<b>79</b>
<b>cc. Menfi Zararın Tazmini.....</b>	<b>81</b>
<b>i. Genel Olarak .....</b>	<b>81</b>

ii. Menfi Zarar ve Yüklenicinin Kusuru ile İlişkisi.....	81
iii. Menfi Zararın Unsurları .....	83
iv. Yüklenicinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Şekilde Aşılmasındaki Kusurunun Hangi Durumlarda Görüldüğü .....	84
aaa. Yaklaşık Bedele Esas Alınan Masraf Tahmininin Hatalı Olması .....	84
bbb. Yüklenicinin İhbar Yükümlülüğünden Kaynaklanan Sorumluluğu .	85
ccc. Yüklenicinin Sözleşmesel Yükümlülüklerine Aykırı Davranışından Kaynaklanan Sorumluluğu .....	86
dd. Menfi Zararın Ne Şekilde Hesaplandığı .....	87
B. Aşırı Şekilde Aşılmanın Diğer Sonuçları .....	88
1. Müspet Zararın Tazmini .....	88
2. Aşırı Bedelin İndirilmesi .....	89
C. Eserin İş Sahibinin Arsası Üzerine Yapıldığı Durumda İş Sahibinin Hakları .....	90
1. TBK. m.482/II Hükmü ve Amacı.....	90
2. Eserin Tamamlanmasından Önceki Durum.....	91
a. Genel Olarak .....	91
b. İş Sahibinin Fesih Hakkı .....	92
c. İş Sahibinin Bedelden İndirimi Talep Hakkı .....	94
3. Eserin Tamamlanmasından Sonraki Hukuki Durum .....	95
SONUÇ.....	97
KAYNAKÇA .....	100

## **KISALTMALAR**

<b>BİŞG</b>	: Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
<b>Bkz</b>	: bakınız
<b>DEÜHFD</b>	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>DİK</b>	: 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu
<b>E.</b>	: Esas
<b>eBK</b>	: 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu
<b>FIDIC</b>	: Federation Internationale des Ingenieurs Conseils
<b>FSEK</b>	: Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>K.</b>	: Karar
<b>KİSK</b>	: Kamu İhaleleri Sözleşmesi Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>MK</b>	: Türk Medenî Kanunu
<b>KMYKK</b>	: Kamu Mali Yönetim Kontrol Kanunu
<b>TAÜHFD</b>	: Türk- Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>TDK</b>	: Türk Dil Kurumu
<b>TKHK</b>	: Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>YHGK</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>YİGŞ</b>	: Yapı İşleri Genel Şartnamesi

Enstitüsü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü  
Dalı : Özel Hukuk  
Programı : Özel Hukuk Yüksek Lisans  
Tez Danışmanı : Doç. Dr. Fatih Gündoğdu  
Tez Türü Ve Tarihi : Yüksek Lisans – Mayıs 2025

## ÖZET

### ESER SÖZLEŞMESİNDE YAKLAŞIK BEDELİN AŞILMASI VE HUKUKİ SONUÇLARI

Bu tez çalışması ile yaklaşık bedelli olarak kurulan eser sözleşmelerinde yaklaşık bedelin aşılması, şartları ve buna bağlanan hukuki sonuçlar incelenmiştir. Çalışma konusu üç ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümünde eser sözleşmesi ve unsurlarına yer verilmiş, ikinci bölümde eser sözleşmesinde iş sahibinin bedel ödeme borcu ve bedel türleri incelenmiş, son bölümde ise yaklaşık bedelin aşılması halinde ortaya çıkan hukuki sonuçlar açıklanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** eser sözleşmesi, bedel türleri, yaklaşık bedel, iş sahibinin dönme hakkı, bedelde indirim talep hakkı

Institute : Institute of Graduate Studies  
Department : Private Law  
Programme : Master of Private Law  
Supervisor : Assoc. Prof. Dr. Fatih Gündoğdu  
Degree Awarded And Date : Master’s Degree – May 2025

## **ABSTRACT**

### **EXCEEDING THE APPROXIMATE PRICE STATED IN THE CONTRACT FOR WORKS AND ITS LEGAL CONSEQUENCES**

This thesis examines the exceeding of the approximate price, the conditions and the legal consequences of exceeding the approximate price stated in contract for work established with an approximate price. The study consists of three main chapters. In the first part, the contract for work and its elements are given, in the second part, the obligation of the owner to pay the price and the types of price in the contract for work are analyzed, and in the last part, the legal consequences arising in case of exceeding the approximate price are explained.

**Keywords:** contract for works, types of consideration, approximate consideration, owner's right of return, right to demand reduction in consideration

## GİRİŞ

Sosyal düzen içinde bir bütünlük arz edecek şekilde yaşayan insan, ilişkilerini sürdürürken daima topluma yön veren kurallara ihtiyaç duyar. Bu ihtiyaçların karşılanması için araç olan unsurlardan biri de sözleşmedir.

Eser sözleşmesi ise, trampa ve satış sözleşmeleri gibi ilkel sözleşmeleri takiben ortaya çıkan öncül sözleşme türlerinden birisi olup, sözleşme ile ortaya konulan eserin insan ürünü olması, en azından insandan bir parça taşınması eser sözleşmesini diğer sözleşmelere kıyasla özel kılmıştır.

Toplumsal ilişkilerin gelişmesiyle daha da farklılaşan eser sözleşmesi, ilk hukuk düzenlerinden itibaren hukukçular tarafından düşünülen, hukuki ihtilaflara sıkça konu olan bir sözleşme türü olmuştur. Roma Hukuku'nda alt bir sözleşme türü olarak ele alınan eser sözleşmesi daha sonra Roma Hukuku'nun devam eden döneminde ve onun ardılı olan Kıta Avrupası Hukuku'nda başlı başına bir sözleşme türü olarak kendisine yer bulmuştur.

Tam olarak günümüzdeki anlamında olmasa da, ilk eser sözleşmesi örneklerine Roma döneminde rastlanmaktadır. Roma Hukuku'nda ilk zamanlarda eser sözleşmesi, günümüzde olduğu gibi tamamen bağımsız bir sözleşme tipi olarak düzenlenmeyip, eser, hizmet ve kira sözleşmelerini kapsayan “locatio conductio” denilen bir tür kullandırma sözleşmesi içerisinde yer almaktaydı.<sup>1</sup> O dönemdeki bu üç sözleşmede ortak olan tek şey, taraflardan birisinin işin yapılmasını üstlenmesi diğer tarafın da bunun karşılığında bir ücret ödemesidir.

---

<sup>1</sup> **KAYAK**, Sevgi: Roma Hukukunda Eser Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığının Hükümleri ve Türk Hukukunu Etkileyen Yönleri, DEÜHFD, C.XX, S.2, İzmir, 2018, s.241; **TAHİROĞLU**, Bülent: Roma Borçlar Hukuku, Der Yayınları, 2024, s.225

Zamanla ihtiyaçların değişmesi ve çözüm yollarının birbirlerinden farklılık arz etmesi, bu üç sözleşme tipinin birbirinden ayrılmasına sebep olmuş, iş gücü arzını içeren hizmet sözleşmesi niteliğini taşıyan sözleşmeler “locatio conductio operarum”a; sonucun mesleki bilgi ve deneyime dayalı olarak meydana getirileceğinin taahhüt edildiği eser sözleşmesi niteliğini taşıyan sözleşmeler ise “locatio conductio operis”e dönüşmüştür.<sup>2</sup>

Günümüzde çok farklı alanlarda yoğun olarak kullandığımız ve büyük yapım işlerinin artması, teknolojinin gelişmesi ile ekonomik alanda da çok önemli sözleşmelerden biri haline gelen sözleşmelerden biri olan eser sözleşmesi, 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu döneminde istisna akdi olarak adlandırılmış, kanun koyucu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda ise eser sözleşmesi ifadesini kullanmayı seçmiştir. Eser sözleşmesi kurulurken taraflarca maliyetin net olarak tespit edilemediği durumlarda bedelin belirlenmemesi ya da yaklaşık olarak belirlenmesi iş sahibi için risk oluşturmaktadır. Bedelin sözleşme kurulduğu sırada belirlenmemiş olması halinde eserin teslimi ile bedel TBK m.481’e göre işin değeri ve yüklenicinin masraflarına göre belirlenir. Taraflarca bedelin yaklaşık olarak belirlendiği durumlarda da TBK m.481 hükmü uygulanmakta ancak yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığı durumlarda iş sahibi kanun koyucunun TBK m.482 ile kendisine tanıdığı haklardan yararlanabilmekte, böylece bedelin hiç belirlenmemiş olması durumuna göre daha az riskle karşı karşıya kalmaktadır.

Bu çalışmamızın ilk bölümünde eser sözleşmesi tanımı, tarafları ve hukuki niteliği ve diğer sözleşmelerden farkı bakımından incelenmiş, ikinci bölümünde ise eser sözleşmesinde bedelin belirlenme şekilleri ve bedel türleri inceleme konusu yapılmıştır. Son bölümde ise eser sözleşmesinde taraflarca yaklaşık bedel belirlenmiş olması halinde, yaklaşık bedelde aşırı aşılanın tespiti ve aşırı aşılanın gerçekleşme şartları ile, gerçekleştiği durumda TBK m.482’de iş sahibine tanınan haklar ve hukuki sonuçları ortaya konmuştur.

---

<sup>2</sup> KAYAK, s.244 vd.; TAHİROĞLU, s.226, 232 vd.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GENEL OLARAK ESER SÖZLEŞMESİ

#### I. Eser Sözleşmesinin Tanımı

eBK m.355 vd. maddelerinde istisna akdi olarak adlandırılan eser sözleşmesi, TBK m.470 vd. maddelerinde eser sözleşmesi adıyla düzenlenmiştir. TBK m.470’te eser sözleşmesi “yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” ifadesi ile tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşıldığı üzere kanun koyucu işi gören kişiye yüklenici, işi gördüren kişiye ise iş sahibi adını vermiştir.

Eser sözleşmesinde; yüklenici bir eser meydana getirmeyi, iş sahibi de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt etmektedir.<sup>3</sup> Yüklenici eser meydana getirme ve iş sahibine teslim etme, iş sahibi de yükleniciye bedel ödeme borcu altına girdiği için tarafların üstlendikleri edimler birbirleri ile karşılıklıdır. Bu sebeple eser sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen rızai nitelikte bir sözleşmedir. Kanundaki tanımda yüklenicinin meydana getirdiği eseri teslimine ilişkin bir ifade olmamakla birlikte, eserin meydana getirilmesi ancak teslim ile sonuçlandığı takdirde yüklenici edimini yerine getirmiş olacaktır. Çünkü iş sahibi, meydana getirilen eser ancak kendisine teslim edildiği takdirde ücret borcunu ödeyecektir. Yüklenicinin asli borcu olan eseri meydana getirme borcunun ücretsiz olarak ya da başka bir edimin ifasının

---

<sup>3</sup> BAYRAMOĞLU, Necati Şükrü : Eser Sözleşmesinde Yaklaşık Bedelin Aşılması, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.6; ÖZ, Turgut : İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016, s.53; ÖZDEMİR, Hayrunnisa : Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu, 1. Baskı, İstanbul, Aristo Yayınevi, 2018, s.15; BÜYÜKAY, Yusuf : Eser Sözleşmesi, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s.33; DAYINLARLI, Kemal : İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü, Ankara, Dayınlarlı Yayıncılık, 2008, s.2; EREN, Fikret/YÜCER, İpek: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Legem Yayınları, 2024, s. 588

yerine yapılmasının kararlaştırılması durumunda ise eser sözleşmesinden bahsedilemeyecektir.<sup>4</sup>

Eser sözleşmesine ilişkin hükümlere, 6098 sayılı TBK'ye ek olarak idarenin sözleşmeye taraf olduğu durumlar kapsamında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim Kontrol Kanunu'nda da yer verilmektedir. İdarenin, kamunun gereksinimlerinin giderilmesi için özel hukuk kişileri ile yaptığı sözleşmenin konusu, mal, hizmet veya yapım işleri olması durumunda 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine gidilmektedir. KİK, ihale aşamasına ilişkin bir yasal düzenleme olup, ihale sonucunda sözleşmeye bağlanan hukuki düzenlemelere ilişkin esaslar da Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nde bulunmaktadır. Başka bir anlatımla bu kanun maddelerindeki yapım işleri ile ilgili açıklamalar eser sözleşmesinin tanımına katkıda bulunmuştur.

Bu tür ihale sonucu imzalanan sözleşmeler ulusal boyutta olabileceği gibi uluslararası boyutta da olabilmektedir. Ülkeler, ihtiyaçlarını karşılamak için farklı ülkelerin gerçek veya tüzel kişileri ile sözleşme kurabilirler. Uluslararası boyutta inşaat sözleşmelerinde belirli bir standardın oluşabilmesi için Federation Internationale des Ingenieurs Conseils (FIDIC) kuralları, alanında uzman olan bir kuruluş tarafından hazırlanır ve sürecin yürütülebilmesi için meydana gelen ihtilafların çözümünde uygulanır.

Bu kapsamda FIDIC, 22 Temmuz 1913 tarihinde, Belçika, Fransa ve İsviçre kökenli, milli müşavir mühendislerin Belçika'da oluşturdukları komiteler tarafından kurulmuş, merkezi Cenevre olan, standart inşaat kuralları alanında uzman uluslararası bir federasyondur. Türk Müşavir Mühendisler Birliği 1987 yılında bu federasyona üye olarak Türkiye temsilcisi olmuştur. FIDIC standart kurallarına tabi uluslararası sözleşmeler, riskler ve hakları iş sahibi ile yüklenici arasında adil bir şekilde paylaştığından kamu inşaat sözleşmelerinden ayrılır. FIDIC kuralları gereği hazırlanan sözleşmeler de eser sözleşmesi niteliğindedir.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> ÖZDEMİR, Ücret, s.17; BÜYÜKAY, s.38

<sup>5</sup>BUDAK, Aslı: "Türk Eser Sözleşmesi İşığında FIDIC Sözleşmeleri", Uluslararası İnşaat Sözleşmeleri ve Uyuşmazlık Çözüm Yolları (Ed. Atamer M. Yeşim, Süzal Ece Baş, Geisinger Elliott), İstanbul, XII Levha Yayınları, 2016.

Kanun koyucu, eser sözleşmesinin tanımını yaparken unsurlarının neler olduğunu belirtmekle yetinmiştir. Doktrinde ise bu tanım tam manasıyla yeterli görülmemiş, bazı yazarlar sözleşmenin unsurlarını açıklayarak, bazı yazarlar da işlevlerini anlatarak eser sözleşmesini tanımlamaya çalışmıştır.

*Tandoğan*, eBK döneminde eser sözleşmesi teriminin fikri ve sanat eserleri hukukundaki eser kavramı ile karıştırılacağını, eser sözleşmesinin genellikle yapım işlerinin yapılması ile alakalı olduğundan “istisna akdi” deyiminin kullanılmasının daha doğru olacağını, “imâl etme” kavramının yerine ise ortaya çıkarma, “husule getirme” kavramının kullanılmasının daha yerinde olduğunu belirterek eser sözleşmesini tanımlamaya çalışmıştır.<sup>6</sup>

*Kılıçoğlu*, eser sözleşmesinin kanuni tanımına katılmakla birlikte yüklenicinin edimini yaratarak ifa etmesi sebebiyle eser sözleşmesini “sonuç yaratma sözleşmesi” olarak nitelemiştir.<sup>7</sup>

*Eren/Yüceer* ise, eser sözleşmesini tanımlarken kanuni tanımda belirtilmeyen teslim etme edimini eklemiştir. Böylece eser sözleşmesinin tanımı, “iş sahibinin ödemeyi taahhüt ettiği, bir bedel karşılığında yüklenicinin bir eser meydana getirip teslim ettiği sözleşmedir” şekline dönüşmüştür.<sup>8</sup>

İnsanlar, barınma ve güvenlik ihtiyaçlarını giderilebilmek için eser sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmelerine sık sık ihtiyaç duymuştur. İnşaat sözleşmelerinin kanuni bir tanımı olmaması sebebiyle eser sözleşmesinin tanımından yararlanılmış ve inşaat sözleşmesi, “yapı sahibinin ödemeyi vaat ettiği bedel karşılığında, yüklenicinin eser meydana getirmesi ve meydana getirdiği eseri teslim ettiği sözleşme” olarak tanımlanmıştır.

Yargıtay ise eser sözleşmesinin unsurlarına, niteliklerini ve tarafların yükümlülüklerini ekleyerek bir tanımlama yapma yoluna gitmiştir. Buna göre eser

---

<sup>6</sup> TANDOĞAN, Haluk: “İstisna Akdi Kavramı, Unsurları ve Benzer Akitlerden Ayırıldılması”, İmran Öktem’e Armağan, Ankara, 1970, s.311- 332, s.320, TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C II, 5. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s.1-2; KARAHASAN, Mustafa Reşit: İnşaat-İmar-İhale Hukuku, C.I, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1997, s.69

<sup>7</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncelleştirilmiş ve Gözden Geçirilmiş-6. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2024, s.456

<sup>8</sup> EREN, Fikret/YÜCEER, s.588

sözleşmesi, taraflara haklar ve borçlar yükleyen bir iş görme sözleşmesidir. Bu sözleşmede yüklenici eseri teknik ve sanatsal kurallar ve amaca uygun olarak imal edip iş sahibine teslim etmekle, iş sahibi de bedeli ödemekle yükümlüdür. Doktrinde olduğu gibi uygulamada da sözleşmeye uygun olarak meydana getirilen eserin iş sahibine teslim edilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Başka bir anlatımla yüksek mahkeme kararlarında yer alan tanımlarda önce eser sözleşmesinin kanuni tanımına yer verilmiş, daha sonra da sözleşmenin unsurları da açıklanarak tanımlama tamamlanmıştır.<sup>9</sup>

## II. Eser Sözleşmesinin Tarafları

İş görme sözleşmeleri içerisinde yer alan eser sözleşmesi, diğer iş görme sözleşmelerinden ayrı, bağımsız bir sözleşmedir. Tüm iş görme sözleşmelerinde olduğu gibi eser sözleşmesinde de işi gören ve işi gördüren taraf vardır. Eser sözleşmesinde işi gören tarafa yüklenici, eserin meydana getirilmesini isteyen tarafa ise iş sahibi denilmektedir.<sup>10</sup>

Eser sözleşmesinin tarafları, gerçek kişi de tüzel kişi de olabilmektedir. Bu tüzel kişiler genellikle limited, anonim ve kolektif şirket şeklinde olan ticari şirketler olarak karşımıza çıkmaktadır. Tarafların birinin tüzel kişi olması durumunda sözleşmeyi imzalama yetkisi tüzel kişiliğin yetkili temsilcisindedir.

Tüzel kişilerden ziyade gerçek kişilerin sözleşmeye taraf olabilmeleri için hukuksal işlem ehliyetine sahip olup olmadığına bakılmaktadır. Kendisine yasal danışman atanmış kişiler Türk Medeni Kanunu'nun 429. maddesinin 4. bendi gereği "olağan yönetim sınırları dışında kalan yapı işleri" için yasal danışmanın görüşünü almak, vesayet altındaki kişiler ise TMK. m. 462/3 gereği, "olağan yönetim sınırlarını aşan yapı işleri" için vesayet makamından izin almak zorundadır.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> DUMAN, İlker Hasan: Açıklamalı ve İçtihatlı İnşaat Hukuku, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2010.; Yargıtay 15. HD'nin 2011/4463 E., 2012/1839 K. sayılı, 22.03.2012 tarihli kararı; Yargıtay 15. HD'nin 2019/654E., 2020/2183 K. sayılı, 08.07.2020 tarihli kararı; Yargıtay 6. HD'nin 2021/3983 E., 2022/1336 K. sayılı, 10.03.2022 tarihli kararı ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi:18.02.2025)

<sup>10</sup> KILIÇOĞLU, s.455; EREN/YÜCEER, s. 588

<sup>11</sup> KILIÇOĞLU, s.455.

Özellikle iş sahibinin kamu tüzel kişisi olduğu yapım işleri uygulamada sıklıkla görülmektedir. Kamu tüzel kişilerinin taraf olduğu eser sözleşmeleri bakımından TBK'nin yanı sıra, Kamu İhale Kanunu, Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, Devlet İhale Kanunu ve bu kapsamda düzenlenmiş yönetmelikler, şartname ve tip sözleşmeler de uygulama alanı bulmaktadır.

Eser sözleşmesinin taraflarından birisinin tüketici sıfatını taşıması da mümkündür. Ancak eser sözleşmesini TKHK kapsamında değerlendirebilmek için meydana gelecek işin dar kapsamlı olması gerekmektedir. Yargıtay da benzer yönde iş sahibinin mesleki ve ticari olmayan bir amaçla, kişisel ihtiyacını karşılamak için sözleşmenin tarafı olabileceğini düşünmektedir.<sup>12</sup> Başka bir anlatımla eser sözleşmesini tüketici işlemi kabul edebilmek için iş sahibinin mesleki veya ticari olmayan bir amaçla, kişisel ihtiyacını karşılamak için hareket etmesi gerekmektedir.<sup>13</sup>

Eser sözleşmesinin taraflarına ilişkin bu anlatımlarımızdan hareketle sözleşmenin tarafları olan yüklenici ve iş sahibini ayrı ayrı ele almak, konunun anlaşılması ve ileriye yönelik sözleşmenin özünü kavramada yardımcı olacaktır.

#### **A. Yüklenici**

TBK.'de yüklenicinin açık tanımı yapılmamakla birlikte, TBK. m.470'te eser sözleşmesi tanımlanırken yüklenici, eseri meydana getirmeyi üstlenen kişi olarak nitelendirilmiştir. Ancak doktrinde bu tanım daha da genişletilerek "eser meydana getirmek için iş sahibi ile anlaşan ve meydana getirdiği eseri iş sahibine teslim eden gerçek ya da tüzel kişiye yüklenici denilir" şekline dönüşmüştür.<sup>14</sup> Yükleniciye ilişkin kanuni bir tanım KİK.'in 4. maddesinde görülmektedir. İlgili madde hükmünde yüklenici "Üzerine ihale yapılan ve sözleşme yapılan istekliyi ifade eder" şeklinde tanımlanmıştır. Kamu adına eser meydana getirme işini üstlenen taraf yüklenici konumundadır.

---

<sup>12</sup> Yargıtay 15. HD. 2016/3240 E., 2017/2563 K. sayılı, 14.06.2017 tarihli kararı ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi:18.02.2025)

<sup>13</sup> AKTAŞ ÇELİK, Ümran.: Tüketici Hukuku Açısından Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Ankara, Seçkin Yayınları, 2021

<sup>14</sup> SEÇER, Öz: Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi, 2. Baskı, Ankara, Yetkin yayınları, 2020, s.37

Yüklenicinin borcu eseri meydana getirmek ve teslim etmekse de, TBK. m.471/3'te yüklenicinin teslimle yükümlü olduğu eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak ya da kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Bu düzenleme emredici nitelikte olmayıp, tarafların sözleşmede aksini kararlaştırmaları mümkündür. Nitekim TBK m.471/3'te “eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşıyorsa, işi başkasına da yaptırabileceği” ifade edilmiştir.

Uygulamada ve doktrinde yüklenici denilince genel yüklenici, kısmi (tekil) yüklenici, yan yüklenici, alt yüklenici, total (tam, anahtar teslim) yüklenici, asıl yüklenici, önceki yüklenici, sonraki yüklenici gibi kavramlarla karşılaşılmaktadır.<sup>15</sup>

Günümüzde teknolojinin ilerlemesi ile birlikte özellikle inşaat yapım işlerinde değişik uzmanlıklara gereksinim duyulmuştur. Bu değişik uzmanlıktaki yükleniciler arasında bir koordinasyon ve uyum sağlanması için de genel yüklenici kavramı doğmuştur. Genel yüklenici, eserin tamamını yapıp teslim etme borcunu üstlenen gerçek ya da tüzel kişidir.<sup>16</sup> Genel yüklenici, eserin yapımını üstlenmekte, eserin plan ve projesi ise iş sahibi tarafından sağlanmaktadır.<sup>17</sup> İş sahibinin eserin projesinin de yüklenici tarafından yapılmasını istemesi halinde, diğer bir deyişle yüklenicinin projenin hazırlanmasını da üstlendiği anahtar teslim eser sözleşmesinin kurulduğu durumda, yüklenici de anahtar teslim (tam) yüklenici<sup>18</sup> olarak adlandırılmaktadır.

Kural olarak genel yüklenici, edimini ifa ederken götürü bedel üzerinden anlaşma yapmakta ve çoğu zaman sözleşme konusu işin bir kısmını kendisi yaparken, kalan kısmını da alt yüklenicilere bırakmaktadır. Böylece iş sahibi, alt yükleniciler arasında koordinasyon sağlama görevini de genel yükleniciye devretmektedir.<sup>19</sup> Alt yüklenici, “asıl yüklenicinin eseri meydana getirme borcunun ifasını kendi adına ve hesabına yaptığı bir eser sözleşmesiyle ona bıraktığı kendi hesabına çalışan bir yardımcı

---

<sup>15</sup> ARPACI, Özge: Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Edimin İfasına Katılımı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s. 51; EREN/YÜCEER, s.610

<sup>16</sup> SEÇER, s.45; EREN/YÜCEER, s.610; ARPACI, s.51

<sup>17</sup> ALDEMİR TOPRAK, İpek B.: Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2025, s.53; SEÇER, s.45; EREN/YÜCEER, s.610;

<sup>18</sup> SEÇER, s.46; EREN/YÜCEER, s.611 (Eren/Yüceer tarafından “tam yüklenici” olarak isimlendirilmiştir.); AKBULUT, Pakize Ezgi: Yüklenicin Eser Meydana Getirme Borcu, InULR, C 11, Sayı 1, 2020, s.85-99; ALDEMİR TOPRAK, s.54-55

<sup>19</sup> SEÇER, s.45

kişidir.”<sup>20</sup> Alt eser sözleşmesi ile de yüklenici, iş sahibi için meydana getirilmesini üstlendiği eserin bir kısmını veya tamamını bir alt yükleniciye devretmektedir. Bu sözleşmedeki edimin içeriği, iş sahibi ile genel yüklenici arasındaki sözleşmeye göre belirlenmekle birlikte, alt eser sözleşmesi kural olarak iş sahibi ile yüklenici arasındaki eser sözleşmesinden bağımsız bir sözleşmedir.<sup>21</sup>

## **B. İş sahibi**

İş sahibi, bir eserin meydana getirilmesini yükleniciye ısmarlayan ve yüklenici ile muhatap olan gerçek ya da tüzel kişidir. Tıpkı yüklenici gibi iş sahibi de özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olabilmektedir.<sup>22</sup>

Özel hukuk tüzel kişisi olarak limited, komanditer, kolektif, kooperatif, anonim şirket gibi ticari faaliyet gösteren şirketler ile dernek ve vakıf şeklindeki ticari olmayan kuruluşlar da iş sahibi olabildiği gibi, kâr amacı güden ve gütmeyen kamu kurum ve kuruluşları da iş sahibi olarak sözleşme sözleşmeye taraf olabilmektedirler.<sup>23</sup>

KİK m.1’de “Bu Kanunun amacı, kamu hukukuna tâbi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usulleri belirlemektir.” düzenlemesi mevcuttur. Buna göre maddede bahsi geçen kamu kurum ve kuruluşları KİK m.2’de yer alan yapım işleri kapsamında iş sahibi olarak eser sözleşmelerine taraf olabilmektedir. KİSK m. 36 ise “Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır” şeklindedir. Böylece kamu ihalelerinde eser sözleşmesine ilişkin özel bir hüküm bulunmaması durumunda TBK’de yer alan eser sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> TANDOĞAN, Özel, s.77; SEÇER, s.38; YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C II, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı (Hazırlayanlar Cevdet Yavuz – Faruk Acar – Burak Özen), Beta Yayınları, 2022, s.1111

<sup>21</sup> SEÇER, s.38 vd.; EREN/YÜCEER, s.611; AKBULUT, s.95; ALDEMİR TOPRAK, s.57

<sup>22</sup> KILIÇOĞLU, s. 455; SEÇER, s. 47.

<sup>23</sup> ARPACI, s.50.; SEÇER, s.47

<sup>24</sup> KILIÇOĞLU, s.455; AVCI, Ali: Devlet İhale Kanunu ve Kamu İhale Kanunu’na Tabi Kamu Yapım (İnşaat) Sözleşmeleri, Ankara, Legem Yayınevi, 2024, s.86

Kamu tüzel kişilerinin iş sahibi olmaları hâlinde de taraflar arasında yapılan sözleşme eser sözleşmesi niteliğindedir.<sup>25</sup> Bu sözleşmede yukarıda ifade edildiği gibi TBK'nin eser sözleşmesine yönelik hükümleri uygulanmakla birlikte işin yükleniciye verilmesi aşamasında ise DİK ile KİK de uygulanmaktadır. Başka bir anlatımla idarenin eser sözleşmesinin tarafı olması o sözleşmeye idari sözleşme niteliği kazandırmamaktadır. Tarafların henüz ihale aşamasında uyuşmazlık yaşamaması hâlinde idari yargı, sözleşmenin akdedilmesinden sonra yaşanan uyuşmazlıklarda ise adli yargı görevlidir.<sup>26</sup>

İş sahibinin, tüketici olması, yani sözleşme konusu eseri ticari amaçlar dışında, kişisel kullanımı için ısmarlayan kişi olması da mümkündür. 6502 sayılı TKHK m.3'te tüketici "ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi", tüketici işlemi ise "Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekalet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem" olarak tanımlanmıştır. Doktrinde kanunda yapılmış olan düzenlemenin aynen lafzı gibi okunup anlaşılması gerektiği kabul edilmekteyken, Yargıtay kararlarında tüketici işleminin kapsamının daraltılması eğilimi görülmekte ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından özetle "arsa sahibinin yatırım amacının ticari bir niteliği olduğu" gerekçesi ile arsa sahiplerini tüketici kapsamında görmemektedir<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> AVCI, s.37

<sup>26</sup> KARADAŞ, İzzet.: Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Ankara, Adalet Yayınevi, 2009.; Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü 2015/727 E, 2015/729 K. sayılı 26.10.2015 tarihli kararı ([www.kararlar.uyusmazlik.gov.tr](http://www.kararlar.uyusmazlik.gov.tr), erişim tarihi.12.03.2025)

<sup>27</sup> Yargıtay 23. HD. 2015/9448 E., 2016/875 K. sayılı 18.02.2016 tarihli kararı: "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amaç, arsasını değerlendirmektir. Bu nedenle arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin 6502 sayılı Yasada tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu işin üst düzey teknolojiyi gerektirmesi, sözleşme kapsamında taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmelerinin de bulunduğu nazara alındığında 6502 sayılı Kanunda kanun koyucunun salt kullanma ve tüketme amacına yönelik mutfak, dolap yaptırmak araç tamiri yapmak gibi dar kapsamlı eser sözleşmelerini kastettiği, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ise bu kapsamda olmadığını kabulü gerekir." ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 26.02.2025); Yargıtay 23. HD.

### III. Eser Sözleşmesinin Unsurları

Tarafları yüklenici ve iş sahibi olan eser sözleşmesinin unsurları, doktrinde de üzerine fikir birliği olduğu üzere eser meydana getirme, bedel ve tarafların anlaşmasıdır. Eser, maddi ve gayri maddi olabilir, önemli olan yüklenici tarafından sözleşmeye uygun olarak meydana getirilmesidir. Bedel de iş sahibi tarafından meydana getirilen bu esere karşılık olarak ödenir, taraflar aralarındaki eser sözleşmesini bu çerçevede uyuşan iradelerine göre ifa ederler.

Eser sözleşmesinin taraflar arasında kurulabilmesi için, yüklenicinin bir eser meydana getirmesi, iş sahibinin ise yükleniciye meydana getirilen eser karşılığında bedel ödemeyi taahhüt etmesi gerekmektedir. Ancak iş sahibinin bedeli peşin ödemesine gerek olmadığı gibi sözleşmenin kurulduğu anda bedelin belirlenmemiş olması da mümkündür. Tarafların bedel ödenmesi konusunda anlaşmış olması sözleşmenin kurulması için yeterlidir.

#### A. Eser Kavramı

Eser sözleşmesi, “yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin ise bunun sonucunda yükleniciye bedel ödemeyi taahhüt ettiği” bir sözleşme olup, “eser meydana getirmek” sözleşmenin ana unsurlarından biridir. Bu noktada “eser” kavramı da önem kazanmaktadır. TBK’de “eser”in tanımı yapılmamıştır. Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu’nda ise bir tanım mevcut olup, eser FSEK m.1b’de eser “Sahibinin hususiyetini taşıyan, ilim ve edebiyat, musiki, güzel sanatlar veya sinema eserleri olarak sayılan her nevi fikir ve sanat mahsulleri” şeklindeki ifade edilmiştir. Bu tanımdan eserin zihni faaliyet sonucunda ortaya çıkacağı ve eser sahibinin özelliklerini taşıması gerektiği anlaşılmaktadır. TBK kapsamında eserin varlığı için sahibinin hususiyetini taşıması ile fikir ve sanat mahsulü olması şartları aranmamaktadır.<sup>28</sup> Yani FSEK kapsamında yapılan eser tanımı, TBK’de düzenlenen eser sözleşmesinin unsuru olan eseri karşılamamaktadır.

---

2015/6954 E., 2018/3222 K. sayılı 17.05.2018 tarihli kararı, ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 26.02.2025); Yargıtay 23. HD. 2016/3495 E., 2016/2919 K. sayılı 05.05.2016 tarihli kararı, ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 26.02.2025)

<sup>28</sup> SEÇER, s.23; BÜYÜKAY, s.34; BAYRAMOĞLU, s. 24-25

Eser sözleşmesinde yüklenicinin taahhüt altına girmiş olduğu iş görme ediminin sonucunda ortaya eser çıkmaktadır.<sup>29</sup> Bir diğer deyişle eser, yüklenicinin iş sahibine karşı yüklendiği sonuç borcudur. Eser kavramı, “eser sözleşmesinden kaynaklanan çalışmanın sonucu olarak ortaya çıkan, hukuki bütünlüğü olan ve objektif olarak gözlenebilen, maddi ve gayri maddi sonuç” olarak tanımlanmaktadır.<sup>30</sup> Doktrinde uzun süre tartışılmışsa da artık meydana getirilen eserin maddi varlığı olan şeyler gibi, maddi varlığı olmayan şeyleri de kapsadığı görüşü baskındır. Yargıtay’ın<sup>31</sup> da eser bakımından kabulü, doktrindeki baskın görüşe uygundur.

Diğer yandan doktrinde, maddi olmayan iş görme sonuçlarının eser kapsamında kabulü için, maddi bir varlık üzerinde cisimlenmesi gerekip gerekmediği hususunda tartışmalar devam etmektedir. Devam eden tartışmaların daha iyi anlaşılması için, önceki dönemde yapılan tartışmalara da değinmekte fayda görüyoruz.

Doktrinde bir görüşe göre, eser kavramı yalnızca maddi varlığı olan şeyleri kapsamaktaydı. Buna göre terzinin diktiği elbise, müteahhidin yaptığı (veya yaptırdığı) bir inşaat, imal olunan bir makine, tersaneye ısmarlanan bir gemi gibi sonucunda maddi varlığın ortaya çıkarılmasının amaçlandığı borç ilişkileri eser sözleşmesi kapsamında kabul edilmekteydi. Bu görüşe göre maddi bir sonucu amaçlamayan edimler, sonucunda gayri maddi bir eser ortaya konya dahi, fikri ve

---

<sup>29</sup> USTA, Songül: Eser Sözleşmesinin Konusu ve Özellikle Tarafları, İstanbul Barosu Dergisi, C.84, S.6, 2010, s.3522; SEÇER, Öz.: Hukuk Davaları, Cilt 3, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2019, s.489-578, s.489

<sup>30</sup> SEÇER, Davalar, s.489; AKKURT, Sinan Sami: Türk Özel Hukukunda İş Sözleşmesi ile Eser Sözleşmesinden kaynaklanan Başlıca Yükümlülükler ve Anılan Sözleşmelerin Ayırt Edilmesi, DEHFD, C.10, S.2, 2008, s.34; ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Kadir Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 22. Bası, Ankara, Vedat Kitapçılık, 2024, s.489; YAVUZ, s.1085; İMAMOĞLU, S. Hülya : İsviçre ve Türk Yargı Kararlarında Eser Kavramı, Özellikle Estetik operasyonu Konu Edinen Sözleşmenin Hukuki Niteliğine İlişkin Olarak Yargıtay’ın Yaklaşımı: Güncel Bir Bakış, AÜHFD, C 68, Sayı 1, 2019, s.244

<sup>31</sup>YHGK 2009/459 E., 2009/541 K. sayılı, 18.11.2009 tarihli kararı. (Bu kararı ile Yargıtay “Talk Show programı yapılması veya dizi veya yarışma programlarında sunuculuk, oyunculuk yapmasına ilişkin sözleşmeyi” eser sözleşmesi olarak kabul etmiştir.) ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 28.02.2025); YHGK 2014/727 E, 2016/203 K. sayılı 26.02.2016 tarihli kararı (Yine bu kararında da Yargıtay, “...nikah merasimi, nikah öncesi sinevizyonda fotoğraf gösterimi, kamera çekimi ve fotoğraf çekimine ilişkin sözleşmeyi” eser sözleşmesi kapsamında değerlendirmiştir) ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi: 28.02.2025)

sanatsal edim sonuçlarında ayıba karşı tekeffül hükümlerinin uygulanmasının mümkün olamayacağı gerekçesi ile<sup>32</sup>, eser sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi uygun değildir. Maddi varlığı olmayan bir sonucun borçlanıldığı durumlar, niteliğine göre vekalet veya hizmet sözleşmesinin konusunu teşkil edebilecektir.<sup>33</sup>

FSEK m.1/b'deki "Sahibinin hususiyetini taşıyan, ilim ve edebiyat, musiki, güzel sanatlar veya sinema eserleri olarak sayılan her nevi fikir ve sanat mahsulleri" şeklindeki tanımdan eserin zihni faaliyet sonucunda ortaya çıkacağını ve eser sahibinin özelliklerini taşıması gerektiği anlaşılmaktadır. TBK kapsamında ise eserin varlığı için sahibinin hususiyetini taşıması ile fikir ve sanat mahsulü olması şartları aranmamaktadır.<sup>34</sup>

Buna karşılık bir diğer görüşe göre ağırlıklı olarak fikri bir edimin sonucunun, diğer bir deyişle maddi olmayan çalışma sonuçlarının da eser kavramı içinde değerlendirilmesi mümkündür.<sup>35</sup> Bu noktada yukarıda bahsettiğimiz, eserin maddi bir varlık üzerinde cisimlenmesi gerekip gerekmediği tartışması gündeme gelmektedir. Maddi varlığı olmayan çalışma sonucunu eser olarak niteleyen yazarlar arasında eser kavramını daha geniş yorumlayanlar mimarın yaptığı proje, sanatçının verdiği konser, bir maç veya yarış düzenlenmesi gibi edim borçlarını eser sözleşmesi kapsamında değerlendirmektedir.<sup>36</sup> Ancak bu noktada bazı yazarlarca iki hususa dikkat çekilmekte ve "maddi varlığı olmayan çalışma sonucunun eser kabul edilebilmesi için kendi içerisinde bir bütünlüğe sahip ve bağımsız olarak ortaya çıkmasına ek olarak nesnel bir varlıkta vücut bulması" gerektiği ifade edilmektedir.<sup>37</sup> Doktrinde Öz de, maddi varlığı olmayan varlıkların eser olarak kabul edilebileceğini ifade etse de, "eser sözleşmesi sistemi içinde hangi durumda ayıplı olduğunun tespit edilemeyecek olduğu ve sanatçıların belli bir sonuç borçlanmış olsalar dahi, sonuçtan çok yeteneklerini özenli

---

<sup>32</sup>ÖZ, M. Turgut.: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1989, s.4; DEMİR, Banu: Sürekli Eser Sözleşmesi, Ankara, Seçkin Yayınları, 2020, s.28; TANDOĞAN, Özel, s.9

<sup>33</sup> SEÇER, s.28, BAYRAMOĞLU, s.19; EREN/YÜCEER, s.593

<sup>34</sup> SEÇER, s.23; BÜYÜKAY, s.34; BAYRAMOĞLU, s. 24-25

<sup>35</sup> BAYRAMOĞLU, s.19; TANDOĞAN, Özel, s.21; ÖZ, Dönme, s.8; YAVUZ, s.1085-1086

<sup>36</sup> ÖZ, Dönme, s.5-6; TANDOĞAN, Özel, s.4 vd.; EREN/YÜCEER, s.593

<sup>37</sup> TANDOĞAN, Özel, s.21 vd.; ÖZ, Dönme, s.7 vd.; DEMİR, s.29; YAVUZ, s.1085 vd.; BAŞER, Selin: Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu ve Alt Yüklenicilik, On İki Levha Yayıncılık, 2022, s.22

şekilde ortaya koymayı borçlandıkları için spor ve sanat alanındaki edim sonuçlarına ilişkin sözleşmeleri vekalet sözleşmesi olarak kabul edilmesi gerektiğini” belirtmektedir.<sup>38</sup>

Maddi varlığı olmayan çalışma sonucunun yukarıda açıklandığı gibi belli şartlar altında eser olarak kabul edilebileceği görüşünü de eleştiren ve eserin kapsamını daha geniş kabul eden bir kısım yazarlarca, “eser sözleşmesinin bazı kurallarının maddi olarak somutlaştırılmış fikri eserlere de büyük ölçüde uymadığı, eserin tespitinde kullanılan ayırımın maddi olmayan sonucun bir şeyde cisimlendirilip cisimlendirilmediğine göre yapılması halinde, farklı ve tereddüt uyandırıcı hukuki sonuçlara varılabileceği” ifade edilmektedir. Bu görüşteki yazarlara göre bir eser sözleşmesinin nitelendirilmesinde önemli nokta iş görme sonucunun maddi bir varlığı olması değil, yüklenicinin belirli bir iş görme sonucunu taahhüt etmesidir. Bu nedenle eser, hem maddi hem maddi olmayan iş görme sonuçlarını kapsayan geniş bir anlama sahiptir.<sup>39</sup>

Güncel durumda sonuç olarak Yargıtay’ca da kabul edilen ağırlıklı görüş, “insan emeği ürünü olan, bir bütün görünümü sergileyen ve ekonomik değeri olan hukuki varlığın, edim sonucu maddi varlığa sahip olmasa da eser sayılacağı”<sup>40</sup> yönündedir. Bu görüşteki yazarlarca gayri maddi edimin eser olarak kabulü için, edim sonucunun taahhüt edilebilmesi, objektif olarak tespit edilebilmesi ve sonucun bağımsız bir varlık olarak bütün oluşturması yeterlidir.<sup>41</sup> Yargıtay da bir kitap yazılması, bir tablo yapılması, yeni bir buluşun uygulanması suretiyle bir şey vücuda getirilmesi, bir film için senaryo hazırlanması gibi fikri çalışma ürünlerini de eser olarak kabul etmektedir.<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> ÖZ, Dönme, s.7; Aynı yönde bkz. TANDOĞAN, Özel, s.19 vd.

<sup>39</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.482; YAVUZ, s.1084

<sup>40</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.482 vd.; DEMİR, s.29-30; EREN/YÜCEER, s.596

<sup>41</sup> YAVUZ, s.534; DEMİR, s.30; BAŞER, s.22

<sup>42</sup> YHGK 2014/727 E, 2016/203 K. sayılı, 26.02.2016 tarihli kararı: “...Eser sözleşmesi bir iş görme sözleşmesi olmakla birlikte, bu sözleşmede önemli olan çalışmanın kendisinden çok, bu çalışmadan ortaya çıkan ve objektif olarak gözlenmesi kabul olan sonuçtur. Bugün için artık söz konusu sonucun mutlaka maddi bir şeyde kendisini göstermesi gerekmediği görüşü gerek öğretide ve gerekse uygulamada baskın bulunmaktadır. İnsan emeği ürünü olmak ve maddi bir varlıkta devamlı olarak kendini göstermek kaydıyla, maddi olmayan şeylerin, örneğin fikri çalışma ürünlerinin

## B. Eseri Meydana Getirme

Eserin meydana getirilmesi bir yapma edimi olduğu için iş görme sözleşmeleri kapsamında. Eserin meydana getirilmesindeki iş görme edimi, diğer iş görme sözleşmelerinden farklı niteliktedir. Burada iş görme sözleşmesindeki karakteristik edim, “eser meydana getirme”dir.<sup>43</sup> Yüklenicinin eser sözleşmesinde amaçlanmış olan sonuca ulaşmak için yaptığı ve belirli bir süreye yaydığı faaliyetlere meydana getirme denmektedir. İş görme faaliyetinin sonucuna yönelik edimi nitelikli iş görme edimi olarak adlandırmak daha doğru olacaktır. Ancak eser sözleşmesindeki meydana getirme kavramı geniş yorumlanmalı ve eserin meydana getirilmesi sürecinde gerçekleşen çalışmalar da meydana getirme kapsamında değerlendirilmelidir. Yüklenicinin yalnızca eseri meydana getirmeden değil, yanı sıra sonuçtan da sorumlu olması eser sözleşmesini hizmet ve vekâlet sözleşmesi gibi diğer iş görme sözleşmelerinden ayırmaktadır.<sup>44</sup> Ayrıca meydana getirme unsuru eser sözleşmesini, sözleşme konusu eserin hazır değil de yeniden yaratılacak olması sebebiyle, satış sözleşmesinden de farklılaştırmaktadır.<sup>45</sup>

eBK’de istisna akdinin tanımında yer alan “imâl etme” kavramı yerine 6098 sayılı yeni TBK’nde “meydana getirme” kavramı kullanılmıştır. TBK m.470’teki “meydana getirme” kavramı mülga eBK m.355’teki imal olunan şey kavramından daha geniştir.

---

dahi eser kavramı içine gireceği kabul edilmektedir. Bir yapı planı çizilmesi, bir kitap yazılması, bir tablo yapılması, yeni bir buluşun uygulanması suretiyle bir şey vücuda getirilmesi, bir film için senaryo hazırlanması gibi.

Giderek, insan emeği ürünü olup bir bütün görünüşünü arz eden ve iktisadi değeri bulunan her hukuki varlık, maddi nitelikte olsun veya olmasın, bir eser sayılmaktadır. Başka bir deyişle, objektif olarak tespiti mümkün olan belirli bir maddi veya maddi olmayan sonucun meydana getirilmesi, istisna akdinin konusunu oluşturabilir.” ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi: 28.02.2025)

<sup>43</sup> SEÇER, s. 29; BAYRAMOĞLU, s.25; AKBULUT, s.87

<sup>44</sup> ÖZDEMİR, Hayrunnisa: “Eser Sözleşmesi”, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bölüm, Ankara, (Editör M. Turgut ÖZ), 2023, s. 493

<sup>45</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 503-504.; SEÇER, Davalar, s.492; YHGK 2017/424 E., 2019/143 K. sayılı 14.02.2019 tarihli kararı: “Bir sözleşme ilişkisinin eser sözleşmesi mi yoksa satım sözleşmesi mi olduğunun belirlenmesine gelince; satım sözleşmesinde sözleşme konusu mal hazırdir veya tüm özellikleri önceden belirlenmiş veya bilinen bir mal satışa arz edilmektedir. Eser sözleşmesinde ise özellikleri önceden belli olmayan bir mal, iş sahibinin istediği özelliklere göre imal edilir ve tüm özellikleri de eser ortaya çıktıktan sonra tam olarak bilinebilir hâle gelir.” ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi: 26.02.2025)

“*İmâl etme*”nin kelime anlamı “hammadenin işlenerek bir şeyin üretilmesi”<sup>46</sup>, diğer bir deyişle var olmayan bir şeyin sıfırdan yapılması<sup>47</sup> iken, TBK m.470 kapsamındaki “meydana getirme”nin kelime anlamı ise “olmasını sağlama, oluşturma” anlamına gelmekte olup, yeni bir şeyin meydana getirilmesinin yanında, önceden mevcut olan bir şeyin değiştirilmesi, tamir edilmesi, yıkılması veya tamamen ortadan kaldırılması gibi mevcut bir şeyin eskisinden farklı hukuki varlık olarak ortaya çıkmasını kapsamaktadır.<sup>48</sup> Önemli olan, meydana getirilen eser ile öncekinden farklı bir sonucun ortaya çıkmasının sağlanmasıdır.<sup>49</sup> Örneğin; yeni bir bina inşa edilmesi, otomobilin tamir edilmesi, odun kırılması, ayakkabının tamir edilmesi, elbisenin kuru temizleme yöntemi ile temizlenmesi, köprü yapımı, ağaçların kesilmesi, kumaşın boyanması, kilitli kalmış kapının açılması, ısmarlanan mobilyanın imâli, TBK m. 470 anlamında meydana getirme kavramının içine girmektedir.<sup>50</sup>

İnsan vücudu üzerinde meydana getirilen bazı çalışma sonuçları da eser kapsamında değerlendirilmektedir.<sup>51</sup> Buna saçların kesilmesi, boyanması, manikür pedikür yaptırılması ya da vücudun belli bir bölgesine dövme yaptırılması gibi durumlar örnek verilebilirse de insan vücudu üzerinde gerçekleştirilen her işlemin peşinen eser sözleşmesi kapsamında kabul edileceğini söylemek de mümkün değildir. İnsan vücudu üzerinde gerçekleştirilen tıbbi müdahaleler, müdahaleyi yapan ve sonucu taahhüt edenin gücü dışı başka birtakım faktörlere de bağlı olduğundan, konusu tıbbi müdahale olan sözleşmeler, eser sözleşmesi kapsamında değerlendirilmemekte, vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Ne var ki konusu estetik amaçlı ameliyat veya diş protezi olan sözleşmeler bakımından doktrinde eser sözleşmesi olup olmadıkları hususunda tartışmalar mevcuttur. Bir kısım yazarlarca belli bir sonucun taahhüt edildiği estetik amaçlı ameliyatlara eser sözleşmesi

---

<sup>46</sup> “Güncel Türkçe Sözlük”, [www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr)

<sup>47</sup> BAŞER, s.24; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 486

<sup>48</sup> ERMAN, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:598, 1979, s.16; EREN/YÜCEER, s.599; TANDOĞAN, Özel, s.23; ÖZ, Dönme, s.8-9; SEÇER, Davalar, s.492; KILIÇOĞLU, s.458-459; BAŞER, s.24-75

<sup>49</sup> BAŞER, s.24

<sup>50</sup> YAVUZ, s.1089; BAYGIN, Cem: Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1999, s.13

<sup>51</sup> TANDOĞAN, Özel, s.23; ÖZ, Dönme, s.8-9; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 486; BAYGIN, s.13

hükümlerinin uygulanması gerektiği<sup>52</sup> ifade edilmektedirken, diğer görüşü savunan yazarlara göre “tıbbi müdahalenin yüksek kişisel karakteri ve taraflar arasında oluşturduğu yüksek güven ilişkisi nedeniyle”<sup>53</sup> ve yapılan işlemin niteliği gereği sonucun ortaya çıkacağı garanti edilemediği için<sup>54</sup> vekalet sözleşmesi kapsamında olduğu ileri sürülmektedir. Bir üçüncü görüşe<sup>55</sup> göre ise tıbbi müdahalenin amacına bakılmalı, tedavi amaçlı olmayan ve sadece güzelleştirme amacı taşıyan tıbbi müdahalelerde eser sözleşmesi, tedavi ve iyileştirme amacı taşıyan tıbbi müdahalelerde ise vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Yargıtay da, estetik amaçlı ameliyatları<sup>56</sup> ve hastaya diş protezi yapılmasını<sup>57</sup> eser sözleşmesi kapsamında değerlendirmektedir.

<sup>52</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.487

<sup>53</sup> TANDOĞAN, Özel, s.21; YAVUZ, s.1087; BAYGIN, s.11-12

<sup>54</sup> BAŞER, s.23; İMAMOĞLU, s.252

<sup>55</sup> ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 15. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022, s.364

<sup>56</sup> Yargıtay 6. HD. 2022/1281 E., 2023/1266 K. sayılı, 29.03.2023 tarihli kararında; “Taraflar arasında 6098 sayılı TBK'nın 470 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesi ilişkisi bulunduğu ihtilaf konusu değildir. Sözleşme ile davacıya estetik müdahalelerde bulunulması kararlaştırılmıştır. Davacı ile davalı arasındaki sözleşmenin niteliği itibarıyla hekim ile hasta arasında tedaviye ilişkin sözleşmeden farklı olduğu ve eser sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği anlaşılmaktadır. Eser sözleşmesini düzenleyen TBK'nın 470. maddesi uyarınca yüklenicinin edimi bir eser meydana getirmeyi; iş sahibinin edimi ise, karşılığında bedel ödemeyi üstlenmesidir..... Bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; dosya kapsamında adli tıp kurumundan alınan rapor ve üniversiteden alınan raporlara göre davacının düzeltme ameliyatından sonraki son hali ile yapılan muayenesinde kusur tespit edilmediği, dosya içerisinde bulunan dava konusu ameliyat sonrasında çekilen standart dışı fotoğraflarda, her ne kadar standartlara uygun olmasa da karar verdirici ve kusur affettirici bir özellik saptanmadığı tespiti yapılmış ise de; davacıya yapılan ikinci ameliyatın kapsamı konusunda yeterince açıklama yapılmamıştır. Estetik ameliyat işleminin eser sözleşmesi niteliğinde bulunduğu ve yukarıda açıklandığı şekilde sonuç taahhüdünü de kapsadığı anlaşıldığından, mahkemece ayıplı ifa bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.” içtihat olunmuştur. ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 12.03.2025); Aynı yönde Yargıtay 15. HD. 2010/589 E., 2011/263 K. sayılı, 25.01.2011 tarihli kararı ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 12.03.2025)

<sup>57</sup> Yargıtay 15. HD. 2006/4800 E., 2007/5945 K. sayılı, 03.10.20071 tarihli kararı (Bu kararda diş tedavisi ve diş protezi yapılması net şekilde ayrılmış, diş tedavisini vekalet sözleşmesi hükümlerinin, diş protezi yapılmasına ise eser sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiştir.) ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 12.03.2025)

Yüklenicinin yükümlülüğü meydana getirmeden ibaret olmayıp, TBK m.470'te yer alan eser sözleşmesi tanımında açıkça ifade edilmemişse de, tanımın yorumundan ve devam eden 474.,477., 478. ve 483. Maddelerin içeriğinden yüklenicinin teslim borcunun varlığı açıkça anlaşılmaktadır.<sup>58</sup> Sözleşme kapsamında meydana getirilen eserin iş sahibine teslim edilmesi de yüklenicinin yükümlülüğü kapsamındadır. Yüklenici sözleşme konusu edim fiilini yerine getirmekle sorumluluktan kurtulamamaktadır.<sup>59</sup> Söz konusu edim fiili sonuca ulaşabilmek için zorunlu bir araç olup<sup>60</sup>, yüklenici teslimi de kapsayan sonuçtan sorumludur. Yüklenicinin eseri teslim etmesinin yanı sıra, teslimi kapsayan sonuçtan da sorumlu olması, eser sözleşmesini, hizmet ve vekalet gibi diğer iş görme sözleşmelerinden de ayırmaktadır.<sup>61</sup>

### C. Bedel

Tam iki tarafa borç yükleyen eser sözleşmesinde<sup>62</sup> yüklenicinin eseri meydana getirme ve teslim borcuna karşılık iş sahibi de bedel ödemeyi taahhüt etmektedir. Bedel, kurucu unsur olmakla birlikte bedel miktarının önceden belirlenmesi zorunlu değildir.<sup>63</sup> Tarafların bedel ödenmesi hususunda anlaşmış olmaları yeterlidir. Taraflar, eser karşılığında bedel ödemeyi kararlaştırmalarına rağmen bedel miktarını belirlemedikleri durumlarda TBK md.481 hükmü uygulanır.<sup>64</sup> Bu madde hükmüne göre yükleniciye ödenecek bedel, yüklenicinin masraflarına, çalışmanın değerine, örf ve âdet kurallarına ve ticari teamüllere göre belirlenir.<sup>65</sup> TBK m.481'e göre eserin bedeli yaklaşık olarak belirlenmiş ya da önceden belirlenmemiş ise, Yargıtay

---

<sup>58</sup> ÖZTÜRK, Muammer/GÖZÜTOK, Zeki: Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması, 4. Baskı, Ankara, 2023, s.166

<sup>59</sup> EREN/YÜCEER, s.625

<sup>60</sup> SEÇER, s.32; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.487

<sup>61</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.487; SEÇER, s.32; EREKMEKÇİ, Müge: Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Yetkin Yayınları, 2024, s.11

<sup>62</sup> ESENER, Turhan / GÜNDOĞDU, Fatih: Borçlar Hukuku I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s.21

<sup>63</sup> ÖZDEMİR, s.499; BAYGIN, s.15; TANDOĞAN, İstisna, s.321

<sup>64</sup> GÜMÜŞSOY KARAKURT, Güler: Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 55; ÖZDEMİR, s.499; YAVUZ, s.1090

<sup>65</sup> ÖZDEMİR, s.499-500

içtihatlarına göre de bedel, eserin yapıldığı yer ve zamanda, yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayiçlerine göre değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.<sup>66</sup>

Eser sözleşmesinde bedel borcu genellikle paradır.<sup>67</sup> Ancak iş sahibi bedel borcunu, eser sözleşmesi ile ödeyebileceği gibi bir şeyle ya da başka bir iş görme sözleşmesi ile de ödeyebilir. eBK'deki "semen" ifadesi yerine yeni TBK'de bedel kelimesinin kullanılması, iş sahibinin borcunu para dışında başka bir şey ile ödeyebileceği anlamını da beraberinde getirmiştir. Ancak bedel borcunun bir şeyle (arsa payının verilmesi gibi) ya da başka bir iş görme sözleşmesi ile ödenmesi durumunda çift tipli karma sözleşme hükümleri uygulanmalıdır.<sup>68</sup> Uygulamada en sık karşılaştığımız arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, yüklenicinin eseri meydana getirme borcuna karşılık iş sahibinin mülkiyetinde bulunan arsa payını devretmesi çift tipli karma sözleşmeye en güzel örnektir.<sup>69</sup> Çünkü yüklenici, belirlenen bağımsız bölümlerin bir kısmını arsa sahiplerine teslim etmeyi, arsa sahipleri de bunun karşılığında yüklenicinin arsada meydana getirdiği bağımsız bölümlerin bir kısmını yükleniciye temlik etmeyi taahhüt etmektedir. Ancak eser sözleşmesinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri için hazırlanan plân, rapor, keşif vb. işler için bedel istenip istenmeyeceği hususu tartışmalıdır. Taraflar arasında götürü bir bedel belirlenmişse plân, proje ve hesaplamaların da bu götürü bedele tabi olduğu kabul

---

<sup>66</sup> YHGK 2017/494 E., 2021/506 K. sayılı, 15.04.2021 tarihli kararı:"BK'nın 366. maddesinde (TBK'nın 481. maddesi) "Evvelce kararlaştırılmamış veya takribi bir surette kararlaştırılmış olan bedel, yapılan şeyin kıymetine ve müteahhidin masrafına göre tayin edilir." şeklinde düzenlenen hüküm gereğince taraflar arasında eser sözleşmesi ilişkisinin bulunduğu sabit olup, iş bedelinin yanlarca önceden kararlaştırılmamış ya da yaklaşık olarak kararlaştırılmış olması ve iş bedelinde de uyumsuzluk bulunması hâlinde, yüklenicinin gerçekleştirdiği imalatın bedeli, işin yapıldığı yıl mahalli serbest piyasa rayiçlerine göre saptanmalıdır. Eserin yapıldığı yer ve zamanda geçerli olan piyasa değeri "rayiç bedel" olarak da tanımlanabilir. Rayiç bedel, eserin meydana getirilmesi için yüklenicinin yaptığı malzeme, işçilik, vergi, harç vs. tüm masraflar ile emeğinin karşılığı olan kâr ve KDV'yi de içermektedir." ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 12.03.2025); Yargıtay 15. HD 2019/1265 E., 2019/3659 K. sayılı, 26.09.2019 tarihli kararı. ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr) , erişim tarihi: 12.03.2025)

<sup>67</sup> SEÇER, s.31; KURT, Leyla Müjde: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012. s.37; BAYAMOĞLU, s.31

<sup>68</sup> SEÇER, s. 31; BAYRAMOĞLU, s. 31; ÖZDEMİR, s.499; YAVUZ, s. 1090

<sup>69</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.20; YAVUZ, s.1175

edilmektedir. Yüklenici, iş sahibinin talebi olmaksızın bir plân, proje veya hesaplama yapmış ise iş sahibinden ayrıca bir bedel talebinde bulunamayacaktır. Fakat yüklenici iş sahibinin isteği ile plân, proje veya hesaplama yapmış ise iş sahibi bedel ödemek zorundadır.<sup>70</sup>

Taraflarca bedel konusunda anlaşılması ancak, bunun götürü mü yaklaşık mı olduğu hususu sözleşmede belirtilmemiş ise, bedelin götürü bedel olarak kabul edilmesi, yaklaşık bedelin varlığından söz edilebilmesi içinse taraf iradelerinden bu durumun anlaşılması gerekmektedir.<sup>71</sup>

TBK. m.479'da yapılan düzenlemeye göre, eser sözleşmesinde bedel, eserin teslimi ile muaccel hale gelir. Bu kural emredici olmadığından, tarafların bu konuda farklı düzenleme yapması da mümkündür.<sup>72</sup> Uygulamada, bilhassa geniş çaplı inşaat işlerine ilişkin sözleşmelerde, işin tamamlandığı belirli aşamalara göre kısmi ödemelerin yapılacağına kararlaştırıldığı görülmektedir. TBK m.479/II'de eserin parça parça teslim edileceği kararlaştırılmış ve bedel bu parçalara göre belirlenmiş ise, parçanın teslimi ile o parçaya ait bedelin muaccel hale geleceği düzenlemesi yapılmıştır.<sup>73</sup> Bedelin yaklaşık olarak belirlendiği durumda bedel TBK m.481'de öngörülen usule göre belirlenecek ve bundan sonra muaccel hale geleceğinden, yaklaşık bedelli eser sözleşmelerinde taraflarca eserin belli aşamalarının tamamlanması ile yükleniciye avans ödemesinin yapılacağına kararlaştırılması da mümkündür.

#### **D. Tarafların Anlaşması**

Rızai bir sözleşme olan eser sözleşmesinin üçüncü unsuru da tarafların anlaşmasıdır.<sup>74</sup> Yüklenicinin bir bedel karşılığında iş sahibine eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de meydana getirilen eser karşılığında bedel ödemeyi kabul ve taahhüt ettiği durumda sözleşme kurulmuştur. Bu iki unsur sözleşmesinin objektif esaslı

---

<sup>70</sup> BAYRAMOĞLU, s.34; BAYGIN, s. 16-17

<sup>71</sup> SEÇER, Davalar, s.495; USTA, s.3526

<sup>72</sup> KILIÇOĞLU, s.490; BAYRAMOĞLU, s.35; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.491

<sup>73</sup> KILIÇOĞLU, s.491

<sup>74</sup> TANDOĞAN, Özel, s.28; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 471; BAYRAMOĞLU, s.36; EREN/YÜCEER, s.600

unsurudur.<sup>75</sup> Tarafların açık veya örtülü olarak objektif esaslı unsurlar konusunda birbiri ile uyuşması durumunda sözleşme kurulmaktadır. Yüklenicinin eseri teslim borcu ile iş sahibinin bedel ödeme borcu anlaşmanın kendiliğinden doğan sonucudur. Bir ciltçinin kendisine ciltlenmek üzere bırakılan kitabı, ciltleyerek iş sahibine teslim etmesi örtülü irade beyanına örnektir.<sup>76</sup> Eğer yüklenici yaptığı işe yönelik öneriyi derhâl reddetmezse TBK m.503 hükmü kıyasen uygulanmalı ve eseri meydana getirmeyi kabul etmiş sayılmalıdır.<sup>77</sup>

Taraflar, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile anlaşmalarına rağmen bedel miktarı konusunda anlaşmamış olabilirler. Böyle durumlarda bedel, TBK m.481'e göre "yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak" belirlenir. Yargıtay bedel miktarının belirlenmediği uyuşmazlıklarda bedelin, eserin yapıldığı yildaki piyasa rayiç fiyatlarına göre belirlenmesi gerektiğini ifade etmektedir.<sup>78</sup>

#### IV. Eser Sözleşmesinde Şekil

Türk Hukuku'nda esas olan sözleşmelerde şekil serbestisidir.<sup>79</sup> Bir diğer anlatımla şekil istisnadır. Kanuni metinlerde açıkça belirtilmediği durumlarda sözleşmelerde herhangi bir şekil zorunluluğu aranmaz. TBK m.12'de bu durum "Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz." ifadesi ile düzenlenmiştir. Eser sözleşmesi kural olarak şekle bağlı değildir.<sup>80</sup> Bir tür eser sözleşmesi olan inşaat

<sup>75</sup> BAYRAMOĞLU, s.36; BAYGIN, s.17; BÜYÜKAY, s.39; ÖZDEMİR, s.500

<sup>76</sup> EREN/YÜCEER, s.600

<sup>77</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 29

<sup>78</sup> Yargıtay 15. HD 2016/1187 E, 2017/1540 K sayılı, 04.04.2017 tarihli kararı ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 13.03.2025); Yargıtay 15. HD 2012/650 E, 2012/2442 K sayılı, 12.04.2012 tarihli kararı ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 13.03.2025); Yargıtay 15. HD 2015/5173 E, 2016/1663 K sayılı, 16.03.2016 tarihli kararı ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 13.03.2025); Yargıtay 15. HD 2017/639 E, 2018/3565 K sayılı, 03.10.2018 tarihli kararı ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 13.03.2025)

<sup>79</sup> GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.20; BÜYÜKAY, s.44; BAYRAMOĞLU, s. 39; BAYGIN, s.17; TANDOĞAN, Özel, s.28; KURT, s.43; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, s. 269-270

<sup>80</sup> EREN/YÜCEER, s.600; KILIÇOĞLU, s.460; ÖZDEMİR, s.500; YAVUZ, s.1091

sözleşmeleri de kural olarak herhangi bir şekilde bağlı olmamakla birlikte, uygulamada eser ve özellikle yüksek maliyetli inşaat sözleşmelerinin en azından adi yazılı şekilde yapılması ispat açısından kolaylık sağlamaktadır. Tarafların, TBK m.17’de de düzenlendiği gibi, kendi aralarında anlaşarak şekilde bağlı olmayan eser sözleşmesinin özel şekilde bağlı olmasını da kararlaştırmaları mümkündür.

2886 sayılı DİK uyarınca genel bütçeye dâhil daireler ile katma bütçeli idareler, belediye ve özel idarelerin yapım işlerine ait ihaleler yazılı sözleşmeye bağlanmalı ve DİK m.57 gereğince noter tarafından tasdik edilmelidir. Sadece sözleşmenin noterlikçe tasdiki geçerlilik şartı olup düzenleme şeklinde olmasına gerek yoktur.<sup>81</sup> Yargıtay söz konusu şekil şartının geçerlilik şartı olduğunu kabul etmektedir.<sup>82</sup>

4734 sayılı KİK m.46’da ise idare tarafından hazırlanan sözleşmenin ihale yetkilisi ile imzalanacağı, yapılan bütün ihalelerin sözleşmeye bağlanacağı ve yüklenicinin ortak girişim olması hâlinde ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanacağı, ihale dokümanında aksini belirtmedikçe sözleşmelerin notere tescili ve onaylatılmasının zorunlu olmadığı yer almaktadır. Kanunun burada aradığı şekil, adi yazılı şekildir.<sup>83</sup> İhale dokümanında sözleşmenin noter onaylı olması gerektiği şeklinde bir düzenleme olması halinde ise, ihale dokümanında belirtilen şekil, resmi şekil haline gelmektedir.<sup>84</sup>

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile taşınmaz mülkiyetinin devri sözleşmeleri resmi şekilde uygun olarak yapılmalıdır. Taşınmaz mülkiyetini vaat ettiği için noterde düzenleme şeklinde olmalıdır.<sup>85</sup> Eser sözleşmesinde eser meydana getirme unsurunun diğer bir sözleşmeye ait arsanın payının devri gibi diğer bir unsurla bir araya getirilmesi ile ortaya çıkan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gibi karma sözleşmelerde diğer sözleşme için aranan geçerlilik şekli, ortaya çıkan karma sözleşme

---

<sup>81</sup> TANDOĞAN, Özel, s.33; AVCI, s.79

<sup>82</sup> AVCI, s.79; Yargıtay 15. HD. 2016/169 E., 2016/2211 K. sayılı 11.04.2016 tarihli kararı ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 13.03.2025)

<sup>83</sup> AVCI, s.81

<sup>84</sup> SEÇER, s.48, SEÇER, Davalar, s.502; AVCI, s.81

<sup>85</sup> SELİÇİ, Özer: İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, İstanbul, 1978., s.15; DAYINLARLI, s.23; KURT, s.43; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.472, BAYRAMOĞLU, s. 40; EREN/YÜCEER, s.601

için de geçerlilik şeklini oluşturmaktadır.<sup>86</sup> Ancak Yargıtay, daha önce örtülü olarak kabul edildiği, “inşaatın reddedilemeyecek seviyede ikmal edilmesi veya bu sözleşmeye güvenerek öncesinde veya sonrasında tapuda pay devri yapılması” şartlarının gerçekleştiği durumlarda, adi yazılı şekilde düzenlenen veya noterde onaylanan eser sözleşmesine dayanılarak şekil eksikliği iddiasında bulunmayı hakkın kötüye kullanılması olarak kabul etmektedir.<sup>87</sup>

## V. Eser Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Eser sözleşmesi, şekle bağlı olmayan, rızai nitelikte ve tam iki tarafa borç yükleyen<sup>88</sup> bir sözleşmedir. Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir çünkü bu sözleşme ile yüklenici bir eser meydana getirmeyi, iş sahibi de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt etmektedir. Edimler arasında tam manasıyla karşılıklı olma ilişkisi mevcuttur.<sup>89</sup>

Eser sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Tarafların karşılıklı iradelerinin birbirlerine uyması ile kurulur.<sup>90</sup> Sözleşmenin kurulmasına esas olarak bir malın karşı yana teslimi veya mülkiyetinin devri gibi ek unsura gerek yoktur, zira eserin meydana getirilmesi

---

<sup>86</sup> SEÇER, Davalar, s.502

<sup>87</sup> TANDOĞAN, Özel, s.29; BAYGIN, s. 18; GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.22; EREN/YÜCEER, s.601; Yargıtay 23. HD. 2016/8206 E, 2019/4109 K sayılı, 08.10.2019 tarihli kararı: “...Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin noterde "düzenleme" biçiminde yapılması gerekmektedir. Burada şekil geçerlik şartıdır. Emredici kural gereği, resmi şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler ise geçersizdir. Ancak şeklen geçersiz sözleşmelerin de inşaatın reddedilemeyecek seviyede ikmal edilmesi veya bu sözleşmeye güvenerek öncesinde veya sonrasında tapuda pay devri yapılması suretiyle geçerli hale gelmesi mümkündür. Gerçekten, tarafların inşaatın yapılması veya tapuda pay devri yapılması suretiyle edimlerini yerine getirmesi halinde 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 E.-1988/2 K. sayılı YİBK gereğince, şekil eksikliğinin ileri sürülmesinin iyi niyet kurallarına aykırı olacağı hükme bağlanmıştır. ...” ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 13.03.2025)

<sup>88</sup> ESENER/GÜNDOĞDU, s.19; ÖZDEMİR, s.492; YAVUZ, s.1093

<sup>89</sup> ÖZDEMİR, s.500; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.498; BAŞER, s.9; Yargıtay 15. HD 2018/3999 E., 2019/1060 K. sayılı 11.03.2019 tarihli kararı ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi:14.03.2025); Yargıtay 6. HD 2021/1300 E., 2022/2250 K. sayılı 19.04.2022 tarihli kararı ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi:14.03.2025);

<sup>90</sup> KURT, s.45; SEÇER, Davalar, s.503; EREN/YÜCEER, s.591; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.501

ve teslimi ifa süreci kapsamında değerlendirilmektedir.<sup>91</sup> Eser tamamlanıp teslim edilmedikçe ifa gerçekleşmiş olmayacaktır.<sup>92</sup>

Eser sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Yüklenici eseri bir ivaz karşılığında meydana getirme borcunu üstlenmektedir. Buradaki ivaz genellikle bir bedeldir. Bu bedel para olabileceği gibi, bir tanışır veya taşınmazın mülkiyetinin devri, başka bir iş görme ediminin taahhüt edilmesi de mümkündür. eBK döneminde m.355'te yapılan istisna akdi (eser sözleşmesi) tanımında "semen" terimi kullanılmışken, bu terim TBK m.470'te eser sözleşmesinin tanımında yerini "bedel"e bırakmıştır. Böylece iş sahibinin sözleşme konusu esere karşılık yükleniciye yapılacak ödemenin para ile sınırlı olmadığı hususu netleştirilmiştir.<sup>93</sup> Eğer yüklenici sözleşme konusu eseri, bir başka esere karşılık meydana getirecekse, bu sözleşme de eser sözleşmesi niteliğindedir. Diğer yandan eser, bir başka (eser niteliğinde olmayan) şeyle veya eserden başka bir iş görme sözleşmesine ait edimle değiştirilecekse ise, bu durumda çift tipli karma sözleşmeden söz edilecektir.<sup>94</sup>

Bir sözleşme türünün isimli sözleşme olarak nitelendirilebilmesi için sözleşmenin kanuni metin içinde yer alması gerekmektedir. Ancak sadece kanuni metin içerisinde adının yer alması onu isimli sözleşme olarak kabul etmek için yeterli değildir. Bir sözleşmenin isimli sözleşme olarak kabul görmesi için kanun koyucu tarafından düzenlenen yasal metin içerisinde sözleşmenin tanımı, unsurları, tarafların hak ve yükümlülükleri ve hüküm ve sonuçlarının bulunması gerekmektedir. Eser sözleşmesi, TBK m.470 ilâ m.486 arasında düzenlenen hükümlerde tanımına, unsurlarına, tarafların hak ve yükümlülüklerine, hüküm sonuçlarına detaylıca yer verildiğinden isimli sözleşmedir.

## **VI. Eser Sözleşmesinin Hukuki Niteliğine İlişkin Tartışmalar**

Doktrinde sözleşmeden doğan borcun zamanla olan ilişkilerine göre ani edimli, sürekli edimli ve art arda ifalı (dönemsel edimli) şeklinde sınıflandırma yaptığı

---

<sup>91</sup> BAYGIN, s.19; KURT, s.45; BAYRAMOĞLU, s.10; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.498; BAŞER, s.10

<sup>92</sup> BÜYÜKAY, s.44; KURT, s.45; DAYINLARLI, s.21-22; BAYRAMOĞLU, s.10

<sup>93</sup> ÖZDEMİR, Ücret, s.18

<sup>94</sup> YAVUZ, s.1090

görülmektedir. Ani edimli, sürekli edimli borç ilişkisi doğuran sözleşme ayrımında borçlunun ifaya yönelik faaliyetlerinden ziyade edim sonucuna bakılmalıdır. Zira karakteristik edimin birden çok olması ve zamanla yayılması mümkündür. Bu yüzden alacaklının menfaatinin bir anda mı yoksa süreye yayılarak mı karşılandığına bakılarak sözleşme niteliği belirlenmelidir.<sup>95</sup>

Eser sözleşmesi gibi sözleşmelerde taraflardan birinin edimi sürekli, diğerinin edimi ani nitelikli borç yükleyen bir özellik taşıyorsa sözleşmenin niteliğini belirlemek için karakteristik edime bakılmalıdır. Çünkü eser sözleşmesinin sona ermesi hâlinde ortaya çıkan sonuçlar bu edime göre belirlenmektedir. Örneğin yüklenicinin temerrüdü hâlinde iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkına mı yoksa ileriye etkili fesih hakkına mı sahip olduğu hususunda bu ayrıma göre karar verilmektedir. Doktrinde eser sözleşmesini ani, sürekli veya ani-sürekli karışımı olarak niteleyen üç görüş mevcuttur.

#### **A. Eser Sözleşmesini Ani Edimli Sözleşme Olarak Niteleyen Görüş**

Borç ilişkisinin amacı, borçlunun edimini yerine getirmek suretiyle alacaklının menfaatinin tatmin edilmesidir. Doktrinde çoğunluğun görüşüne göre eser sözleşmesi, ani edimli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Bu görüşe göre alacaklının ifaya yönelik edimindeki menfaati tek bir son bir hareketle tatmin edilmektedir.<sup>96</sup>

Yüklenicinin borçlandığı edimin ifası, eserin iş sahibine teslimi ile aynı anda gerçekleşmektedir. Diğer bir ifadeyle yüklenicinin eseri meydana getirme sürecinden ziyade meydana getirilen eserin teslimi daha önemlidir. Eser teslim edilmedikçe yüklenicinin ifaya yönelik eylemleri ne kadar ileri giderse gitsin, kural olarak kısmi ifa oluşmaz.<sup>97</sup>

Eserin meydana getirilmesine yönelik yüklenicinin iş görme faaliyetlerinin uzun ve kapsamlı olması ona sürekli borç ilişkisi olma niteliğini vermez. Yüklenicinin eseri meydana getirmeye yönelik faaliyetleri, edim sonucunun gerçekleşmesi için hazırlık

---

<sup>95</sup> KURT, s. 46.; GÜMÜŞ, Genel, s.68

<sup>96</sup> KURT, s. 50; SEÇER, s.42, GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.13; YAVUZ, s.1093; BAŞER, s.12; ARAL/AYRANCI, s.360

<sup>97</sup> ŞENOCAK, Zarife: Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2002, s.7.

faaliyeti olarak kabul edilmelidir. Bu hazırlık faaliyetleri devam ederken bir taraftan da yüklenicinin edimi gerçekleşiyor denilemez. Çünkü yüklenicinin edimi ancak son bir tamamlayıcı hamle ile sona ermektedir. İş sahibinin ifaya yönelik menfaati eserin tamamlanması ile karşılanmaktadır. Bu görüşe göre yüklenicinin iş görme faaliyetinin ifa edilmesi ile borcu sona erdiğinden eser sözleşmesi ani nitelikli bir sözleşmedir. Örneğin, bir inşaat sözleşmesinde yüklenici her katı yaptıktan ya da duvarı ördükçe borcunu ifa etmiş olmaz. Yüklenici borcunu sözleşmeye uygun şekilde tamamlayarak iş sahibine teslim ettiğinde tamamlamış olur. Yargıtay da eser sözleşmesinin niteliğinin ani edimli olduğu görüşündedir.<sup>98</sup>

Ancak eser sözleşmesi kural olarak her ne kadar ani edimli olsa da, kanunda eser sözleşmesi başlığı altında istisnai olarak sürekli borç ilişkisine uygun birtakım düzenlemelerin olması, yüklenicinin iş görme faaliyetlerinin masraflı ve zahmetli olabileceği ihtimaline karşı yükleniciyi ve şartların gerektirdiği hallerde iş sahibini korumak amacını taşıdığını düşünmekteyiz.

## **B. Eser Sözleşmesini Sürekli Borç İlişkisi Olarak Niteleyen Görüş**

Borcun sürekli olabilmesi için sözleşme aşaması, ifa aşaması ve sonuç aşamasının olması gerekir. Edim borcunun zaman unsuruna yaptığı etkinin değerlendirilmesi ile sözleşme niteliğinin tespit edilmesi, sürekli borç ilişkisini ani edimli borç ilişkisinden ayırır.<sup>99</sup>

Bu görüşe göre eser sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Yüklenicinin ediminin tamamen dışında kalan bir hazırlayıcı faaliyetten söz edilemez. Başka bir ifadeyle meydana getirilen eserin bedeli yalnız eserin karşılığı değil aynı

---

<sup>98</sup> Yargıtay 14. HD. 2009/1786 E., 2009/2903 K. sayılı 05.03.2009 tarihli kararı: “Diğer taraftan; belirtilmelidir ki, eser sözleşmeleri iki tarafa hak ve borçlar yükleyen ani edimli sözleşmelerdendir. Bir sözleşmenin iki tarafa hak ve borçlar yüklüyor olması demek, iki tarafın da o sözleşmeden dolayı hem alacaklı ve hem de borçlu olması demektir. Ani edimli sözleşmelerde, eserin tesliminden önceki bütün çalışmalar eseri meydana getirme çalışmalarıdır. Borçlar Kanunu'nun 364. maddesi gereğince de, aksine sözleşme hükmü yoksa eser bedeli (somut olayda bağımız bölüm tescili istemi) ancak eserin teslimiyle istenebilir.” ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi:14.03.2025); Yargıtay 23. HD. 2015/9708 E., 2018/3902 K. sayılı 03.07.2018 tarihli kararı, ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi:14.03.2025).

<sup>99</sup> DOĞAN, Gülmelahat: “Sürekli Borç İlişkisinde Borçlunun Temerrüdü”, ABD, S.4, Ankara, 2014, s.387-422.

zamanda eseri meydana getirmeye yarayan hazırlık faaliyetinin de karşılığıdır. Bu yüzden eser sözleşmesi hiçbir zaman “sürekli borç ilişkisi” niteliğini taşımayacak demek yanlış olacaktır.<sup>100</sup> Her ne kadar kanun koyucu tarafından eser sözleşmesi ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilse de yüklenicinin iş görme faaliyetlerini göz önünde bulundurarak sürekli borç ilişkilerine özgü kuralların da benimsediği, TBK m.473/I-II’de yapılan düzenleme ile yüklenicinin iş görme borcunu yerine getirirken sözleşmeye aykırı davranışlarda bulunması durumunda iş sahibinin korunduğu görülmektedir. TBK m.482/II ve TBK m.484 ise eser sözleşmesinin ifa edilmeden önce sona ermesi durumunda yükleniciyi korumaktadır. Sonuç olarak bu görüşe göre sürekli borç ilişkisinin niteliğine uygun TBK m.484 ve yukarıda bahsedilen kanun maddelerinin eser sözleşmesi bakımından düzenlemiş olması, eser sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğini desteklediği ileri sürülmektedir.<sup>101</sup>

Eser sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurup doğurmadığı hususu tartışmalı olsa da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, belli bir zaman sürecinde bölümler hâlinde ifa edildiği ve neticesinde sonuç meydana getirildiği için sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Uygulamada sıkça karşılaşılan eser tamamlanmadan yükleniciye peyderpey bazı bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi ya da baştan yükleniciye devredilen arsa payı üzerine iş sahibi lehine ipotek konulması ve konulan ipotegün peyderpey çözülmesi durumu sürekli borç ilişkisine örnektir.

### **C. Ani-Sürekli Karmaşığı Olan Görüş**

Eser sözleşmesini ani-sürekli karmaşığı olarak nitelendiren görüşe göre eser sözleşmesi hem ani edimli hem de sürekli borç doğuran sözleşmelere benzemektedir.<sup>102</sup> Borç ilişkisinin ani edimli mi sürekli mi olduğunu tespit edebilmek için alacaklının menfaatine bakılmalı, bu menfaatin edimin yerine getirilmesiyle aynı anda mı yoksa belirli süre içerisinde mi gerçekleştiği değerlendirilmelidir.<sup>103</sup>

---

<sup>100</sup> SEROZAN, Rona.: Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007, s.174

<sup>101</sup> ÖZ, Dönme, s.21; SEÇER, s. 59.

<sup>102</sup> SEROZAN, s.175-176; ATAMULU, İsmail.: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s.40-41; BÜYÜKAY, s.46; ALTINOK ORMANCI, Pınar.: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s.42

<sup>103</sup> SELİÇİ, s.7.

Ani edimli sürekli edimli borç ilişkisi içeren sözleşme ayrımını yaparken borç ilişkisi bir anda yerine getiriliyorsa ani, bir süre içerisinde yerine getiriliyorsa sürekli edimli olarak nitelendirilir. Bu edim baştan beri zamandan bağımsız olarak belli ise ani edimlidir.<sup>104</sup>

Yüklenicinin eseri meydana getirmek için yaptığı iş görme faaliyetleri sadece hazırlık faaliyeti olarak kabul edilmez. İş sahibinin yükleniciye asli edimi sonucunda ödeyeceği bedel<sup>105</sup>, yüklenicinin iş görme faaliyeti ve eseri teslim etme borcunun karşılığıdır. Bedel, her ne kadar yüklenicinin iş görme sonucunun karşılığı olarak ödense de iş görme faaliyetleri olmadan edim sonucu ortaya çıkmaz. Başka bir ifadeyle asli edim, sonuca ilişkin edim yükümlüdür. Ancak iş görme sonucu meydana getirilen eser, iş sahibine teslim edilmedikçe, iş görmeye devam etmesi yükleniciyi asli edim borcundan kurtarmayacağı için sürekli borç ilişkisi de yoktur.<sup>106</sup> Bu yüzden eser sözleşmesi, tam anlamıyla ne ani edimli ne de sürekli borç doğuran bir sözleşmedir. Yargıtay, eser sözleşmesini kural olarak ani edimli sözleşme olarak nitelmesine rağmen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini geçici-sürekli karmaşığı olarak kabul etmektedir. Arsa sahibi, yükleniciye olan borcunu ifa ederken arsa payının devrini parça parça yapmakta bir nevi edimini sürece yaymaktadır. Sonuç olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kural olarak ani edimli olarak nitelendirilse bile, sürekli borç ilişkilerine ait hükümleri de içinde barındırmaktadır.

Bu görüşü savunanlardan *Serozan*'a göre, eser sözleşmesinin tamamlanmadan dönülmesi hâlinde yüklenici, emeğinin karşılığını almaksızın boşuna çalışmış olacağı için, eser sözleşmesi yalnız sürekli borç ilişkisi olarak nitelendirilmemelidir. Sözleşmenin feshi hâlinde yüklenici feshe kadarki bedelini almalıdır.<sup>107</sup>

*Şenocak* da benzer biçimde iş sahibinin menfaatinin edim sonucunun meydana gelmesi ile ortaya çıkacağını, bu sonuç ortaya çıkana kadar yüklenicinin edim sonucunun meydana gelmesi için ortaya koyduğu emeğin göz ardı edilemeyeceğini, bu sözleşmenin sadece ani edimli olarak kabul edilmesiyle sözleşmeden dönme hâlinde yüklenicinin zarara uğrayacağını, kanunda ayıplı ifa hâlinde sözleşmeden

---

<sup>104</sup> ORMANCI ALTINOK, s.42

<sup>105</sup> GÜMÜŞ, Genel, s.45

<sup>106</sup> ŞENOCAK, s.9-10, KURT, s.51-52; SEROZAN, s.166

<sup>107</sup> SEROZAN, s. 176.

dönme hükümlerine sınırlamalar getirildiğini ifade ederek kanun koyucunun da aynı kaygıyı taşıdığını savunmaktadır.<sup>108</sup>

#### **D. Görüşlerin Değerlendirilmesi**

Eser sözleşmesinin ani edimli mi yoksa sürekli borç doğuran sözleşme niteliğinde mi olduğu yönündeki ayırım iş sahibinin ifaya olan menfaatine göre belirlenir. Eser sözleşmesini diğer iş görme sözleşmelerinden ayıran en önemli kriter yüklenicinin sonuçtan sorumlu olmasıdır. Yüklenici, iş sahibine taahhüt ettiği edim sonucunu meydana getirmek için belirli süre faaliyette bulursa da, eserin teslim edilmesi ile iş sahibi menfaatine kavuşmaktadır. Yüklenicinin eserin tesliminden önceki çalışmaları iş sahibi bakımından hazırlık fiili niteliğindedir. Bu sebeple eser sözleşmesini sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olarak nitelemek doğru değildir.

Yüklenici meydana getirdiği eseri teslim etmedikçe borcundan kurtulmuş olmasa da kanun koyucu eser teslim edilene kadar yapılan iş görme faaliyetlerine ilişkin özel hükümler ortaya koymuştur. Kanun koyucunun bu şekilde davranmasının sebebi, ani edimli eser sözleşmesinde geriye etkili dönme eyleminin zararlarından belli durumlarda yükleniciyi korumak istemesidir. TBK m.482/2 ve TBK m.484'e göre yüklenici eseri tamamlamadan iş sahibinin sözleşmeyi sonlandırması durumunda yüklenicinin iş görme faaliyetlerine karşılık uygun bir bedel ödemek zorunda kalması sürekli borç ilişkisine uygun hükümlerdir. Yine, TBK m. 485 ve TBK m. 486'ya göre iş sahibi yüzünden ifanın imkânsızlaşması, yüklenicinin ölümü veya iş görme kabiliyetini yitirmesi durumunda eser sözleşmesinin sona ermesi neticesinde yükleniciye emeğinin karşılığının verilmesi feshin ileriye etkili olduğunu göstermektedir.<sup>109</sup>

Kanaatimizce, doktrinde hakim görüşe göre de kabul edildiği üzere, eser sözleşmesinde iş sahibinin menfaati eserin teslimi ile birden karşılandığı için ani edimlidir. Sırf kanun koyucunun yüklenicinin olası zararını düşünerek sürekli borç ilişkisi içeren hükümlere de yer vermesi, eser sözleşmesinin ani-sürekli karmaşığı olan bir sözleşme niteliğinde olduğunu göstermemektedir.

---

<sup>108</sup> ŞENOCAK, s. 11.

<sup>109</sup> ÖZ, Dönme, s.17

## VII. Eser Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması

Eser sözleşmesinin daha iyi kavranması için benzer sözleşmeler ile kıyaslanması konunun anlaşılabilirliğini sağlayacaktır. Bu nedenle doktrinde ve uygulamada en çok karşılaştırılan eser sözleşmesi ile hizmet, vekâlet, satış ve yayım sözleşmesi arasındaki farklılıklara değinmekte fayda görüyoruz.

### A. Eser Sözleşmesinin Hizmet Sözleşmesi İle Karşılaştırılması

Eser sözleşmesi ile hizmet sözleşmesi bazı yönlerden birbirine benzemekte bazı yönlerden birbirinden ayrılmaktadır. Her iki sözleşme de başkasının yararına iş görme edimi içeren iki tarafa borç yükleyen, ivazlı<sup>110</sup> ve isimli sözleşmelerdir. Her iki sözleşme de herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Diğer yandan eser sözleşmesinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde şekle bağlılık söz konusudur.<sup>111</sup>

Her iki sözleşme türü için en önemli farklılık bağımlılık unsurudur. Hizmet sözleşmesinin taraflarından biri olan işçi, iş verenine bağımlı olarak belirli zaman için sorumluluklarını yerine getirir. Eser sözleşmesinde ise yüklenicinin iş sahibine bağımlılığı yoktur. Eser sözleşmesinde yüklenicinin sonuç meydana getirmesi ve eseri teslim etmesi, edimini ifa ettiğinin kabulü için yeterlidir.<sup>112</sup>

Eser sözleşmesi ile hizmet sözleşmesindeki farklılıklardan biri de sonucun garanti edilip edilmemesidir. Eser sözleşmesinde yüklenici edim sonucunun yerine getirilmesini üstlenirken hizmet sözleşmesinde işçi edim fiilini ifa etmeyi üstlenir. Böyle durumda işçinin sonuç meydana getirmesi beklenmez. İşçinin kendisine verilen işi işverenine karşı ifa etmesi yeterlidir. İster sonuç meydana gelsin ister gelmesin işçi ücreti almaya hak kazanır.<sup>113</sup> Eser sözleşmesinde iş sahibi yükleniciye bedel ödemek zorundayken hizmet sözleşmesinde işveren işçiye ücret ödemek zorundadır. Eser sözleşmesindeki bedel, yalnızca ücreti değil, başka unsurları da içermektedir. Bu unsurlar, taraflarca belirlenen götürü bedel veya eserin niteliğine göre değişebilmektedir. Ancak hizmet sözleşmesinde ücretten kasıt yalnızca paradır; çünkü

---

<sup>110</sup> EREN/YÜCEER, s.602; YAVUZ, s.1093

<sup>111</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 35 vd.; KILIÇOĞLU, s. 454.; EREN/YÜCEER, s.604

<sup>112</sup> EREN/YÜCEER, s.604

<sup>113</sup> KILIÇOĞLU, s.462; BAŞER, s.64;

hizmet sözleşmesi, gerçekleştirilen emek için sadece para ile ölçülen bir karşılık esasına dayanmaktadır.<sup>114</sup>

Eser sözleşmesi ile hizmet sözleşmesi arasında sebep oldukları kusur nedeniyle sorumlulukları bakımından farklılıklar mevcuttur. Hizmet sözleşmesinde işçi kusuru ile sebep olduğu zarardan sorumlu tutulur. Eser sözleşmesinde ise yüklenici sonuç meydana getirdiğinden eserde meydana gelen ayıplardan sorumludur. Hizmet sözleşmesinde işçinin kusuru olmaksızın bir hasar meydana gelmiş ise sorumluluk işverene aittir. Ancak eser sözleşmesinde hasardan sorumluluk yükleniciye aittir.<sup>115</sup>

Eser sözleşmesinde taraflar gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilmektedir. Eser sözleşmesinde tüzel kişi olan taraf, yüklenici veya iş sahibi olabilir. Ancak hizmet sözleşmesinde sadece işveren tüzel kişi olabilir. Başka bir anlatımla işçi sadece gerçek kişi olabilir.

Eser sözleşmesinde aksine bir sözleşme ve yerel bir âdet olmadıkça yüklenici, eserin meydana getirilmesi için gerekli olan araç ve gereci sağlamak zorundayken malzeme sağlama bakımından böyle bir zorunluluk yoktur. Kanun koyucu, malzeme sağlama borcunu tarafların iradelerine bırakmıştır. Hizmet sözleşmesinde ise aksi bir hüküm veya yerel âdet olmadıkça işveren, işçinin işin yapımında ihtiyaç duyduğu araç gereç ve malzemeyi sağlamak yükümlülüğündedir.

Sözleşmelerin sona ermesi bakımından her iki sözleşmede de farklılıklar vardır. Eser sözleşmesi ani edimlidir. Hizmet sözleşmesi ise sürekli edimlidir.<sup>116</sup> Bu farklılıktan dolayı eser sözleşmesinde yüklenici sözleşmenin getirdiği yükümlülükleri yerine getirmediği hâllerde iş sahibi sözleşmeyi dönme yoluyla sona erdirirken hizmet sözleşmesinde dönme yerine fesih gündeme gelir. Bunun istisnası ise TBK m. 475/III ve devamında yer almıştır.<sup>117</sup>

## **B. Eser Sözleşmesi ile Vekâlet Sözleşmesinin Karşılaştırılması**

Eser sözleşmesi gibi vekâlet sözleşmesi de iş görme sözleşmelerindedir. Her iki sözleşme türünde de ortaya bir sonuç çıkmaktadır. Ancak eser sözleşmesinde meydana

---

<sup>114</sup> KILIÇOĞLU, s. 454; TANDOĞAN, Özel, s. 36; ARPACI, s. 43.; EREN/YÜCEER, s.603

<sup>115</sup> BAYRAMOĞLU, s. 46; EREN/YÜCEER, s.603

<sup>116</sup> KILIÇOĞLU, s. 463; EREN/YÜCEER, s.603; BAŞER, s.65

<sup>117</sup> KILIÇOĞLU, s. 463;

gelen sonuç, yüklenici tarafından taahhüt edilirken vekâlet sözleşmesinde vekilin yüklendiği iş sebebiyle sonuç taahhüt edilmez.<sup>118</sup> Başka bir anlatımla vekâlet sözleşmesinde vekilin yükümlülüğü edim fiilini ifa etmektir.<sup>119</sup>

Eser sözleşmesinde yüklenicinin, vekalet sözleşmesinde de vekilin özellikle bir uzmanlığı gerektiren işlerin görülmesinde, bağımsızlık durumları arasında pek fark yoktur. Her ikisi de işçi ile karşılaştırıldıklarında daha bağımsızdır. Vekalet sözleşmesi kapsamında vekilin müvekkilinin talimatıyla bağlılığı ise hukuki işlemlerin müvekkili adına yapılmasına ilişkin vekalet hallerinde karşımıza çıkmaktadır.<sup>120</sup>

Her iki sözleşme türünde de güven unsuru çok önemli olsa da vekâlet sözleşmesinde bu konu çok daha önemlidir. Çünkü eser sözleşmesinde yüklenici edim borcunu şahsen ya da başkası vasıtasıyla ifa edebilirken vekâlet sözleşmesinde vekil işini şahsen yapmak zorundadır.<sup>121</sup>

Eser sözleşmelerinin gayri maddi nitelikte olması durumunda sözleşmenin eser sözleşmesi mi vekâlet sözleşmesi mi olduğunu tespit etmek için borçlunun yüklendiği edimi objektif olarak ifa edebilecek güç ve yetenekte olup olmadığına bakılır. Eğer borçlu taahhüt ettiği edimi objektif olarak yapabilecek güç ve yetenekte ise eser, değil ise vekâlet sözleşmesi olduğu kabul edilir.<sup>122</sup>

Eser sözleşmesinde eserin meydana getirilmesi için gerekli olan masraflar yükleniciye ait iken vekâlet sözleşmesinde vekâlet verene aittir. Eser sözleşmesinde bu masrafların yükleniciye ait olmasının sebebi, belli bir bedel karşılığında sonucun meydana getirilmesidir. Vekâlet sözleşmesinde vekil, dilerse işi bedelsiz de yapabilir. Bu da sözleşmenin ivazsız da olabileceğini göstermektedir.<sup>123</sup>

---

<sup>118</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.502; TANDOĞAN, Özel, s.39; BAYRAMOĞLU, s.47; BAŞER, s.12, 65

<sup>119</sup> KILIÇOĞLU, s. 463; EREN/YÜCEER, s.604

<sup>120</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 39

<sup>121</sup> EREN/YÜCEER, s.605; BAYRAMOĞLU, s.48-49

<sup>122</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 40.; EREN/YÜCEER, s.605

<sup>123</sup> BAYRAMOĞLU, s.48; EREN/YÜCEER, s.606; KILIÇOĞLU, s.463;

Eser sözleşmesinde yüklenici meydana getirip teslim ettiği eserdeki ayıplardan sorumludur. Vekâlet sözleşmesinde ise vekil sadece kusurlu eylemleri sebebiyle sorumlu olduğu durumlarda zarardan sorumludur.<sup>124</sup>

Eser sözleşmesinde iş sahibi ancak eserin sözleşme şartlarına uygun olmadığı durumlarda sözleşmeden dönebilir. Vekâlet sözleşmesinde ise vekil eden dilediği zaman sözleşmeden dönebilir. Diğer bir farklılık ise eser sözleşmesinde iş sahibinin ölümü hâlinde sözleşmenin sona ermemesidir. Ancak eser sözleşmesinde yüklenicinin bizzat yağlıboya tablo yapması gibi taahhüt edilen edim şahsen ifasını gerektiren bir durum ise, yüklenicinin ölümü ile sözleşme sona erer. Vekâlet sözleşmesinde vekilin ya da vekil edenin ölümü hâlinde sözleşme kendiliğinden son bulur.<sup>125</sup>

### **C. Eser Sözleşmesi ile Satış Sözleşmesinin Karşılaştırılması**

Her iki sözleşme türünde de borçlu olan taraf diğer tarafa kararlaştırılan edim sonucunun zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi taahhüt eder. Ancak buradaki farklılık eser sözleşmesinde yüklenici meydana getireceği eseri devir veya teslim edeceğini taahhüt ederken satış sözleşmesinde satıcı, alıcıya hazır bulunan şeyi devir veya teslim eder.<sup>126</sup> Teslimi taahhüt edilen şey zaten varsa satış, sözleşme kurulduktan sonra meydana getirilecekse eser sözleşmesidir.<sup>127</sup>

Montaj yapılarak bir eser meydana gelmesi hâlinde bunun eser sözleşmesi mi yoksa satış sözleşmesi mi olduğu konusu öğretide tartışmalıdır. Eğer montaj yapılacak şeyin meydana gelmesi montaja özgüyse eser, montaj işi sadece hazır olan parçaların basit bir şekilde birleştirilmesi şeklinde ise satış sözleşmesinden bahsedilir.<sup>128</sup>

Eser sözleşmesinde emek unsuru ağır basıyorken satış sözleşmesinde malzeme unsuru daha ağır basmaktadır. Eser sözleşmesinde yüklenici, eseri meydana getirmek için iş sahibinin emir ve talimatlarını yerine getirmekle yükümlüdür. Satış

---

<sup>124</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 39 vd.; EREN/YÜCEER, s.605

<sup>125</sup> KILIÇOĞLU, s. 463.

<sup>126</sup> EREN/YÜCEER, s.606; KILIÇOĞLU, s.461;

<sup>127</sup> BAYRAMOĞLU, s. 49; EREN/YÜCEER, s.606; BAŞER, s.69

<sup>128</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 42.; EREN/YÜCEER, s.607;

sözleşmesinde ise ortada bir emek olmayacağı için alıcının satıcıya talimat vermesi söz konusu değildir.<sup>129</sup>

Eser sözleşmesinin konusu taşınmaz olan eser yaratmak bile olsa sözleşmenin geçerliliği herhangi bir şekilde bağlı tutulmamıştır. Ancak satış sözleşmesinde konu olan şey bir taşınmaz ise sözleşmenin resmi yazılı şekilde yapılması zorunludur. Buradaki şekil bir geçerlilik şartıdır.<sup>130</sup>

#### **D. Eser Sözleşmesi ile Yayım Sözleşmesinin Karşılaştırılması**

Her iki sözleşme türü de iş görme sözleşmesidir. Yayım sözleşmesinin en bariz özelliği konusunun fikir ve sanat eseri olmasıdır. Eser sözleşmesinin konusu ise sipariş edilen eserin meydana getirilmesidir. Yayım sözleşmesinde yayıncının iki yükümlülüğü vardır. Birincisi eseri basma diğeri bastığı eseri çoğaltmadır. Eser sözleşmesinde ise yüklenicinin meydana getirdiği yayma gibi bir yükümlülüğü yoktur.<sup>131</sup>

Yayım sözleşmesinde iş sahibi haklarını yayıncıya devreder. Bu durum yayım sözleşmesinin sonuç meydana getirme yükümlülüğünden kaynaklanır. Ancak buradaki sonuç meydana getirme eser sözleşmesinden farklıdır. Yayım sözleşmesinin asli edimi eseri basarak yayınlamaktır. Eser sözleşmesi anlamında da bir eserin yayınlanması istenebilir. Ancak burada asli edim eseri meydana getirmektir. Başka bir anlatımla yüklenici konumundaki yayınevi, kendisine verilen eseri sadece basmakla yükümlüdür.<sup>132</sup>

Eser sözleşmesi ile yayım sözleşmesi arasındaki diğer farklılıklar ise şöyledir: Eser sözleşmesinde iş sahibi eseri yüklenici meydana getirdi diye mali haklarını yükleniciye devretmezken yayım sözleşmesinde eser sahibi mali haklarını yayıncıya devreder.<sup>133</sup> Yayınlanan bir eser sözleşmesinde eserden doğacak tüm menfaatler iş sahibine aittir. Yayım sözleşmesinde ise sözleşmenin sonuç meydana getirme edimini

---

<sup>129</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 42; EREN/YÜCEER, s.607; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.504; BAŞER, s.71

<sup>130</sup> KILIÇOĞLU, s. 462.

<sup>131</sup> BAYRAMOĞLU, s.53.; TANDOĞAN, Özel, s.47; EREN/YÜCEER, s.608; BAŞER, s.71-72; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.505

<sup>132</sup> BÜYÜKAY, s.57-58; BAYRAMOĞLU 53; KARAHASAN, S.189-190

<sup>133</sup> EREN/YÜCEER, s.608

üstlenen yayıncı bu menfaatlerden yararlanır. Eser sözleşmesinin geçerliliği için şekil şartı yoktur. Yayımlı sözleşmesinde ise sözleşmenin geçerli olabilmesi yazılı şekil koşuluna bağlıdır.<sup>134</sup>

## İKİNCİ BÖLÜM

### ESER SÖZLEŞMESİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ

#### I. Genel Olarak

Eser sözleşmesinde iş sahibinin, sözleşmede kararlaştırılmış ise malzemeyi temin borcu, eserin muayene edilmesi borcu ve ayıpları ihbar yükümlülüğü gibi bir kısım borç ve yükümlülükleri bulunmakla birlikte en önemli borcu, bedel ödeme borcudur. Bu borç, eser sözleşmesinin karşılıklı borç doğuran sözleşmelerden olmasının da bir sonucudur.<sup>135</sup>

Bedel ödeme borcu eser sözleşmesinin zorunlu unsurlarından biri olup, bu zorunluluk bedelin belirlenmiş olmasını kapsamamaktadır.<sup>136</sup> Bedelin belirlenip belirlenmediği hususunda taraflar arasında bir anlaşmazlık olması halinde, bedelin belirlenmiş olduğunu ispat külfeti yüklenicidedir.<sup>137</sup> TBK.'de bedele ilişkin hükümler m.479, 480, 481 ve 482'de düzenlenmiştir. Kanunda temelde tarafların menfaatlerini dengelemek amacıyla 2 tür bedel düzenlenmiş ve hangisinin seçileceği hususu sözleşmenin taraflarına bırakılmıştır.<sup>138</sup>

TBK. m.480'de götürü bedele ilişkin düzenleme yapılmıştır. Eser sözleşmesinde bedelin götürü olarak belirlenmesi durumunda, yüklenici sözleşme konusu eseri

---

<sup>134</sup> BAYRAMOĞLU, s. 53-54.

<sup>135</sup> BÜYÜKAY, s.163; BAYGIN, s.29; ÖZ, Özel, s.606

<sup>136</sup> EREN/YÜCEER, s.661-662; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.488

<sup>137</sup> EREN/YÜCEER, s.662

<sup>138</sup> BÜYÜKAY, s.164; BAYRAMOĞLU, s.55; DAYINLARLI, s.161; BAYGIN, s.47; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.562

belirlenen bedelle tamamlamakla yükümlüdür.<sup>139</sup> Eserin yapımı sırasında öngörülenden daha fazla emek ve masraf gerekse bile, yüklenici belirlenen bedelin artırılmasını talep edemez. Bu, yüklenicinin, başlangıçta anlaşılan bedel dışında ek bir ödeme talebinde bulunamayacağı anlamına gelmektedir. Eserin öngörülenden daha az emek ve masraf gerektirmesi durumunda bile, iş sahibi belirlenmiş olan bedelin tamamını ödemek yükümlülüğündedir. Bu ise, iş sahibinin, eserin yapımı için başlangıçta belirlenen bedelin tamamını ödeme zorunluluğu olduğunu göstermektedir.

Yaklaşık bedel ise TBK. m.481’de düzenlemiştir. Bu maddede eser sözleşmesinde bedel önceden kesin olarak belirlenmemiş veya sadece yaklaşık bir şekilde belirlenmişse, bu durumda bedelin nasıl belirleneceği hususu açıklığa kavuşturulmuştur. Bu bağlamda, eserin bedeli, eserin yapıldığı yer ve zamandaki piyasa değeri ile yüklenicinin bu eseri oluştururken katlandığı maliyetler ve giderler göz önünde bulundurularak belirlenir. Böylece, eserin gerçek değeri ve yüklenicinin yaptığı harcamalar dikkate alınarak adil bir bedel tespiti sağlanmış olur.

Bedelin md.480’deki düzenlemeye uygun olarak yani götürü şekilde belirlenmiş olması durumunda iş sahibi ödeyeceği bedel miktarını önceden bilmekte ve bedelin artırılması ancak olağanüstü durumlar gerçekleştiğinde söz konusu olabilmektedir. Bu durum iş sahibinin menfaatine uygun sonuçlar doğurmaktadır. Diğer yandan bedelin yaklaşık olarak belirlenmesinde yüklenici maliyet artışlarına karşı korunduğundan, bu sistem de yüklenicinin menfaatlerini korumaktadır. Taraflar sözleşmede tüm edimler için aynı türde bedel belirlemek zorunda olmayıp, edimlerin bir kısmının yaklaşık bedel, diğer kısmının ise götürü bedel olarak belirlenmesi mümkündür.<sup>140</sup>

## **II. Götürü Bedel ve Çeşitleri**

### **A. Tanımı**

TBK.’de bedel türleri arasında belirlenmiş olan götürü bedel, “meydana getirilecek eser için öngörülmüş olan önceden ve kesin olarak belirlenen veya belirlenebilen bedel”<sup>141</sup> olarak tanımlanmakta, toptan (sabit, anahtar teslim) götürü

<sup>139</sup> BAYGIN, s.30, KARADAŞ, s.341; ÖZ, Özel, s.608

<sup>140</sup> GÖNEN, Doruk: İnşaat Sözleşmesinde Bedel, Ankara, Oniki Levha yayıncılık, 2016, s. 48; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.535; BAYGIN, s.47

<sup>141</sup> KARAHASAN, s.391; BAYRAMOĞLU, s.56; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.563; TANDOĞAN, Özel, s.234; ERMAN, s.63

bedel, global götürü bedel, birim fiyatlı götürü bedel gibi farklı çeşitleri bulunmaktadır.

## B. Çeşitleri

### 1. Toptan (Sabit, Anahtar Teslim) Götürü Bedel

Toptan götürü bedel, eser için taraflarca tespit edilen anahtar teslim sabit bedel olup, söz konusu bedel miktarı yüklenicinin maliyetinden, harcadığı emekten ve tamamlanmış haliyle eserin bedelinden bağımsızdır.<sup>142</sup> Eserin yapımı sırasında maliyetlerin artması, yüklenicinin önceden hesapladığı ya da beklediği karı elde edememesi, hatta yüklenicinin bir kısım zarara uğraması, bedelin artırılmasının talep edilmesi için gerekçe değildir.<sup>143</sup> Sözleşmede belirlenen götürü bedelin bağlayıcılığı, ahde vefa (pacta sunt servanda) ilkesinin de bir sonucudur.<sup>144</sup> Bunun istisnası TBK m.480/II hükmüdür. Bu hükümde eserin sözleşmede belirlenen götürü bedelle meydana getirilmesi, sözleşmenin taraflarınca önceden tahmin edilememiş ya da tahmin edilmişse de taraflarca dikkate alınmamış sebeplerle, çok zorlaşması ya da imkansız hale gelmesi halinde bedelin artırılması ve sözleşmeden dönme ile yüklenicinin sözleşmeyi fesih şartları düzenlenmiştir.<sup>145</sup> TBK. m.480/III'te ise eserin öngörülenden daha az emek ve masraf gerektirmiş olması halinde dahi iş sahibinin belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlü olduğu ifade edilmiştir. TBK m.480/II hükmünde belirtilen şartların var olması halinde bedelin artırılması söz konusu olduğundan, sabit götürü bedelin değiştirilemezliği ancak bedelin eksiltilmemesi bakımından mutlaktır<sup>146</sup>, götürü bedelin artırılmaması bakımından mutlak olduğunu söylemek mümkün değildir.<sup>147</sup>

---

<sup>142</sup> GÖNEN s.50; TANDOĞAN, Özel s.235; BÜYÜKAY, s.166; GÜRPINAR, Damla: Eser Sözleşmelerinde Ücretin Arttırılması ve Eksiltmesi, İzmir, Güncel Hukuk Yayınları, 2006, s.56; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.565; BAYGIN, s.31; EREN/YÜCEER, s.663

<sup>143</sup> GÖNEN, s. 49; BAYGIN, s.31; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.565

<sup>144</sup> BAYGIN, s.30; ÖZ, Özel, s.614; BÜYÜKAY, s.156; YAVUZ, s.1145; BAŞER, s.131

<sup>145</sup> BAYRAMOĞLU, s.61; EREN/YÜCEER, s.665; BÜYÜKAY, s.156 vd; ÖZDEMİR, s.615-616

<sup>146</sup> BÜYÜKAY, s.166; BAYRAMOĞLU, s.61; Yargıtay 14. HD. 2011/9006 E., 2011/9378 K. sayılı 15.07.2011 tarihli kararı ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi: 18:03.2025); Yargıtay 15. HD. 2016/2357 E., 2018/1364 K. sayılı 05.04.2018 tarihli kararı ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi: 18:03.2025)

<sup>147</sup> BÜYÜKAY, s.166; BAYRAMOĞLU, s.61

Götürü bedelde, eserin maliyetine ilişkin riskler yüklenici üzerindedir. Bu bakımdan götürü bedel iş sahibi lehine bir bedel türüdür.<sup>148</sup> Eser sözleşmesinde bedelin götürü şekilde belirlendiği hallerde, yüklenicinin maliyet hesabı ve bedeli belirleme aşamasında detaylı bir çalışma yapması ve gerçekleşebilecek riskleri göz önüne alması önemlidir.<sup>149</sup> Diğer bir deyişle yüklenici yaptığı işte uzman kişi olarak, eserin meydana getirilmesi için harcayacağı emeği, yapacağı masrafları, muhtemel riskleri ve elde edebileceği karını da hesaba katmalı, buna uygun bedel belirlemeli, başka yükleniciler ile rekabet edebilmek amacı ile daha düşük bedele razı olmuş ve zarar etmişse de, bunun sonucuna katlanmalıdır<sup>150</sup>.

Sabit götürü bedel, yüklenici bakımından işin yapılması sırasında ortaya çıkabilecek öngörülmesi zor ya da gözden kaçmış durumlar nedeniyle belirsizlik yarattığından, ortaya koyulacak eserin mümkün kıldığı durumlarda, işin bir kısmının bedelinin farklı bir usulde belirlenmesi de mümkündür.

## 2. Global Götürü (Değişken) Bedel

Global götürü bedel, taraflarca belirlenen ve sabit bir tutar olarak önceden kararlaştırılan, ancak enflasyon ya da malzeme fiyatlarındaki dalgalanmalara göre “değişiklik kaydı” bulunan bedel türüdür.<sup>151</sup> Bu bedel, başlangıçta belirlenmiş sabit bir miktar olup, enflasyon oranı veya malzeme fiyatlarındaki değişikliklere göre artış veya azalış gösterebilir. Bu tip bir bedelin tercih edilmesinin nedeni, yüklenicinin malzeme fiyatlarındaki aşırı yükselişlere karşı korunmasını sağlamaktır.<sup>152</sup>

Değişiklik kayıtları bir kısım masraflara ilişkin olabileceği gibi (örn; demir fiyatı, işçi ücreti, çimento fiyatı), sözleşmeye konu tüm maliyet kalemleri için de kabul edilmesi mümkündür.<sup>153</sup>

Global götürü bedel, götürü bedeldeki değişmezlik yönünü tarafların iradesi ile kaybetmektedir. Bu bedel türünün götürü bedel türleri arasında sayılmasının sebebi

---

<sup>148</sup> GÜRPINAR, s.53-54; ARAL/AYRANCI, s.504; BAYRAMOĞLU, s.56-57; ÖZDEMİR, s.615

<sup>149</sup> GÖNEN, s.51; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.565; BAYGIN, s.31

<sup>150</sup> BAYGIN, s.31; ÖZ, Özel, s.615;

<sup>151</sup> BAYRAMOĞLU, s.63; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.566; BAYGIN, s.33; ÖZER, Tolga: Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması, TAÜHFD, C 1, Sayı 2, 2019, s.191

<sup>152</sup> BAYRAMOĞLU, s.63; GÖNEN, s.54;

<sup>153</sup> GÖNEN, s.54; BAYGIN, s. 33; GÜRPINAR, s.62

ise, yaklaşık bedelden farklı olarak eserin bedelinin, yani iş sahibinin eserin tamamlanmasından sonra karşı karşıya kalacağı rakamın sözleşme ile çerçevesinin çizilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.<sup>154</sup>

### **3. Birim Fiyat Olarak Belirlenen Götürü Bedel**

Birim fiyat olarak belirlenen götürü bedel, sözleşme konusu esere ilişkin iş kalemleri ve maliyetin birim fiyatlara göre belirlendiği bir tür toptan (sabit) götürü bedeli ifade etmektedir. Bu bedel türü, sabit birim fiyatlara göre belirlenen bedel ve değişken birim fiyatlara göre belirlenen bedel olmak üzere iki kategoriye ayrılmaktadır.

#### **a. Sabit Birim Fiyata Göre**

Belirli birim fiyatlar temel alınarak belirlenen sabit birim fiyat bedeli, eserin oluşturulması için öngörülen ve kesin olarak belirlenebilen bir bedeldir.<sup>155</sup> Genelde çok sayıda malzemenin birlikte kullanıldığı eser sözleşmelerinde tercih edilen sabit birim fiyatlara göre belirlenen bedel, sözleşmede kararlaştırılan birim fiyatlar dikkate alınarak işin miktarına göre belirlenmektedir. Bu tür bir bedel belirleme yöntemi, eserin tamamlanması ile iş sahibi tarafından yükleniciye ödenecek olan bedelin kesinliğini azaltıyorsa da bedelin belirlenmesi sabit olarak kararlaştırılmış birim fiyatlar esas alınarak yapıldığından, götürü bedel tespiti kapsamında değerlendirilmektedir.<sup>156</sup>

Sabit birim fiyata göre belirlenen bedel türünde iş sahibi açısından belirsizlik söz konusu değildir ve TBK m.481'deki değişkenler (eserin yapıldığı yer ve zaman) dikkate alınmaz, zira sözleşme konusu eserin bedeli sözleşmede taraflarca belirlenmiş olan birim fiyatlara göre hesaplanır.<sup>157</sup>

---

<sup>154</sup> GÖNEN, s.56; ÖZDEMİR, s.617

<sup>155</sup> GÜRPINAR, s.64; ARAL/AYRANCI, s.505; BAYRAMOĞLU, s.65; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.567-568

<sup>156</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 235; BAYRAMOĞLU, s.65; BAYGIN, s.34; GÜRPINAR, s.64; ERMAN, s.63; ÖZER, s.190

<sup>157</sup> BAYRAMOĞLU, s.66

## **b. Değişken Birim Fiyata Göre**

Sözleşme konusu eserin yapımı süresince gerçekleşecek maliyet değişikliklerinin birim fiyatlara yansıtılacağına kararlaştırılmış olduğu<sup>158</sup>, bir diğer deyişle belli zaman aralıklarına göre farklı birim fiyatların esas alınacağı hususunda tarafların anlaşığı bedel türü değişken birim fiyata göre belirlenen bedeldir.<sup>159</sup>

Bu bedel türü global götürü bedel ile sabit birim fiyata göre belirlenen bedel türünün unsurlarını içeren bir bedel türüdür. Bu durumda işin başlangıcında kabul edilen iş takvimi esas alınarak bedel belirlenir. İş takviminin aynen uygulanmaması, örneğin iş takviminde 2020 yılında döküleceği belirlenen betonun 2021 yılında dökülmesi halinde, dökülen betona ilişkin esas alınacak birim fiyat, takvimde işin yapılacağına belirlendiği 2020 yılı birim fiyatıdır.

## **c. Birim Fiyatın Ne Şekilde Tespit Edildiği**

Yüklenicinin yapımını üstlendiği eser çoğunlukla tek kalem işten oluşmayıp, pek çok farklı iş kaleminin toplamından oluşmaktadır. Bu değişik iş kalemlerinin hesaplanması işin niteliği gereği metre, metreküp, ton, kg, adet gibi ölçü birimleri esas alınarak yapılmakta, miktar başına düşen fiyat da birim fiyat olarak ifade edilmektedir.<sup>160</sup> Örneğin; sözleşmede yüklenicinin kullanacağı her tuğlanın adedi için 50,00 TL., dökeceği her metreküp beton için 1.000,00 TL. öngörülmesi gibi. Hesaplama ise her iş kaleminin miktarı ile birim fiyatının çarpılması ile bulunmaktadır. Örneğin; yüklenici söz konusu eserin imalinde 1000 adet tuğla kullanmışsa, tuğla için  $1000 \times 50,00 = 50.000,00$  TL. bedel söz konusu olacaktır.

Eser sözleşmesinde birim fiyatlar iki şekilde belirlenebilmektedir. Birinci yöntem, sözleşme hazırlanırken birim fiyat analizlerinin dikkate alınması ve tarafların birim fiyatlar konusunda anlaşmaya varmasıdır. İkinci yöntem ise, sözleşmede belirtilmeyen ek iş ve iş kalemlerindeki değişiklikler veya sözleşmeyle belirlenen ek iş ve iş

---

<sup>158</sup> GÖNEN, s.59; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.567-568; GÜRPINAR, s.68

<sup>159</sup> BAYRAMOĞLU s.67

<sup>160</sup> BAYRAMOĞLU, s.67; GÖNEN s.57; BAYGIN, s.34-35; KOCAAĞA, Köksal: İnşaat Sözleşmesi, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s.182

kalemlerinde değişiklikler için pazarlık usulünün uygulanmasıdır. Tarafların miktar sapmaları için değişiklik kaydı koyması mümkündür.<sup>161</sup>

Tespit edilen birim fiyatların varlığını iddia eden taraf, bunu kanıtlamakla yükümlüdür. Bu durum, Medeni Kanun'un 6. maddesinde belirtilen genel ilkenin bir yansıması olup, yüklenici veya iş sahibinin iddia ettiği birim fiyatları kanıtlaması gerekmektedir. Doktrinde, birim fiyat tespitlerinin (liste ve tutanaklarıyla birlikte) münhasır delil sözleşmesi niteliğinde olduğu öne sürülmektedir.<sup>162</sup> Münhasır delil sözleşmesi, kanunda belirli delillerle kanıtlanması öngörülmeven vakıaların sadece belirli bir delil veya deliller ile kanıtlanabileceğinin düzenlendiği bir sözleşme türüdür. Münhasır delil sözleşmesinden bahsedebilmek için tarafların olası bir anlaşmazlık durumunda hangi delillerin kullanılacağı konusunda anlaşmaları ve bu delilleri ispat şartı olarak sözleşmede düzenlemeleri gerekmektedir. Bu nedenle, taraflar arasında imzalanmış olan birim fiyat tespitleri, anlaşmazlık durumunda kanıt olarak kullanılacaksa taraflarca açıkça belirlenmediği sürece münhasır delil sözleşmesi niteliği kazanamayacaktır.<sup>163</sup>

#### **d. İş Miktarının Tespiti**

Yüklenici tarafından eserin ortaya çıkarılmasında gerçekleştirilen işin miktarı iki farklı yöntemle belirlenebilir. Yüklenicinin yaptığı iş miktarı ya fiziksel olarak ölçülerek ya da proje ve sözleşme içeriğine uygun şekilde teorik olarak (varsayımsal ölçümlerle) hesaplanarak belirlenir.<sup>164</sup> Yüklenici, yaptığı işin miktarını kanıtlamakla yükümlüdür. İnşaat sektöründe, iş miktarının gerçek ölçümlene veya projeye uygun teorik hesaplama ile belirlenmesi için çeşitli kurallar genellikle taraflar arasındaki sözleşmede düzenlenerek hem iş sahibi hem yüklenici için bağlayıcı olması sağlanır. İşin miktarının gerçek ölçümlene veya plana uygun teorik hesaplama ile belirlenip belirlenmeyeceği, sözleşmenin içeriğinden anlaşılabilir. Eğer taraflar bu konuyu sözleşmede belirtmemişse, genellikle gerçek ölçüm yönteminin benimsendiği kabul edilmelidir. Zira birim fiyatlar temel alınarak kurulan sözleşmelerde, yüklenicinin

---

<sup>161</sup> KOCAAĞA, s.182

<sup>162</sup> EREN/YÜCEER s.664; BAYGIN, s. 35; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.569

<sup>163</sup> BAYRAMOĞLU, s.68

<sup>164</sup> BAYRAMOĞLU, s.69; GÖNEN, s. 60-61; KOCAAĞA, s.183;

tamamladığı eser için alacağı bedel, gerçekleştirdiği iş miktarına göre belirlenir.<sup>165</sup> Tarafların, iş miktarının plana göre teorik hesaplamayla belirlenmesini istemeleri halinde, bu durum sözleşmede açıkça belirlenmelidir.<sup>166</sup>

### III. Yaklaşık Bedel

#### A. Yaklaşık Bedel Kavramı ve Yaklaşık Bedelin Belirlenmesinin Amacı

Maliyetlerin her zaman kolayca öngörülemediği büyük çaplı yapı işlerinde ve projelerde bedelin toptan götürü olarak belirlenmesi durumunda yüklenici, bedel artırımını TBK. md.480/II'de düzenlendiği şekilde yalnızca olağanüstü durumlarda isteyebilmesi nedeniyle, ağır bir riskle karşı karşıya kalmaktadır.<sup>167</sup> Bu nedenle de götürü bedel, yüklenici açısından daha fazla risk içeren bir bedel türüdür. Taraflarca sözleşme bedelinin, “eserin iş sahibine teslim edildiği anda yapıldığı yer ve zamandaki işin değerine ve giderlerine göre belirlendiği” yaklaşık bedel şeklinde kararlaştırılması durumunda ise yüklenicinin riski, toptan götürü bedele göre çok daha az olmakta, bedele ilişkin risk iş sahibi üzerine yüklenmektedir.<sup>168</sup> Bunun nedeni de iş sahibinin sözleşme kurulduğu sırada, sözleşmenin ifası anında ödeyeceği bedelin miktarını tam olarak bilememesidir.

Kanun koyucu tarafından TBK. m.482'de :

“Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, iş sahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılabacağı anlaşılırsa iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir.

Eser, iş sahibinin arsası üzerine yapılıyorsa iş sahibi, bedelden uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi, eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir.”

düzenlemesi ile, yaklaşık bedelin iş sahibi için doğurduğu belirsizliğin sonuçlarını hafifletecek imkanlar sağlanmıştır. Böylece temelde kesin maliyet tutarının

---

<sup>165</sup> GÖNEN, s.60

<sup>166</sup> BAYRAMOĞLU, s.69; KOCAAĞA, s.183

<sup>167</sup> BAYRAMOĞLU, s.71; TANDOĞAN, Özel, s.280; GÖNEN, s. 41; ÖZDEMİR, s.634

<sup>168</sup> ÖZDEMİR, s.632

başlangıçtaki tespitinin zor olması nedeniyle uygulanan yaklaşık bedelin, TBK. m.482’de iş sahibi lehine yapılan düzenleme esas alındığında, taraf menfaatlerini de uzlaştırdığı görülmektedir.<sup>169</sup>

Eser sözleşmesi kurulurken iş sahibi haklı olarak, işin sonunda ödemek durumunda olduğu tutarı bilmek istemektedir. Buna karşılık özellikle enflasyonist ortamlarda ya da yıllara yayılan büyük projelerin yapımında yüklenicinin işin başında maliyetleri isabetli olarak tespiti de mümkün olamayabilmektedir. Yaklaşık bedel bu noktada önem kazanmaktadır. Diğer yandan sözleşmede bedelin yaklaşık olarak belirlenmiş olması, bu bedeldeki her türlü aşımın iş sahibi tarafından kabul edileceği anlamına da gelmemektedir. Yaklaşık bedelde iş sahibi, alelade aşılma olarak adlandırılan uygun miktardaki gider artışlarının riskini üstüne almıştır.<sup>170</sup> Yüklenicinin kusuru nedeniyle ortaya çıkan gider artışları, alelade aşılma olarak kabul edilmez ve iş sahibinin riskine dahil değildir. Sözleşmede belirlenen yaklaşık bedel, iş sahibine de sözleşme konusu eserin belirlenen yaklaşık bedele yakın bir bedelde tamamlanacağı konusunda güven sağlar.<sup>171</sup> Bu güvenin sonucu olarak da işi almak isteyen yüklenicinin olması gerekenden daha düşük bedel teklifi ile işi almaya çalışmasını engelleyici bir rol oynar.

## **B. Yaklaşık Bedele İlişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu Dönemindeki Görüşler ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’ndaki Düzenleme**

Sözleşmede bedelin belirlenmediği ya da yaklaşık olarak belirlendiği hallerde bedelin ne şekilde tespit edileceğine ilişkin TBK m.481’e karşılık gelen eBK m.366’ya göre de “evvelce kararlaştırılmamış veya takribi bir surette kararlaştırılmış olan bedel, yapılan şeyin kıymetine ve müteahhidin masrafına göre tayin edilir”. Ne var ki “Yaklaşık Bedelin Aşılması” başlıklı TBK. m.482’ye karşılık gelen eBK m.367’de ise, “takribi bir surette kararlaştırılan bedelden” bahsedilen m.366’dan farklı olarak, “takribi bir surette keşiften” bahsedilmiştir. Bu iki farklı ibare, doktrinde görüş ayrılıklarını doğurmuştur.

---

<sup>169</sup> BAYRAMOĞLU, s.71; TANDOĞAN, Özel, s.280-281; ÖZDEMİR, s.634; YAVUZ, s.1150; BAYGIN, s.148

<sup>170</sup> ÖZDEMİR, s.634; TANDOĞAN, Özel, s.281-282; BAYRAMOĞLU, s.72

<sup>171</sup> BAYGIN, s.149; TANDOĞAN, Özel, s.281; BAYRAMOĞLU, s.72

Bir görüşe göre eBK m.366 ve m.367’de kullanılan ibareler ile anlatılmak istenen şey aynıdır. Diğer bir deyişle, her iki maddede de bahsedilen yaklaşık bedeldir. Yaklaşık bedelin aşılması halinde iş sahibi eBK m. 367’deki korumadan yararlanır. Bedelin sözleşmede hiç belirlenmediği halde ise aşılma da söz konusu olmayacağından, bedel eBK m.366’ye göre belirlenir. eBK m.366’ya göre ücretin yaklaşık olarak belirlenmesi ile eBK m.367’de yer alan yaklaşık keşif bedelinin hukuki sonuçları aynıdır. Her iki durumda da taraflarca tespit edilmiş bir kesin bedel yoktur. Sözleşme yaklaşık bir değere dayanılarak yapılmıştır. Eserin tamamlanmasının ardından veya henüz tamamlanmamışken ortaya çıkan masrafların değeri karşılaştırılan yaklaşık değeri aşırı şekilde aştığı halde, iş sahibine eBK m. 367’deki sözleşmeyi feshetme ya da şartları varsa bedelde indirim talep etme haklarından yararlanacaktır.

Diğer görüşe diğer görüşe göre ise yaklaşık bedel ile keşif bedeli kavramları farklı anlamlara gelmektedir.<sup>172</sup> Bu görüşü savunan yazarlara göre eBK m.366’da düzenlenen yaklaşık bedelde, taraflarca bedel tutarının belirlenmesine yönelik bağlayıcı bir anlaşma yapılmış ancak bedel kesin olarak belirlenmemiştir. Bedel, önceden belirlenmiş olan yahut sözleşmenin yorumlanması ile çıkarılan bir alt ve üst sınırlar içerisinde kalmak koşuluyla eBK m.366 hükmü uyarınca “işin değerine ve yüklenicinin masraflarına göre” belirlenecektir.<sup>173</sup> Bu noktada bağlayıcı sınırlar dahilinde bir bedel belirlendiği için olağanüstü durumlarda eBK m.365/II hükmü kıyasen uygulanabilecek ve bedelin artırılabilmesi mümkün olacaktır. Keşif bedelinde ise, taraflar arasında ödenecek bedeli ilişkin bir anlaşma yoktur ve bedel değil masraflar yaklaşık olarak tespit edilmektedir. Keşif bedeli sadece iş sahibinin sözleşme kurma iradesi bakımından temel bir unsurdur. Bu açıdan değerlendirildiğinde de tarafların sözleşme yapmaya götüren ‘saik niteliğinde’ bir işlem temelidir. Keşif bedeli, sözleşme bedelini belirlemediği için de sözleşme tarafları açısından da bağlayıcı değildir. Taraflarca karşılaştırılan yaklaşık keşif bedelinde, bedele ilişkin

---

<sup>172</sup> BAYGIN, s.42; GÜRPINAR, s.71; BİRİNCİ UZUN, Tuba: Eser Sözleşmelerinde Keşif Bedeli ve İş Sahibinin Keşif Bedelinin Aşırı Derecede Aşılmasına Karşı Korunması, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, 85-98, 2014, s.87; BAYRAMOĞLU, s.74-75

<sup>173</sup> BAYGIN, S.41; KARAHASAN, s.394; GÜRPINAR, s.49

bağlayıcı bir anlaşma olmadığı için yükleniciye ödenecek bedel de eBK m.366 uyarınca işin değeri ve yapılan masraflara göre belirlenecektir.<sup>174</sup>

Doktrinde *Bayramoğlu*<sup>175</sup> tarafından, “kanunda bedel türleri arasında sadece götürü ve yaklaşık bedel ayrımı yapıldığı, bu ayrım neticesinde tarafların müzakere ettikleri bedel üzerinde kesin bir şekilde anlaşmaya vardığı durumlarda bedelin türünün götürü, taraflar arasında bu konuda kesin bir anlaşma olmadığı durumlarda ise bedelin türünün yaklaşık olduğu ifade edilmiş, kanun hükmü bu şekilde yorumlandığında yaklaşık keşif bedelinin yaklaşık bedelin bir türü olduğu sonucuna varabileceğimiz, dolayısıyla yaklaşık keşif bedeli ile yaklaşık bedel arasında eBK m.367 hükmünün uygulanması bakımından herhangi bir farklılık olmadığı” ifade edilmiştir.

6098 sayılı TBK döneminde ise kanun koyucu eBK m.367/I’de yer alan “keşif bedeli” ibaresini kaldırarak TBK m.482/I’de “yaklaşık bedel” ibaresini kullanmış, böyle ilgili maddeyi “değere göre bedel” başlıklı TBK m.481 ile uyumlu hale getirmiştir. Diğer bir deyişle kanun koyucu eBK döneminde doktrinindeki tartışmaları dikkate almış, “yaklaşık bedel” ile “yaklaşık keşif bedeli” ibareleri arasında bir fark olmadığı görüşünü benimseyerek, TBK m. 482’de “yaklaşık bedel” ibaresini kullanmış, madde başlığını da “yaklaşık bedelin aşılması” olarak düzenlemiştir. Kanun koyucu tarafından yapılan ve çelişkiyi gideren açık düzenlemeye karşın, bazı yazarlarca TBK m.482’de ifade edilen yaklaşık bedelin keşif bedeli olduğu ileri sürülmektedir.<sup>176</sup> *Zevkliler/Gökyayla*, bu konudaki görüşünü özetle “TBK m. 482 bakımında önemli olanın bedelin değil, masrafın belirlenmesi olduğu, masrafın belirlenmesinin ise bedelden farklı olarak sözleşmenin tali unsuru olduğu, keşif bedelinin tahmini olduğu ve bu tahmini değer işlem temeli olduğu, buna karşın yaklaşık bedelde ise, bedel miktarı bakımından alt ve üst sınırın mevcut bulunduğu, yapılan işin değeri sınırın altında veya üstünde kalsa da bedelin bu sınır içinde kaldığı” şeklinde gerekçelendirmiştir.<sup>177</sup>

---

<sup>174</sup> GÜRPINAR, s.49; BAYRAMOĞLU, s.75-76

<sup>175</sup> BAYRAMOĞLU, s.80

<sup>176</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.582; BİRİNCİ UZUN, s.88

<sup>177</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.582

Kanaatimizce kanunun lafzı açık olup, hem TBK m.481 ve hem de m.482’de bilinçli bir şekilde “yaklaşık bedel” ibaresi kullanılarak eBK m.367/I’deki “yaklaşık keşif bedelinin” farklı bir anlama gelmediği kabul edilmiş, böylece doktrindeki eBK m.366 ve m.367 kapsamında yapılan tartışmaların ve soru işaretlerinin sona erdirilmesi amaçlanmıştır.

### **C. Yükleniciye Ödenecek Yaklaşık Bedelin Ne Şekilde Belirlendiği**

Yaklaşık bedel, genellikle alanında uzman kişilerce yapılan bir keşif yardımıyla belirlenen tahminlere dayanır. Keşif, özellikle büyük çaplı inşaat sözleşmelerinin bir parçası olan eser sözleşmesi kapsamında yapılır ve yapının maliyetini belirlemek için kullanılır.<sup>178</sup>

Keşif sırasında, inşaatın potansiyel maliyetleri belirlenmeye çalışılır, bir rapor oluşturulur ve maliyet hesaplaması yapılır. Rapor, yapının detaylı tanımını, kullanılacak malzemelerin türlerini, niteliklerini ve fiyatlarını, işçi maaşlarını, inşaat için kiralanacak alet ve makinelerin ücretlerini, organizasyon giderlerini ve yüklenicinin karını içerir.<sup>179</sup> Bu hesaplamaların sonucunda toplam maliyet belirlenir ve buna keşif bedeli denir.<sup>180</sup> Genellikle bir tahmin olarak kabul edilen bu maliyete dayanarak, sözleşme bedeli belirlenir ve taraflar arasındaki pazarlık bu temelde gerçekleşir. Tarafların belirlenen bedeli kesin olarak kabul edip etmediğine bağlı olarak bedel türü belirlenir. Bu nedenle, keşif bedeli işin toplam maliyeti hakkında fikir verir, ancak sözleşmedeki bedel türünü belirlemek için tek başına yeterli değildir.<sup>181</sup>

Yaklaşık bedel, tarafların sözleşmeyi kurmaya ilişkin amaçları ve taraflar arasında düzenlenen sözleşmeye etkisi ve tarafların sözleşme kurmaya yönelik saiklerini belirlemedeki mühim etkisi nedeniyle sözleşmenin işlem temeli durumundadır.<sup>182</sup> Bu nedenle de yaklaşık bedelin dürüstlük kuralına ve özen borcuna aykırı olarak belirlenmesi, sözleşme müzakerelerinde kusur (culpa in contrahendo) sorumluluğuna

---

<sup>178</sup> BAYRAMOĞLU, s.83

<sup>179</sup> ÖZDEMİR, s.633; BAYRAMOĞLU, s.83

<sup>180</sup> BAYRAMOĞLU, s.83, 87

<sup>181</sup> BAYRAMOĞLU, s.84; GÖNEN, s.144; BAYGIN, s.43-44

<sup>182</sup> TANDOĞAN, Özel, s.297; GÜRPINAR, s.84; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.582; YAVUZ, s.1151

sebeup olabilmektedir.<sup>183</sup> Belirlenen yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması durumunda TBK m.482/2 hükmü ile, eser henüz tamamlanmadığı hallerde, iş sahibine sözleşmeyi sonlandırma hakkı tanınması da, bu bedele atfedilen hukuki önemi yansıtmaktadır.

Yaklaşık bedel, adından da anlaşıldığı üzere kesin olarak belirlenmiş bir bedel olmayıp, sözleşmenin yaklaşık bedelle kurulması halinde yüklenicinin ödeyeceği miktar, eser tamamlandıktan sonra TBK. m.481'de belirtilen ilkeler çerçevesinde belirlenecektir. Bu belirlenen miktar, kararlaştırılmış olan yaklaşık bedelden daha az veya daha fazla olabilecektir.<sup>184</sup>

Sözleşmede yaklaşık keşif bedelinden bahsedilmesi durumunda da eserin değeri TBK m.481 hükmünde düzenlendiği şekilde yani "eserin yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak" belirlenir. Dolayısıyla, tarafların "yaklaşık keşif bedeli" şeklinde bir isimlendirme yapmaları, sözleşme içeriğine uygulanacak hükümler açısından kural olarak herhangi bir farklılık yaratmamaktadır. Önemli olan husus, tarafların TBK m.482 hükmünün uygulanmasını bertaraf etmeyi düşünüp düşünmedikleri noktasında toplanmaktadır. Sözleşmeden tarafların bu hükmü bertaraf etme niyeti anlaşılıyorsa, TBK m. 482 hükmü uygulanmayacaktır.<sup>185</sup> Taraflar arasında yaklaşık bedel usulünün kabul edildiği, eser sözleşmesinde açıkça düzenlenebileceği gibi, işin niteliğinden de anlaşılabilir.<sup>186</sup>

Yaklaşık bedel, taraflarca iki farklı şekilde belirlenebilmektedir. Bunlardan ilki yaklaşık tek bir bedelin belirlendiği, diğeri ise yaklaşık bedelin alt-üst sınırlar çerçevesinde belirlendiği durumları kapsamaktadır.

Yaklaşık tek bedel belirlendiği durumlarda; TBK m. 481'e göre, bedelin sahip olabileceği en az veya en fazla değeri belirtmek için alt veya üst sınırlar konulmaz, yaklaşık tek bir bedel söz konusu olur. Örneğin, taraflarca binanın yaklaşık olarak 500.000 TL'ye yapılacağı kararlaştırılabilir.<sup>187</sup>

---

<sup>183</sup> YAVUZ, s.1151; BAYRAMOĞLU, s.84

<sup>184</sup> BİRİNCİ UZUN, s. 88

<sup>185</sup> BAYRAMOĞLU, s.85

<sup>186</sup> TANDOĞAN, Özel, s.282; BAYRAMOĞLU, s.86

<sup>187</sup> BAYRAMOĞLU, s.86

Yaklaşık tek bedel, eserin oluşturulması için gerekli olan harcamaların önceden belirlenmesiyle elde edilir. Maliyetin belirlenmesi için genellikle inşaat sözleşmeleri gibi -özellikle büyük ölçekli- eser sözleşmelerinde yapılan yapı için maliyet keşfi yapılır ve maliyet belirlenir. Keşif sonucunda ulaşılan bedel genellikle "keşif bedeli" olarak adlandırılır. İş sahibi ve yüklenici arasında sözleşmenin kurulup kurulmayacağı ortaya çıkan bu keşif bedeline göre belirlenir.<sup>188</sup> Ancak, keşif bedeli tek başına sözleşmedeki bedelin türünü belirlemek için yeterli değildir. Bedelin türü, tarafların belirtilen bedele kesinlikle bağlı olup olmadığına, eserin söz konusu bedel ile yapılıp yapılmayacağına göre belirlenir. Yani, bir maliyet keşfinin yapılması, sözleşmenin kesinlikle yaklaşık bedelli olarak kabul edildiği anlamına gelmemektedir.<sup>189</sup> Keşif bedelinin tespit edilmesi ile iş sahibi, sözleşme konusu eserin maliyeti hakkında fikir sahibi olur.<sup>190</sup>

Hazırlanan keşif bedeli üzerinde taraflar, yapının bu bedel karşılığında yapılacağı konusunda kesin olarak anlaşır, götürü bedelin belirlendiği bir sözleşme mevcuttur.<sup>191</sup> Bu tür sözleşmelerde yüklenici, belirlenen bedel karşılığında işi yapmalıdır. Ancak istisnai durumlarda, TBK m.480/II uyarınca bedelin artırılması talep edilebilir.

Taraflar arasında keşif bedeli konusunda kesin bir anlaşma sağlanmadığında, bedel kesin olarak belirlenmemiş olup, götürü bedelden bahsedilemez. Çünkü sabit götürü bedel kabul edilebilmesi için kesin bir anlaşma olması gerekmektedir. Taraflar keşif bedelini kesin bir miktar olarak kabul etmek yerine yaklaşık bir bedel olarak kabul eder ve sözleşmeyi kurarsa, sözleşmedeki bedel yaklaşık bedel türündedir.<sup>192</sup> Bedel türü kesin olmadığı için, yükleniciye ödenecek bedel işin değeri ve yüklenicinin masraflarına göre TBK m.481 uyarınca belirlenecektir. Mülga 818 sayılı BK m.367/I'de, "takribi bir şekilde belirlenen keşif" ifadesiyle, keşif bedelinin yaklaşık olarak belirlendiği ifade edilmiştir. Keşif bedelinin kesin olarak belirlendiği durumda

---

<sup>188</sup> ERMAN, s.59-60; BAYRAMOĞLU, s.87

<sup>189</sup> BAYGIN, s.44; BAYRAMOĞLU, s. 87; ÖZ, Eser, s.70

<sup>190</sup> BAYRAMOĞLU, s.87; BAYGIN, s. 43

<sup>191</sup> TANDOĞAN, Özel, s.297; BAYGIN, s.43

<sup>192</sup> ERMAN, s.60; ÖZ, Dönme, s.70; BAYRAMOĞLU, S.87

yaklaşık bedelden bahsetmek mümkün olmayıp, belirlenen kesin keşif bedeli götürü bedeli göstermektedir.<sup>193</sup>

Yaklaşık bedelin alt-üst sınırlar çerçevesinde belirlendiği durumlarda ise; taraflarca eser sözleşmesinde ödenecek bedel için en az ve en fazla değeri belirten alt ve üst sınırların belirlenmesi söz konusudur.

Yaklaşık bedel için sınır, yalnızca alt veya yalnızca üst sınır olarak belirlenebildiği gibi, alt ve üst sınır bir arada da uygulanabilir. Taraflarca sözleşmede alt üst sınır uygulandığında bedel, TBK. m.481 hükmü uyarınca yine işin değeri ve yüklenicinin harcamalarına göre belirlenecek; ancak sözleşmede belirlenen üst sınırdan fazla ya da alt sınırdan az olamayacaktır.<sup>194</sup>

Doktrinde bazı yazarlarca, eser sözleşmesinde ödenecek bedel için bir üst sınır belirlendiği hallerde sabit (götürü) bedel belirlendiği ileri sürülüyorsa da<sup>195</sup>, Bayramoğlu “sabit (götürü) bedelin doğasında kesinlik olduğu, bedelin yüklenicinin işe başladıktan sonra fiilen yapmış olduğu masraflara veya eser ortaya çıkınca taşıdığı değere bağlı tutularak belirlenmemesi gerektiği” gerekçeleri ile bu görüşün yerinde olmadığını ifade etmektedir.<sup>196</sup>

Bir kısım yazarlar tarafından keşif bedeli ve yaklaşık bedel arasında ayırım yapılmaktadır. Bu yazarlara göre, bedel için belirlenen üst sınırın TBK. m.482 (mülga BK m.367)’de düzenlenen dönme hakkına esas olan bir sınır mı yoksa bedelin yaklaşık olarak belirlendiği sözleşmede ödenmesi kararlaştırılan en fazla bedeli işaret eden bir sınır mı olduğu belirlenmelidir.<sup>197</sup> Öz’e göre; “üst sınıra ilişkin hükümler eğer iş sahibi lehine konulmuşsa mülga BK m.367 (TBK m.482) hükmü uygulanmalı, söz konusu üst sınır hükümleri yüklenici lehine ise mülga BK m.365/II (TBK m. 480/II) hükmü uygulanmalı, yükleniciye dönme hakkı veren kayıt olarak nitelendirilmelidir”.<sup>198</sup>

---

<sup>193</sup> BAYRAMOĞLU, s.86; GÖNEN, s. 144

<sup>194</sup> BAYRAMOĞLU, s.88

<sup>195</sup> TANDOĞAN, Özel, s.237; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 583

<sup>196</sup> BAYRAMOĞLU, s.88

<sup>197</sup> BAYGIN, s.154; BİRİNCİ UZUN, s.90; ÖZ, Dönme, s.71

<sup>198</sup> ÖZ, Dönme, s. 71

#### D. Ek İş Konusu

Ek iş ve iş değişikliği, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmediği gibi mehz İsviçre Borçlar Kanunu'nda da düzenlenmemiştir. Buna karşılık kamu ihale mevzuatında, ek iş ve iş değişikliği kavramlarına yer verilmiş ve bu konuda çeşitli düzenlemeler getirilmiştir. Uygulamada da ek iş için farklı kavramların kullanıldığını görmekteyiz. Yargıtay kararlarında, “fazla iş”, “fazla inşaat”, “sözleşme dışı iş”<sup>199</sup>, “sözleşme dışı fazla iş”<sup>200</sup>, “iş artışı”<sup>201</sup> terimlerine yer verilmiştir.<sup>202</sup>

Ek iş, yüklenicinin üstlenmiş olduğu eseri meydana getirme yükümlülüğünün dışındaki çalışmaları ifade eder.<sup>203</sup> İş değişikliği ise, yüklenicinin yapacağı eserin kapsamının değiştirilmesini belirtir. Bu değişiklik, sözleşme konusu işten kısmen vazgeçilmesi veya bazı bölümlerin niteliğinin değiştirilmesi şeklinde olabilmektedir. Sözleşmede belirtilen eseri meydana getirme yükümlülüğü kapsamındaki işler için ödenecek bedel "temel bedel" olarak adlandırılır. Eserin kapsamı dışındaki işler için ödenecek bedel ise "fazla bedel" olarak tanımlanır. Sözleşmede yüklenicinin yapacağı eserin kapsamının netleştirilmesi, yüklenicinin sorumluluklarının sınırlarını belirleyerek işin maliyet, süre gibi konularda sağlıklı bir değerlendirme yapılmasını sağlaması bakımından önemlidir.<sup>204</sup> İnşaat işlerinde kapsam belirlemesi için, yapılacak işlerin ayrıntılı bir listesinin hazırlanması, işin amacına uygun olarak tanımlanması gibi yöntemler uygulanmaktadır. Her iki yöntem aynı anda da uygulanması da mümkündür. Özellikle inşaat sözleşmelerinin niteliği gereği işin başında teknik olarak öngörülemeyen durumlar söz konusu olabildiğinden, yüklenicinin yükümlülükleri tam

---

<sup>199</sup> Yargıtay 15. HD 2011/2220 E., 2012/1158 K. sayılı, 27.02.2012 tarihli kararı ([www.lexperacom.tr](http://www.lexperacom.tr), erişim tarihi:02.04.2025); Yargıtay 15. HD 2010/3261 E., 2011/3330 K. sayılı, 07.06.2011 tarihli kararı ([www.lexperacom.tr](http://www.lexperacom.tr), erişim tarihi:02.04.2025)

<sup>200</sup> Yargıtay 15. HD 2012/4939 E., 2012/7734 K. sayılı, 10.12.2012 tarihli kararı ([www.lexperacom.tr](http://www.lexperacom.tr), erişim tarihi:02.04.2025)

<sup>201</sup> Yargıtay 15. HD 2012/6778 E., 2013/5454 K. sayılı, 07.10.2013 tarihli kararı ([www.lexperacom.tr](http://www.lexperacom.tr), erişim tarihi:02.04.2025)

<sup>202</sup> BAYRAMOĞLU, s.90

<sup>203</sup> KAPLAN, İbrahim: ‘İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu ve Yerine Getirilmemesinin Sonuçları’ (İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer, 18-29 Mart 1996), Ankara, BATİDER Yayını, 1996, (s.107-171), s.143; KOCAAĞA, s.209

<sup>204</sup> BAYRAMOĞLU, s.90

ve net bir şekilde belirlenmesi her zaman mümkün değildir. Bu da ek işlerin ve iş değişikliklerinin ortaya çıkmasına neden olabilmektedir.

Uyuşmazlık durumunda, yüklenicinin yaptığı işlerin ek iş mi, iş değişikliği mi yoksa sözleşme kapsamına giren bir iş mi olduğunu ispatlamak kimin sorumluluğunda olduğu tartışmalı bir konudur. Doktrinde bir görüşe göre, yüklenicinin bu işlerin ek iş veya iş değişikliği olduğunu ispatlaması gerektiği savunulmaktadır.<sup>205</sup> Diğer bir görüş ise, olumsuz bir durumun ispatlanmasının zor olduğu gerekçesiyle, yapılan işlerin ek iş veya iş değişikliği kapsamında olmadığını iş sahibinin ispatlaması gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>206</sup> *Bayramoğlu*'na göre<sup>207</sup>, “yüklenici eseri meydana getiren kişi olduğundan, eserin kapsamını en iyi bilen kişidir. Bu nedenle, yüklenicinin yapılan işlerin ek iş veya iş değişikliği olduğunu ispatlaması gerekmektedir”. *Erekmeççi*<sup>208</sup> de “HMK m.190 uyarınca kabul gören ve iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafın iddiasını ispatla yükümlü olduğu yönündeki genel ispat kuralından ayrılmaya gerek olmadığını, buna göre yapılan bir işin sözleşme kapsamında yer almadığını ileri sürerek hak iddia eden yüklenicinin bu iddiasını ispatla yükümlü olması gerektiğini” ifade etmektedir. Yüklenicinin sözleşme gereği yerine getirmekle yükümlü olduğu bir edimin, sözleşmede öngörüldüğünden farklı bir şekilde yerine getirilmesi ayıplı iş olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, bu tür işler ek iş kapsamında sayılmaz.

Bedelin yaklaşık olarak belirlendiği sözleşmenin uygulanması sırasında, ek iş veya iş değişikliği çok çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilmektedir. Masrafların kimin tarafından karşılanacağı ise ek iş veya iş değişikliğinin çıkış nedenlerine bağlı olarak belirlenir. Kural olarak, ek iş veya iş değişikliğini gerektiren olayın sorumlusu masrafları üstlenir.<sup>209</sup> Her iki tarafın sorumlu olması halinde ise masraflar taraflarca kusur oranlarına göre paylaşılır.

---

<sup>205</sup> KAPLAN, s.131

<sup>206</sup> GÜRPINAR, s.61

<sup>207</sup> BAYRAMOĞLU, s.91

<sup>208</sup> EREKMECİ, Müge: Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Yetkin Yayınları, 2024, s.143 vd.

<sup>209</sup> YHGK 2015/3534 E., 2016/1001 K. sayılı, 02.11.2016: “Buradaki uyuşmazlık, sözleşmede gösterilen alan (1950 m2) ile projedeki (2751,35 m2) alan arasındaki fark imalât bedeli noktasında toplanmaktadır. Hemen belirtilmelidir ki uygulama projeleri ihale sırasında incelemeye sunulmuş, davacı da tüm belgeleri okuyup inceleyerek teklifini sunmuştur. İşinin uzmanı sayılan

Yükleniciden kaynaklanmayan ek işler ve iş değişiklikleri, genellikle iş sahibinin talebiyle gerçekleşir. Bu durumda ek işler ve değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan masrafların iş sahibi tarafından karşılanacağı tartışmasızdır. Ancak, ek işler ve değişiklikler her zaman iş sahibinin isteğiyle gerçekleşmeyip zorunlu durumlar nedeniyle ek iş veya değişiklik yapılması da gerekebilmektedir. Temel kazısı sırasında beklenmedik bir durum nedeniyle komşu bir binanın zarar görmesini engellemek için güçlendirme çalışması yapılması örneğinde olduğu gibi özellikle mevcut yapıyı korumak ve olası bir hasarı önlemek için ek iş yapılması zorunlu olabilir.<sup>210</sup> Zorunlu durumlar nedeniyle ortaya çıkan bu değişikliklerin veya ek işin iş sahibine bildirilmesi ve onay alınması gerekmektedir. Ancak, bu zorunlu durumlar olağanüstü nitelikte ve hemen müdahale gerektiren durumlar ise, yüklenici, işi yaparken uyması gereken genel özen borcundan kaynaklanan iş sahibinin menfaatlerini koruma yükümlülüğü gereği, iş sahibine haber vermeden önlemleri alır.<sup>211</sup> Yüklenici tarafından derhal alınan bu önlemler genellikle ek iş olarak ortaya çıkar. İş sahibinin, ek işler veya değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan masraflardan sorumlu tutulabilmesi için, bu olayların yüklenicinin öngörebileceği risklerin dışında olması gerekir. Aksi takdirde, yüklenici ek iş veya değişiklik masraflarından kendisi sorumludur.

Kural olarak eser sözleşmesinde sözleşme konusu eserin kapsamı değiştirilemezse de, taraflar anlaşma süresi boyunca bazı işlerde değişiklik yapma ihtiyacı hissedebilir veya ek işlerin yapılmasına karar verebilirler.<sup>212</sup> Bu tür işleri yerine getirecek olan yüklenici ve iş sahibi, yapılacak ek işlerin bedeli üzerinde anlaşmamışlarsa, bu bedel TBK m. 481'e göre tespit edilecektir. Tarafların sözleşmede ek iş veya iş değişikliği meydana gelmesi halinde ödenecek miktarı veya tespit yöntemini de belirleyerek,

---

yüklenicinin projelerdeki inşaat alanının miktarını bilmesi gerekir. Ayrıca sözleşmenin hükümleri ile ihale dokümanı arasında çelişki veya farklılık olması durumunda ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınacağına göre ihale dokümanı kapsamında yer alan projelerdeki miktara göre imalât yapılacağı, sözleşmede projeden daha az alan gösterilmesini sonuca etkisi olmadığı da açıktır. O halde tüm bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken bilirkişi raporuyla bağlı kalınarak kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuş ...” ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi: 18.03.205)

<sup>210</sup> BAYRAMOĞLU, s.92

<sup>211</sup> BAYRAMOĞLU, s.92

<sup>212</sup> KOCAAĞA, s.210; KAPLAN, s.143-144

işlerin sözleşmedeki belirlemeye uygun şekilde gerçekleştirilmesini sağlaması da mümkündür.

Yaklaşık bedel esas alınarak yapılan eser sözleşmelerinde, yaklaşık bedel yalnızca sözleşmede belirlenen işin kapsamı için öngörülmüştür. Sözleşme kapsamı dışındaki işler yaklaşık bedelin aşımında dikkate alınamaz. Bu işlerin bedeli iş sahibi tarafından yükleniciye ayrıca ödenmelidir.<sup>213</sup> Yüklenici, acil müdahale gerektiren olağanüstü durumlarda iş sahibinin menfaatine uygun olarak yaptığı ek işler için zorunlu ve faydalı masraflarını TBK'nin m.529 hükmü dikkate alınarak kıyas yoluyla isteyebilir.<sup>214</sup> Ancak, masraflar iş sahibinin menfaatine uygun zorunlu ve faydalı değilse sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanır.<sup>215</sup>

Eser sözleşmesinde, eserin kapsamı dışındaki işlerin yapılması yüklenicinin kabul etmesi koşuluyla yerine getirilir. Ancak, uygulamada sözleşme taraflarınca eser tamamlanırken iş sahibinin ek iş veya değişiklik taleplerinde bulunabileceğine ilişkin düzenleme yapılabilmektedir. Bu düzenlemelerin geçerliliği, TBK m. 26 ve MK m. 23/II hükümleri dikkate alınarak belirlenir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, ek veya iş değişikliği talebinin sözleşmede kararlaştırılan edimin kapsamını genişletip, genişletmediğidir. Sözleşmede yapılan düzenleme ile sözleşmenin başlangıcında belirlenen edimin kapsamı genişlerse, yaklaşık bedel bu artıştan etkilenmez ve bu işlerin bedeli yükleniciye ayrıca ödenir.

İdarenin taraf olduğu eser sözleşmelerinde iş sahibi idareye, Yapım İşleri Genel Şartnamesi m.12/IV kapsamında iş değişikliği konusunda bir kısım haklar tanınmıştır. Yine idarenin taraf olduğu KİSK'in uygulandığı işlerde ise ek iş veya iş değişikliği talebi bazı şartların varlığı halinde mümkündür. Kural olarak idare tek taraflı olarak talep ettiği ek iş veya iş değişikliğinin masraf artışını karşılamakla yükümlüdür. Masraf artışına kimin katlanacağı noktasında çıkan uyuşmazlıklarda ise öncelikle Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nin emredici hükümleri ve daha sonra taraflar arasında kurulmuş olan sözleşme hükümleri dikkate alınacaktır. KİSK m. 24/I hükmüne göre anahtar teslim götürü bedelli işlerde bu etki %10'u, birim fiyatlı işlerde ise %20'yi

---

<sup>213</sup> BAYRAMOĞLU, s.93

<sup>214</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 238; GÜRPINAR, s.60; KOCAAĞA, s.211-212; BAYRAMOĞLU, s.93; ÖZ, İnşaat, s.73

<sup>215</sup> KOCAAĞA, s.212; ÖZ, İnşaat, s.73; BAYRAMOĞLU, s.93

geçmemelidir. Yaklaşık bedelin belirlendiği sözleşmeler bakımından ise KİSK'te bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle, ek iş ve iş değişikliklerine ilişkin ödeme miktarı, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerine göre, sözleşmede bu konuda bir hüküm yoksa, TBK m. 481 hükmüne göre belirlenecektir.<sup>216</sup>

#### **IV. Yaklaşık Keşif Bedeli**

Keşif bedeli, bir keşif sonucunda eserin tahmini maliyetini gösteren bir değer olup, genellikle taşınmaz yapılarla ilgili inşaat sözleşmelerinde kullanılır. Keşif ile, maliyet hesabını gösterir rapora esas olacak şekilde inşaatın neden olabileceği masraflar belirlenmeye çalışılır.<sup>217</sup> Raporda, yapının ayrıntılı tanımı, kullanılacak malzemelerin türleri, nitelikleri ve fiyatları, işçi ücretleri, inşaat için gerekli ekipmanların kira ücretleri, organizasyon masrafları ve yüklenicinin karı yer alır. Yapılan hesaplamalar sonucunda bir bedel ortaya çıkar, bu da keşif bedeli olarak adlandırılır. Keşif bedeli, masraf tahmini<sup>218</sup> olduğu için "yaklaşık" olarak nitelendirilir. "Yaklaşık" ibaresi, bu bedelin kesin bir değer olmadığını gösterir. Keşif bedeli, sadece dar anlamda değil, yüklenicinin malzeme fiyatlarını ayrıntılı bir şekilde ayırmadan tahmini ve yaklaşık bir değer verdiği durumlarda da kullanılabilir.

Keşif bedeli genellikle yazılı olarak ortaya çıkar ancak sözlü olarak da bildirilmesi de mümkündür. Örneğin, beyaz eşya tamiri gibi küçük işlerde keşif bedeli genellikle sözlü olarak iletilir.<sup>219</sup> Keşif bedeli belirleme, hem iş sahibi hem de yüklenici için birçok açıdan faydalıdır. İş sahibi, bu sayede ekonomik durumuna en uygun yükleniciyi seçme şansına sahip olur. Yüklenici ise yapacağı iş için olası masrafları ve elde edeceği potansiyel kazancı öngörebilir.<sup>220</sup>

#### **V. Bedelin Sözleşme ile Belirlenmediği Haller**

Taraflar arasındaki sözleşmede bedelin kararlaştırıldığı fakat miktarının ispatlanamadığı durumlarda bedelin miktarı, tıpkı bedelin belirlenmemiş veya yaklaşık

---

<sup>216</sup> BAYRAMOĞLU, s.95

<sup>217</sup> TANDOĞAN, Özel, s.282

<sup>218</sup> KOCAAĞA, s.201; BİRİNCİ UZUN, s.89

<sup>219</sup> BAYRAMOĞLU, s.98

<sup>220</sup> KOCAAĞA, s. 201; BAYGIN, s.42

olarak belirlenmiş olduğu durumlarda da uygulanan, TBK m. 481 hükmüne göre belirlenecektir.<sup>221</sup> TBK m. 481'e göre; "Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse, bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir." TBK m. 481 hükmü, bedelin miktarının hiç belirlenmediği ya da yaklaşık olarak belirlendiği hallerde devreye giren tamamlayıcı bir yedek hukuk kuralıdır. Tarafların bedelin hesaplanma tarzını serbestçe belirlemesi mümkün olup, açıkça TBK m.481'e atıf yaptıkları veya bedelin masrafa göre belirleneceğini öngördükleri durumda, bu hüküm uygulanır.<sup>222</sup>

TBK m.481, eser sözleşmesinde bedel ödeme yükümlülüğüne ilişkin bir hüküm bulunmadığında, sadece eserin ivazlı olduğunun kabul edildiği ancak miktarının belirtilmediği durumlarda bedelin hesaplanmasını sağlayan bir düzenleme sunmaktadır. Eserin ivazlı olup olmadığı noktasında anlaşmazlık olması durumunda, bedelin kararlaştırıldığını iddia eden taraf bu durumu ispatlamak zorundadır. Eserin değeri ve masrafların miktarını ispat yükü ise yüklenicidedir.<sup>223</sup>

Bedelin sabit (götürü) olarak belirlendiği durumlarda, masrafların kararlaştırılan bedelin üstünde olması riski yüklenicinin, yaklaşık bedel belirlendiği durumda ise, bedelin tolerans sınırına kadar aşılmasının riski iş sahibinin üzerindedir. Buna karşılık bedelin hiç belirlenmediği durumlarda, eserin değerine ve masraflara bağlı olarak ortaya çıkacak bedelin fazla olma riski tamamen iş sahibinin üzerindedir.<sup>224</sup>

Bedelin sabit (götürü) olarak belirlendiği durumlarda, masraflar fazla olursa risk yüklenicide olmakla birlikte yükleniciye olağanüstü hallerde bedel artırımını ve sözleşmeden dönme hakkı verilmiştir. Bedelin yaklaşık belirlendiği durumlarda ise, iş sahibi yaklaşık bedelin makul düzeyde aşılmasına katlanır, makul düzeyden fazla aşılmalarda ise bedel indirimi ve sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Bedel belirlenmemişse iş sahibi, yukarıda belirtilen haklara sahip olmayıp, yükleniciye

---

<sup>221</sup> ARAL/AYRANCI, s.510; BAYRAMOĞLU, s.98; BAYGIN, s.48

<sup>222</sup> BAYRAMOĞLU, s.99

<sup>223</sup> ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA; s.557; GÜRPINAR, s.79

<sup>224</sup> ÖZ, Özel, s.639; BAYRAMOĞLU, s.100; YAVUZ, s.11438

eserin değeri ve yüklenicinin masraflarına göre belirlenecek olan bedeli ödemekle yükümlüdür.<sup>225</sup>

Bedelin belirlenmediği durumlara, iş sahibinin genellikle yüklenicinin çıkaracağı hesabın doğru olacağına güvendiği veya işin acil olduğu haller (örn; su borusu patlağı, kışın kalorifer arızası) olan küçük tamir işlerinin sözleşme konusu olduğu durumlarda rastlanır.<sup>226</sup> Fiyat ölçütlerinin önceden belirlenmediği durumlarda da bedel netleşmez. Ayrıca, sabit (götürü) veya yaklaşık bedelin belirlendiği büyük yapı işlerinde başlangıçta kararlaştırılmayan ek işler yükleniciye yaptırıldığında da bu durum görülebilmektedir.<sup>227</sup>

TBK m.481 hükmü, taraflar arasında sözleşme var ise uygulanır. Taraflar arasında sözleşme yoksa, yapılan işler vekaletsiz iş görme hükümlerine göre değerlendirilir.<sup>228</sup>

Eser sözleşmesinde bedelin miktarının belirlenmediği veya ispatlanamadığı durumlarda, bedelin nasıl belirleneceği TBK m.481'de açıklanmıştır. Bu maddeye göre bedel, “yapıldığı yer ve zamanda eserin değeri ve yüklenicinin giderleri dikkate alınarak” belirlenir. eBK m.366'da ise bedelin, “yapılan şeyin değeri ve müteahhidin masrafları dikkate alınarak belirleneceği” öngörülmüştü. İsviçre Borçlar Kanunu m.374'te işin değeri ve yüklenicinin masrafları dikkate alınarak belirleneceği belirtilmiştir. TBK, eserin değerinin tespitinde "eserin yapıldığı yer ve zamandaki değer" kriterini eklemiştir. İsviçre Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak TBK m.481'de işin değeri yerine eserin değeri ibaresi kullanılmış olmakla birlikte "eserin değeri" ibaresi "işin değeri" olarak anlaşılmalıdır. Zira, eserin değeri ile işin değeri farklı anlamlara sahip olup, eserin değerinde piyasa durumu, inşaatın konumu, iş sahibinin projesi gibi faktörler de etkilidir. Bu faktörlerin hesaplamada dikkate alınması adaletsiz sonuçlara yol açabilecektir.<sup>229</sup>

Bedelin değere göre belirlenmesi hakkında doktrinde iki farklı görüş bulunmaktadır. Birinci görüş, İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki "işin değeri" ifadesine

---

<sup>225</sup> BAYRAMOĞLU s.100

<sup>226</sup> GÜRPINAR, s.72; ÖZ, Dönme, s.54; BAYRAMOĞLU, s.101

<sup>227</sup> TANDOĞAN, Özel, s.298; GÜRPINAR, s.72; BAYRAMOĞLU, s.101

<sup>228</sup> BAYRAMOĞLU s.101

<sup>229</sup> BAYRAMOĞLU, s.102-103; BAYGIN, s.50-51; GÜRPINAR, s.75

dayanarak, yüklenicinin yaptığı iş sonucunda elde edeceği kar ile o işe düşen genel giderlerin toplamını ifade etmektedir. Yüklenicinin masrafları ise, sözleşmede kararlaştırılan eserin meydana getirilmesi için başvuru yardımcı şahıslara ve alt yüklenicilere ödenen ücretler, işte kullanılan araç ve gereçler için yapılan giderler ve yüklenicinin kendi sağladığı malzeme için yaptığı harcamaları kapsar.<sup>230</sup>

Diğer görüş, yüklenicinin masrafları ile eserin değerinin birlikte değerlendirilmesi gerektiğini savunur. Bu görüşe göre, bedelin, masraflar ve genel giderlere uygun bir risk ödemesi ve kar eklenerek belirlenmesi gerekmektedir. Tamamlanmış eserin değeri ise dikkate alınmaz.<sup>231</sup>

Her iki görüş farklı noktalardan da olsa aynı sonuca ulaşırlar. Bazı masraf kalemlerinin iki kez yazılma riskini önlemek için TBK m. 481'de belirtilen “işin değeri” ve “yüklenicinin gideri” arasındaki ayrım önemlidir. *Bayramoğlu*'na göre eserin değerini TBK m. 481'de belirtilen ilkeler çerçevesinde belirleyebilmek için; “ilk olarak, işin değerinin, yüklenicinin eseri meydana getirmede kullandığı malzemenin değeri olduğu kabul edilerek, bu malzeme kullanılarak eser oluşturulurken yüklenicinin yaptığı yardımcı kişilere, alt yüklenicilere ödenen bedeller, eserin oluşturulmasında kullanılan araç gereç için yapılan giderler, yüklenicinin mali yükümlülükleri, organizasyon giderleri gibi ve bunlarla sınırlı olmayan birtakım masraflar da iş sahibinin ödemesi gereken tutar belirlenirken, dikkate alınmalıdır.”<sup>232</sup> Bunun dışında, yüklenici de diğer meslek ve iş adamları gibi işini kar elde etmek için yaptığından, bedel belirlenirken yüklenicinin bu işle elde edeceği mutlak kar da eklenmelidir.<sup>233</sup>

İşin değeri tespit edilirken, yüklenicinin eserin güvenliği için yaptığı acil işlere ilişkin giderler ile iş sahibinin isteği üzerine yapılan ve sözleşmede yer almayan iş değişiklikleri veya ek işlerin giderleri bedele eklenir.

---

<sup>230</sup> BAYGIN, s.52; KARAHASAN, s.417-418; TANDOĞAN, Özel, s.299; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 584

<sup>231</sup> BAYRAMOĞLU, s.103

<sup>232</sup> BAYRAMOĞLU, 104; BAYGIN, s.51; TANDOĞAN, Özel s.299;

<sup>233</sup> ÖZ, İnşaat, s. 55; GÜRPINAR, s.77; BAYGIN, s.51-52; TANDOĞAN, Özel, s. 299; BAYRAMOĞLU, s.105; EREN/YÜCEER, s.678

Bedel hesaplanırken öncelikle yerel rayiçler (mahalli rayiçler) baz alınır. Eğer yerel bir rayiç değer yoksa, ülke genelindeki rayiçler esas alınır. Kullanılan malzeme ithal ürün ise, ithalat bedeli TL'ye çevrilerek hesaplamaya dahil edilir. Bedel hesaplanmasında mesleki kuruluşların asgari ücretleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim fiyat listelerine de başvurulabilir. Türkiye'de uyuşmazlık durumlarında mahkemelerce bilirkişiye başvurarak yukarıda belirttiğimiz esaslar doğrultusunda işin değeri belirlenmektedir.<sup>234</sup> Alman Hukuku'nda ise bedelin miktarı belirlenmediği durumlarda, tarifeye uygun bir bedelin, tarife olmaması halinde ise mutad olan bedelin ödeneceği düzenlenmiştir.<sup>235</sup>

TBK m.481'de belirtilen yöntem emredici olmadığından, tarafların bedel belirleme konusunda farklı ölçütler belirlemelerine izin verir. Malzemelerin bir kısmının fiyatı önceden belirlenebilirken, diğer bir kısmı için meslek birliklerinin belirlediği tarifelere atıfta bulunulabilir. YİĞŞ'ye tabi olan işlerde ise, idarenin işin yürütülmesi sırasında yapılmasını istediği yeni iş kalemleri ve/veya iş gruplarının fiyatları, ihale dokümanında ve/veya teklif kapsamında belirtilmemiş ise, yüklenici ile birlikte m.21'e göre sözleşme kapsamında yapılacak ilave işlerin bedelleri, m.22/2 ve 22/3<sup>236</sup> çerçevesinde yüklenici ile birlikte belirlenecektir.

---

<sup>234</sup> Yargıtay 15. HD 2015/1239 E., 2015/5092 K. sayılı 16.10.2015 tarihli kararı : “Taraflar arasındaki uyuşmazlık 6098 sayılı TBK 470 vd. maddelerde düzenlenen eser sözleşmesinden doğmaktadır. Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Davacı yüklenici davalı iş sahibidir. TBK 481. maddeye göre eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir. Dairemizin bu konudaki yerleşmiş içtihatları ve doktrinde kabul edildiği üzere bundan anlaşılması gereken, işin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayicine göre bedelin belirlenmesidir.” ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi : 20.03.2025); Yargıtay 15. HD 2017/240 E., 2018/3244 K. sayılı 18.09.2018 tarihli kararı, ([www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr), erişim tarihi : 20.03.2025)

<sup>235</sup> BAYRAMOĞLU, s.106

<sup>236</sup> YİĞŞ m.22: “(2) Yeni fiyatın tespitinde iş kalemi veya iş grubunun niteliğine göre aşağıdaki sıralamaya uyularak oluşturulan analizlerden biri kullanılır: a) Yüklenicinin birim fiyatlarının/teklifinin tespitinde kullanarak teklifi ekinde veya aşırı düşük teklif açıklaması kapsamında idareye sunduğu ve yeni iş kalemi/grubu ile benzerlik gösteren iş kalemlerine/gruplarına ait analizler dikkate alınarak oluşturulacak analizler. b) İdarede veya diğer idarelerde mevcut olan ve yeni iş kalemine/grubuna benzerlik gösteren analizler dikkate alınarak oluşturulacak analizler. c) İhaleyi yapan idarenin daha önce

Yüklenici tarafından yapılan masrafların gerekli mi gereksiz mi olduğu konusu tartışmalı ise, yüklenici yaptığı masrafların özen borcuna uygun olarak yapıldığını ve gerekli olduğunu ispatlamakla yükümlüdür. Bedel miktarı belirlenirken eserin değerini düşüren ayıp niteliğindeki kusurlar var ise iş sahibi, TBK m.475'te öngörülen seçimlik haklarını ayıp niteliğindeki kusurlara karşı kullanabilecektir.<sup>237</sup>

Yüklenici, TBK m.481'e göre belirlenecek bedel için yaptığı masrafları ispatlamakla yükümlüdür. eBK döneminde m.366'da, eserin değeri ve yapılan masrafların hesaplanması sırasında, işin ve masrafların hangi zamandaki değerinin esas alınacağı belirtilmediğinden, eserin değeri hesaplanırken, işin ve masrafların fiilen yapıldığı tarihteki rayiç değerlerle eserin teslimi anındaki rayiç değerlerden hangisinin esas alınacağı konusunda tartışmalar yaşanmıştır. Buna karşılık 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, söz konusu tartışmayı sonlandıracak bir düzenleme ile, eserin değerinin belirlenmesinde esas alınacak rayicin, açık şekilde işin fiilen yapıldığı tarihteki rayiç olarak belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir.<sup>238</sup>

---

gerçekleştirdiği ve ihale konusu işe benzer nitelikteki yapım işlerinin sözleşmelerinde ortaya çıkan iş kalemleri/gruplarına ait maliyet) analizleri dikkate alınarak oluşturulacak analizler. ç) Yeni iş kaleminin/grubunun yapılması sırasında tutulacak puantajla tespit edilecek malzeme miktarları, işçi ve makinelerin çalışma saatleri ile diğer tüm girdiler esas alınarak oluşturulacak analizler.

(3) İş kalemi veya iş grubunun niteliğine uygun olarak yukarıdaki analizlere, kaynakların verimli kullanılması gözetilerek aşağıdaki rayiçlerden biri, birkaçı veya tamamı uygulanabilir: a) Varsa yüklenicinin teklifinin ekinde veya aşırı düşük teklif açıklaması kapsamında idareye verdiği teklif rayiçler. b) İdarede veya diğer idarelerde mevcut rayiçler. c) İhaleyi yapan idarenin daha önce gerçekleştirdiği ve ihale konusu işe benzer nitelikteki yapım işlerinin sözleşmelerinde ortaya çıkan fiyatlar. ç) İdarece kabul edilmek şartıyla, ticaret ve/veya sanayi odasının onaylanmış uygulama ayına ait yerel rayiçleri”.

<sup>237</sup> BAYGIN, s.51; GÜRPINAR, s.75-76

<sup>238</sup> BAYRAMOĞLU, s.109-110

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ESER SÖZLEŞMESİNDE YAKLAŞIK BEDELİN AŞILMASI VE BUNA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR

#### I. Genel Olarak

TBK m.482 incelendiğinde tahmini maliyetle ilgili sorumluluğun, işi yapan taraf olarak alanında uzman olduğu kabul edilen yüklenicinin yapacağı işin tahmini maliyetine göre çalışmalarını iş sahibine göre daha iyi ayarlayabileceği düşüncesiyle, yükleniciye bırakıldığı anlaşılmaktadır. Alanında uzman olduğu kabulü ile kendisine güvenilen yüklenici, kim tarafından hazırlanırsa hazırlansın, keşif bedelinin gerçeğe yakın bir şekilde belirlenmesinden sorumludur. Dolayısıyla, iş sahibi yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmayacağına, diğer bir deyişle eserin belirlenen yaklaşık bedele yakın bir tutara yapılacağına güvenmektedir. Yaklaşık bedelin, iş sahibine tanıdığı haklar nedeniyle, meydana getirilecek eserin öngörülen bedel civarında bir bedele yapılacağına dair iş sahibine güven veren bir işlevi mevcut olup, iş sahibi bu güveni ve beklentiyi göz önüne alarak yüklenici ile sözleşme ilişkisi içine girer. Ancak, yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığı durumda, iş sahibi bu bedele olan güveni kırılır ve ortaya çıkan bedel iş sahibi için katlanılamayacak bir boyuta ulaşabilir. Bu noktada TBK m.482, yaklaşık bedel üzerinden yüklenici ile iş sahibi arasında oluşan güveni korumayı amaçlamaktadır.<sup>239</sup>

Yaklaşık bedelin aşılmasının sebebinin (örneğin ölçümlerdeki yanlışlık, fiyatlardaki artış, tahmin hatası vb.), iş sahibinden kaynaklanan bir nedenle aşılması istisnası dışında, bir önemi yoktur ve TBK m.482'nin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda etkili değildir. Hal böyle olunca, yüklenici yaklaşık bedeli doğru bir şekilde

---

<sup>239</sup> BAYGIN, s.149-150); BAYRAMOĞLU, s.121-122

belirlemek ve işin yürütülmesi sırasında masrafların bu bedeli aşmamasını sağlamaya çalışmak konusunda daha dikkatli ve özenli davranmaktadır.

## II. TBK. m.482'nin Hukuki Niteliği

Doktrinde, TBK m.482 ile yapılan düzenlemenin TBK m.32'de<sup>240</sup> düzenlenmiş olan temel hatasının bir özel şekli olduğu ileri sürülmektedir.<sup>241</sup>

Kişilerin ihtiyaçlarını karşılamak için yaptığı hukuki işlemlere yönelik iradesi, belirli olgulara ilişkin bazı tasavvurlar tarafından yönlendirilmektedir. Kişinin işlem iradesini yönlendiren tasavvurlara ise saik denilmektedir. İşlem iradesine yön veren saiklerin gerçeğe uygun olmaması durumunda ise ortaya çıkan saikte hata da, işleme yönelik iradenin oluşumunun hatalı olmasına sebebiyet vermektedir.<sup>242</sup>

TBK m.32'de saikte hatanın kural olarak esaslı olmadığı kabul edilmiştir. Bunun sonucu olarak da saik hataları, esaslı oldukları durumlar istisna olmak üzere, dikkate alınmazlar. Saikte hatanın esaslı kabul edilebilmesi için, hatalı olduğu öngörülen saikin, sözleşmenin temelini teşkil etmesi, sözleşmenin kurulmasında olmazsa olmaz bir şart niteliğinde bir duruma ilişkin olması, söz konusu durumun iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun ve karşı tarafça bilinebilir olması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>243</sup>

Yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması, sözleşme devam ederken ortaya çıkmakta ve gelecekte gerçekleşmektedir. Normal şartlarda saikte hataya sebebiyet veren hatalı

---

<sup>240</sup> TBK m.32: "Saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir."

<sup>241</sup> BAYGIN, s.149; TANDOĞAN, Özel, s.297; BİRİNCİ UZUN, s.89

<sup>242</sup> OĞUZMAN, M. Kemal / ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 16. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s.92 vd.

<sup>243</sup> BAYRAMOĞLU, s.123; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi için Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, Beta Yayın, 2000, (s.503-514), s.508

olgu ise geçmişe ve şimdiye ilişkin olup doktrinde, gelecekteki bir olguya ilişkin hataya düşülüp düşülemeyeceği hususu da tartışmalıdır.

Bir görüşe göre, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olgulara hiçbir şekilde TBK m.32 hükmünün uygulanamayacaktır.<sup>244</sup> Buna gerekçe olarak, gelecekteki olgunun doğası gereği belirsiz olması ve bünyesinde gerçekleşip gerçekleşmeme olasılıklarını bir arada bulundurması nedeniyle gelecekteki olgulara yönelik yanılmanın mümkün olmayacağı gösterilmektedir. Sözleşme öncesi kişinin iradesini yönlendiren olgunun, sözleşme anına kadar gerçekleşmediği durumda, sözleşmenin kurulmasında sonra gerçekleşmiş dahi olsa, hataya sebebiyet veremeyecektir. Diğer yandan hata kurumunun kapsamının gelecekteki olgulara ilişkin genişletilmesi halinde “zımnî şart” ile arasındaki ayırım da zorlaşacaktır.<sup>245</sup> Gelecekteki bir olguya ilişkin hayata düşülebileceğinin kabulü, hatanın gerçekleşme anını da belirsizleştirecek ve diğer tarafın sözleşmeye güvenini sarsabilecektir.

Diğer görüş ise belirli şartlarda geleceği ilişkin olgularda hataya düşmeyi mümkün görmektedir.<sup>246</sup> Bu görüşe göre hataya düşülen tasavvurlarda gerçekleşmesi konusunda bir kesinlik söz konusudur. Şart kurumunda ise sözleşmenin hüküm doğurup doğurmayacağı, gelecekte gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirsiz bir olguya bağlıdır. Diğer bir ifade ile hatada riskli bir bekleyiş söz konusu iken, şartta risksiz bir bekleyiş söz konusudur.<sup>247</sup>

TBK m.482'nin hukuki niteliğini değerlendirebilmek için öncelikle yaklaşık bedelin ve aşırı şekilde aşılma kavramlarının niteliğine bakmamız gerekmektedir. Yaklaşık bedel, sözleşme içeriğine dahil değildir ve ödenecek bedel eserin tesliminden sonra TBK m.481 kapsamında “işin değerine ve yüklenicinin masraflarına göre” belirlenmektedir. Sözleşmede belirlenen yaklaşık bedel hem eserin maliyeti hakkında bir fikir vermekte hem de iş sahibinde eserin bu bedel civarında tamamlanacağı

---

<sup>244</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.102-103; BAYSAL, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, Güncellenmiş ve Gözden geçirilmiş 3. Bası, Ankara On İki Levha Yayıncılık, 2019, s.205; CANBOLAT, Ferhat: Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi – Çökmesi ve Boşa Çıkması, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s.205

<sup>245</sup> BAYSAL, s.200; BAYRAMOĞLU, s.127

<sup>246</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.510; EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s.407

<sup>247</sup> BAYRAMOĞLU, S.126

konusunda haklı bir beklenti yaratmaktadır. İş sahibinin bu beklentisi subjektif işlem temeli haline gelmiş ve sözleşmeye esas alınarak yüklenici tarafından da bilinir hale gelmiştir. Subjektif işlem temeli, “Aşırı İfa Güçlüğü” başlığı ile TBK m.138’de düzenlenen objektif işlem temelinden farklıdır. TBK m.138’de düzenlenen objektif işlem temelinde “ taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum sonucu edimler arasındaki dengenin dürüstlük kuralına aykırı şekilde bozulması” söz konusu iken, subjektif işlem temelinde olağanüstü bir durum değil, sözleşmenin kurulmasına etki eden tasavvurların yanlış çıkması söz konusudur.

İşlem temeli kavramı TBK’de düzenlenmemiştir. Bu nedenle TBK m.482’nin hukuki niteliğini belirleyebilmek için MK. m.2’de yer alan dürüstlük kuralına karşılık gelen subjektif işlemin çıkış noktasına bakılmalıdır. İş sahibine eseri belirlenen yaklaşık bedel civarında bir tutara tamamlayacağı güvenini veren yüklenicinin, yaklaşık bedelin aşıldığı durumda esere yaptığı tüm harcamaları iş sahibinden istemesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmektedir. Dolayısıyla “TBK m.482 hükmü, subjektif işlem temelinin çökmesinin özel bir görünümü olup, hükmün temeli MK m.2’deki dürüstlük kuralına dayanmaktadır.”<sup>248</sup>

### III. Aşırı Şekilde Aşılma Kavramı

Eserin yüklenici tarafından gerçekleştirildiği sırada ya da tamamlanmasının ardından tespit edilen işin değeri, sözleşmenin başlangıcında belirlenmiş olan yaklaşık bedelden fazla ise bedelde aşılmanın gerçekleştiği kabul edilmektedir. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus TBK m.482’den de anlaşıldığı üzere bedelde her türlü aşılmanın değil, aşırı oranda aşılması durumunda hükmün uygulama alanı bulduğudur. Diğer bir deyişle yaklaşık bedelde meydana gelen ve aşırı kabul edilmeyen, tolerans sınırının altında kalan aşılmalara iş sahibi katlanmak zorundadır.<sup>249</sup> Tolerans sınırı ise makul seviyede aşma ile aşırı şekilde aşma arasındaki sınırdır.<sup>250</sup> TBK m.482 iş sahibine eserin yaklaşık bedelinin aşırı şekilde aşılması durumunda bazı haklar vermiştir. Diğer yandan kanunda aşırı şekilde aşılma kavramı net olarak açıklanmadığı

---

<sup>248</sup> BAYRAMOĞLU, s.130

<sup>249</sup> TANDOĞAN, Özel, s. 283; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 581, BAYGIN, s. 153; GÜRPINAR, s.85; BİRİNCİ UZUN, s.89

<sup>250</sup> BAYRAMOĞLU, s.131; TANDOĞAN, s. 283

ve sınırları çizilmediğinden, söz konusu hakların kullanılması bakımından aşırı şekilde aşılma durumunun doğru şekilde tespit edilmesi önemlidir ve somut olayın özelliklerine göre belirlenmesi gerekmektedir.<sup>251</sup> Kanun metninde aşırı şekilde aşılama kavramı net olarak açıklanmadığından, yaklaşık bedelde aşılmanın ne zaman aşırı kabul edileceği hususu doktrinde de tartışmalıdır. İsviçre'de tolerans sınırı %10 olarak uygulanmaktadır.<sup>252</sup> Alman doktrininde de %10'luk oranın kabul edilmesi gerektiğini dile getiren bir görüş olmakla birlikte, bu oran üzerinde uzlaşma yoktur.<sup>253</sup> Avusturya'da ise tolerans sınırı %15 olarak kabul edilmektedir. Türk Hukuku'nda da eğilim tolerans sınırını %10 olarak kabul etmek yönündedir.<sup>254</sup> Genel eğilimin varlığına rağmen Türk Hukuku'nda bu oranın kesin olarak kabul edildiğine ilişkin içtihat bulunmamaktadır. İş sahibinin eserin bedelinde meydana gelen artışa katlanmasını gerektiren sınır, her somut olaya göre MK m.4 dikkate alınarak hakim takdir yetkisiyle hakkaniyete göre belirlenir.<sup>255</sup> Bu durumda tolerans sınırı %10'u aşabileceği gibi, bu oranın altında kalması da mümkündür.<sup>256</sup>

Aşırı şekilde aşılmanın gerçekleşmesinin olağanüstü bir sebebe bağlı olması gerekmediği gibi, aşılma yüklenicinin kusurlu olması da aranmamaktadır.<sup>257</sup> Bedelin TBK m.481'e göre belirlendiği durumda olduğu gibi, yaklaşık bedele ilişkin tolerans sınırının aşılmasında da eserin değeri değil, işin değeri dikkate alınmalıdır.<sup>258</sup> TBK m.482 hükmünde açıkça dile getirildiği üzere, yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığını tespiti için eserin tamamlanmış olması zorunlu değildir. Henüz tamamlanmayan eserde de o vakte kadar yapılmış masraflara bakılarak yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmış aşılmadığının tespiti mümkündür.

---

<sup>251</sup> TANDOĞAN, Özel, s.283; BAYGIN, s.156; KARADAŞ, s.342

<sup>252</sup> EREN/YÜCEER, s.680;

<sup>253</sup> BAYRAMOĞLU, s. 132-133

<sup>254</sup> ARAL/AYRANCI, s.514, BAYRAMOĞLU, s.132; YAVUZ, s.1157

<sup>255</sup> Bkz. MK m.4: "Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hakim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir.>"; ARAL/AYRANCI, s.514; GÜRPINAR, s.85

<sup>256</sup> BAYGIN, s.157; TANDOĞAN, Özel, s.284

<sup>257</sup> ÖZ, İnşaat, s.89; KOCAAĞA, s.248

<sup>258</sup> BAYGIN, s.157; TANDOĞAN, s.284

### **A. Sözleşmede Aşırı Şekilde Aşılmaya İlişkin Hüküm Bulunması Halinde**

Kanun hükmünde yaklaşık bedelde aşırı şekilde aşılmaya ilişkin tolerans sınırına ilişkin düzenleme yapılmadığından, olası bir uyuşmazlıkta bu sınırın tespiti uyuşmazlığın çözümü bakımından önemli hale gelmektedir. TBK m.482 hükmü emredici olmayıp, sözleşmenin tarafları ileride doğacak sorunları bertaraf etmek için sözleşmede tolerans sınırını serbestçe belirleyebilirler.<sup>259</sup> Örneğin sözleşmede taraflarca belirlenen yaklaşık bedelin ancak %10 oranına kadar aşılabileceği belirtilmişse, bu oran tolerans sınırı olup, bu oranın üzerindeki aşmalar yaklaşık bedelin aşırı aşılması olarak kabul edilecek ve iş sahibi TBK m.482’de kendisine tanınan hakları kullanabilecektir.

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, taraflarca eser sözleşmesinde belirlenen tolerans sınırının, “keşif bedelinin tecavüzü halinde fesih” başlığı altında düzenlenen m.367’deki dönme hakkına mı ilişkin olduğu, yoksa yaklaşık bedelli eser sözleşmesi olarak kurulan sözleşmede ödenecek üst sınıra mı işaret ettiği net değildir. 6098 sayılı Kanun ile bu tereddüt sonlandırılmış, eBK m.367’deki “keşif bedeli” ibaresi yerine TBK m.482’de “yaklaşık bedel” ibaresi kullanılarak TBK 481. ve 482. maddeleri arasında uyum sağlanmış, böylece bu konudaki tartışmalar da sonlandırılmıştır. Sonuç olarak taraflarca sözleşmede “aşırı bedel kaydı” konması halinde bu kayıt tolerans sınırına işaret etmekte ve iş sahibinin yükleniciye ödeyeceği en yüksek tutarı göstermektedir.<sup>260</sup>

### **B. Sözleşmede Aşırı Şekilde Aşılmaya İlişkin Hüküm Bulunmaması Halinde**

TBK m.482’ye göre sözleşmede belirlenen yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması hâlinde iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabildiğinden, yaklaşık bedelin hangi noktada aşırı şekilde aşıldığının tespiti önemlidir. Sözleşmede taraflarca tolerans sınırının belirlenmemiş olması da bu tespiti zorlaştırmaktadır ve tolerans sınırının belirlenmesi de yargısal faaliyeti gerektirmektedir. Zira iş sahibinin TBK m.482’deki dönme hakkını kullandığı durumlarda dönmenin sonuç doğurması, ancak tolerans

<sup>259</sup> KARAHASAN, s.424; BİRİNCİ UZUN, s.89-90; BAYRAMOĞLU, s.138

<sup>260</sup> BAYRAMOĞLU, s.139

sınırının aşıldığı yani aşırı şekilde aşılmanın gerçekleştiği durumda mümkündür. Tolerans sınırı ile taraf menfaatleri hakkaniyete uygun şekilde uzlaştırılmaya çalışılmaktadır.<sup>261</sup>

İsviçre ve Alman Hukuku'nda tolerans sınırı %10 olarak kabul edilmektedir. Türk Hukuku'nda da eğilim tolerans sınırının yüzde olarak %10 olarak belirlenmesi yönündedir. Ancak bu net oranın tüm olaylara uygulanması her zaman hakkaniyete uygun sonuçlar doğurmayabileceğinden, doktrinde her somut olayın özellikleri dikkate alınarak doğruluk ve dürüstlük kurallarına uygun şekilde yapılacak tespit ile bu oranda sapmalar olabileceği kabul edilmiştir.<sup>262</sup>

#### **IV. Aşırı Şekilde Aşılmanın Gerçekleştiği Hallerde İş Sahibinin Hakları**

##### **A. Dönme Hakkı**

###### **1. Genel Olarak**

TBK m.482/I ile yaklaşık bedelde aşırı şekilde aşılmanın gerçekleştiği durumda iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır. Bu halde iş sahibinin kusuru olmaksızın yaklaşık bedelde aşırı derece aşılmanın meydana gelmiş olması yeterlidir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise sözleşmeye konu eserin iş sahibinin arsası üzerine yapıldığı durumda sözleşmenin ancak ileriye etkili olarak sonlandırabileceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile birlikte iş sahibi dönme hakkını kullanabileceği durumda, TBK m.480/II'nin kıyasen uygulanması ile sözleşmeyi ileriye etkili olarak da sonlandırabilecektir.

TBK m.482 ile yapılan düzenleme emredici nitelikte olmadığından taraflar, sözleşme ile yaklaşık bedelde aşılmanın hukuki sonuçlarını aşılmaya ilişkin şartlar gerçekleştiğinde dönme hakkının kullanılması yerine, sözleşmenin iş sahibince ileriye etkili olarak feshedebileceği ya da iş sahibinin bedelde indirim talep etme haklarını kullanabileceği gibi farklı şekillerde düzenleme yapabilirler.

Kararlaştırılan yaklaşık bedelde aşırı şekilde aşılmanın meydana geldiğini iddia ederek TBK m.482/I kapsamında dönme hakkını kullanan iş sahibi şartların gerçekleştiğini ispat yükümlülüğü altındadır. İş sahibinin iddiası karşısında

---

<sup>261</sup> BAYRAMOĞLU, s.140

<sup>262</sup> BAYGIN, s.156; ÖZ, Dönme, s.71; TANDOĞAN, Özel, s.283; YAVUZ, s.1157

yüklenicinin de dönme hakkının kullanılması için gereken şartların gerçekleşmediğini iddia etmesi mümkündür. Taraflar arasında bu şekilde bir uyuşmazlık doğması hâlinde yapılan yargılamada mahkemece TBK m.480/II'deki şartların gerçekleşmediği yönünde bir tespit yapılır ise, doktrinde bir görüşe göre iş sahibince yükleniciye TBK m.484 uyarınca tam tazminat verilmesi gerektiği ileri sürülmektedir.<sup>263</sup> Hukukumuzda hakim olan sözleşmeye bağlılık ilkesi gereğince sözleşme, kanunda öngörülen sebepler dolayısıyla sona erdirilebilir. İş sahibi dönme hakkını kullanırken TBK m.482'de düzenlenmiş olan bir sebebe dayanmaktadır. Bu sebebin mahkemece geçerli olmadığı tespit edildiğinde, iş sahibinin dönme hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdirmeye iradesi de sakatlandığından, sözleşmenin sona erdiğinden bahsedilemeyecektir.<sup>264</sup> İş sahibinin ileri sürdüğü dönme beyanının geçerli olmadığı tespit edildiğinde sözleşmenin sona erdiğinin kabulü ise ancak; iş sahibince kullandığı dönme gerekçesinin geçersizliğine ilişkin bilgisi olsa dahi sözleşmeyi yine de sona erdireceğinin anlaşıldığı halde ve TBK m.484 kapsamında tam tazminat ödeme yükümlülüğü ile birlikte söz konusu olmaktadır.<sup>265</sup>

## **2. Dönme Hakkının Kullanılmasının Şartları**

TBK m.482'de yapılan düzenleme ile yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığı durumlarda iş sahibinin dönme hakkını kullanması; sözleşmenin yaklaşık bedel ile kurulmasının yanı sıra yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmasının iş sahibinin kusuru olmaksızın gerçekleşmesi şartına bağlanmıştır.

### **a. Taraflarca Sözleşmede Yaklaşık Bir Bedelin Tespit Edilmesi**

Sözleşmenin yaklaşık bedelli kurulduğu durumlarda sözleşme bedeli, genellikle alanında uzman kişilerce yapılan keşif sonucu tahmini olarak belirlenmektedir. Belirlenen bu bedel taraflar arasında sözleşmenin kurulup kurulamayacağı hangi tutar üzerinden kurulacağı hususunda esas teşkil etmektedir. Bir keşif bedelinin belirlenmiş olması sözleşmenin mutlaka yaklaşık bedelli olarak kurulacağı anlamına gelmemektedir.<sup>266</sup> Her somut olay özelinde tarafların tespit edilen keşif bedeline yüklediği anlam sözleşme içeriği dikkate alınarak belirlenmelidir. Yaklaşık bedelle

---

<sup>263</sup> TANDOĞAN, Özel, s.288; BAYRAMOĞLU, s.146

<sup>264</sup> BAYRAMOĞLU, s.146

<sup>265</sup> TANDOĞAN, Özel, s.288

<sup>266</sup> ÖZ, Dönme, 70; BAYRAMOĞLU, s.147

kurulan sözleşmede keşif ile tespit edilen bedel iş sahibine eserin maliyeti hakkında bir fikir verir. Taraflarca keşif bedeli üzerinde kesin olarak anlaşılması durumunda söz konusu olan sabit götürü bedeldir.<sup>267</sup> Diğer taraftan taraflar keşif bedeli üzerinde kesin bir anlaşmaya varmayıp bu bedeli yaklaşık bir bedel olarak kabul ettikleri hallerde, kurulan sözleşme yaklaşık bedelli sözleşme olup<sup>268</sup>, tarafların iradesinin net olarak anlaşılabilmesi için sözleşmenin yorumlanması gerekmektedir. Sözleşmedeki “yaklaşık”, “takriben”, “aşağı yukarı” gibi ibareler bedelin yaklaşık olarak belirlendiğini anlatırken, “bağlayıcı”, “sabit”, “kesin inşaat bedeli”, “hiçbir ek talep olmadan” gibi ibareler ise sözleşmenin sabit götürü bedel üzerinden anlaşıldığını göstermektedir.<sup>269</sup>

Daha önce de ifade edildiği üzere yaklaşık bedelli sözleşme ile ortaya konan eser için iş sahibinin ödemesi gereken bedel TBK md.481 hükmü uyarınca belirlenecektir. Fakat sözleşmede belirlenen yaklaşık bedel, tarafların sözleşmeyi kurma saiki ve sözleşmeye etkisi dikkate alındığında işlem temeli durumundadır.<sup>270</sup> Bedelinin yaklaşık olarak belirlendiği açıkça ifade edilebileceği gibi işin niteliğinden de bunun anlaşılması mümkündür. Doktrinde işin niteliği gereği sözleşmenin yaklaşık bedelle kurulmasına örnek olarak; parçaları sökülüp gerçek hasar tespiti yapılmadan kesin bir şekilde masrafların ve dolayısıyla bedelin tespiti mümkün olmadığı bir aracın tamiri verilmektedir.<sup>271</sup>

Taraflarca sözleşmede bedelin kesin olarak belirlendiği halde TBK m.482 uygulama alanı bulamayacaktır. Diğer yandan sözleşmede yaklaşık ya da kesin fark etmeksizin, bir bedel belirlenmediği halde de söz konusu hükmün uygulanması mümkün değildir. Sözleşmenin yorumlanması sırasında tarafların bedeli ne şekilde belirlediği hususunda tereddüt oluşması halinde doktrinde sözleşmenin yaklaşık bedelli olarak kurulduğunun kabul edilmesi yönündeki baskın görüşe karşılık<sup>272</sup>,

---

<sup>267</sup> BAYGIN, s.152; ERMAN, s.60

<sup>268</sup> BAYGIN, s.152; ERMAN, s.60;

<sup>269</sup> TANDOĞAN, Özel, s.45; BAYGIN, s.45

<sup>270</sup> GÜRPINAR, s.84; KAPLAN, s.228; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.582; TANDOĞAN, Özel, s.297; EREN/YÜCEER, s.679

<sup>271</sup> TANDOĞAN, Özel, s.282; ÖZ, Eser, S.70; BAYRAMOĞLU, s.151; SEÇER, s.125

<sup>272</sup> BAYRAMOĞLU, s.149; TANDOĞAN, Özel, s.282; BİRİNCİ UZUN, s.89; SEÇER, s.126

sözleşmenin götürü bedelle kurulduğunun kabul edilmesi gerektiği de ifade edilmektedir.<sup>273</sup>

#### **b. Aşırı Şekilde Aşılmanın İş Sahibinden Kaynaklanmaması**

İş sahibinin yaklaşık bedelin aşılmasına sebebiyet veren davranışları, aşılmadan kaynaklanan hakların kullanımına engel olur, iş sahibi meydana gelen artışa katlanma yükümlülüğü altına girer. Kanun koyucu TBK. md 482/II'deki "Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, işsahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılacağı anlaşılırsa" düzenlemesi ile iradesini net olarak ortaya koymuştur. İş sahibinin bedeldeki aşırı orandaki artışa sebep olan davranışının kusurlu ya da kusursuz olmasının, dönme hakkının kullanılması bakımından bir etkisi yoktur.<sup>274</sup> İş sahibi kendi davranışı nedeni ile bedelde ortaya çıkan aşırı artışa katlanmak durumundadır.

İş sahibinin farklı pek çok davranışı ile yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmasına sebebiyet verebilmesi mümkündür. Bunlara örnek olarak; alacaklı temerrüdüne düşme nedeniyle oluşan olumsuz durumlar, iş sahibinin masraf artışına sebep olan talimatları, bir sözleşmesel yükümlülüğü hiç veya usulüne uygun olarak yerine getirmemiş olması, ek iş veya iş değişikliği talepleri gösterilebilir.<sup>275</sup> İş sahibinin ek iş ya da iş değişikliğini içeren taleplerinin, masraf artışına ve dolayısıyla yaklaşık bedelin aşılmasına sebep olduğu durumda yüklenici özen yükümlülüğü gereği, söz konusu artışı iş sahibine derhal bildirmelidir.<sup>276</sup> Bildirimin yapılmadığı durumlarda, bedel aşırı şekilde aşılmış dahi olsa, iş sahibi TBK m.482'deki haklarını kullanabilecektir.<sup>277</sup>

Yaklaşık bedeldeki aşırı şekilde aşılma, iş sahibi ile ilişkilendirilemeyen ancak yüklenicinin de kusuru olmaksızın veya yüklenicinin faaliyet alanının dışında gerçekleşen sebeplere bağlı olarak ortaya çıktığı durumlarda, iş sahibi TBK m.482'den doğan haklarını kullanabilecektir.<sup>278</sup> Yaklaşık bedelde aşırı şekilde aşılmaya, iş

---

<sup>273</sup> ÖZ, Dönme, s. 70; YAVUZ, s.1156

<sup>274</sup> BAYGIN, s.161; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 581

<sup>275</sup> BAYRAMOĞLU, s.152-153; KAPLAN, s.247

<sup>276</sup> ÖZ, Dönme, S.75; BAYGIN, s.162

<sup>277</sup> ALTAŞ, Hüseyin: İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Yaklaşık Ücretin Aşırı Aşılması Nedeniyle Sözleşmeden Dönme Hakkı (BK mad.366-367), Prof. Dr. Bilge Ertan'a Armağan, Ankara, Turhan Kitabevi, 2008, s.71-84, s.79; BAYGIN, s.162; ÖZ, Dönme, 75; BAYRAMOĞLU, s.152

<sup>278</sup> ÖZ, Dönme, s.75; BAYGIN, s.163

sahibinin eylemlerinden sorumlu olduğu kişilerce sebep olunması halinde ise, iş sahibi TBK m.482 ile kendisine tanınan hakları kullanamayacaktır.<sup>279</sup>

### **c. Yaklaşık Bedelin Aşırı Şekilde Aşılmasına Sebep Olan Masrafların İş Sahibince Kabul Edilmemesi**

İş sahibinin bedelin aşılmasına sebep olan değışikliklere veya işlemlere zımnen ya da açıkça rıza göstermesi mümkündür. İş sahibinin rıza gösterdiği durumda yaklaşık bedelin aşılmasından kaynaklı haklarını kullanması mümkün değildir.<sup>280</sup> Aksinin düşünülmesi ise çelişkili davranış yasağına aykırılık oluşturmaktadır. Diğer yandan iş sahibinin bedelin aşırı şekilde aşılmasına onay verdiğinin kabul edilebilmesi için iş sahibinin durum hakkında bilgi sahibi olması gerektiği de açıktır.

Doktrinde bir görüşe göre tolerans sınırının altında kalan aşmalarda yüklenicinin durumu iş sahibine bildirme yükümlülüğü yoktur.<sup>281</sup> Fakat tolerans sınırı her somut olay özelinde değışebilir olduğundan aşmanın gerçekleşip gerçekleşmediği hususu kolayca tespit edilebilir bir durum da değildir ve genel olarak taraflar arasında ihtilafa neden olabilmektedir. Bayramoğlu tarafından, bedel aşımının yüklenici tarafından hatalı değerlendirildiği durumlarda daha sonra telafisi güç durumlar ortaya çıkabileceğinden, yüklenici tarafından her tür masraf artışının iş sahibine bildirilmesi gerektiği, bunun yüklenicinin TBK m.471/I'de düzenlenen genel özen borcunun da gereği olduğu ifade edilmektedir.<sup>282</sup>

Yüklenicinin masrafların artacağına ilişkin iş sahibine yaptığı bildirim karşılık iş sahibinin sessiz kalması, söz konusu aşmaya ilişkin zımni rıza gösterdiği anlamına gelmektedir.<sup>283</sup> Fakat bu zımni rıza, bildirimden sonra meydana gelen başka tür masraf artışlarının da kabul edildiği anlamına gelmeyecektir.<sup>284</sup> Yüklenici, daha sonraki masraf artışlarını da iş sahibine aynı şekilde bildirmelidir. İş sahibi zımni rıza gösterdiği durumlarda sözleşmeden dönme hakkını kullanamasa da, TBK m.482/II'de

---

<sup>279</sup> BAYRAMOĞLU, s.153; ARAL/AYRANCI, s.424

<sup>280</sup> TANDOĞAN, Özel; s.286; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.602, ÖZ, Eser, s.76; BAYGIN, s.163; YAVUZ, s.1157

<sup>281</sup> GÜRPINAR, s.91; TANDOĞAN, 285; YAVUZ, s.1118

<sup>282</sup> BAYRAMOĞLU, s.155

<sup>283</sup> TANDOĞAN, s.286; BAYGIN, s.164; GÜRPINAR, s.87-88

<sup>284</sup> ALTAŞ, s.79; TANDOĞAN, Özel, s.286

düzenlenen bedelden indirim talep etme haklı saklıdır. İş sahibinin yaklaşık bedeli aşan avans ödemeleri yapması zımni rızaya örnek olarak gösterilebilir.<sup>285</sup> Ancak bu durum iş sahibinin sonraki aşmaları da peşinen kabul ettiği şeklinde yorumlanmamalıdır. Diğer yandan iş sahibi yaklaşık bedeldeki aşılmayı ve miktarını öğrenmiş olmasına karşılık, duruma sessiz kaldı ise bu, her zaman iş sahibinin yaklaşık bedeldeki aşılmaya razı olduğu anlamına gelmeyecektir. İş sahibinin, vaktinde bildirmiş olmak kaydıyla, feshi tercih etmeyip, bedelden indirim veya müspet zararının tazminini talep etmesi mümkündür.<sup>286</sup>

Yaklaşık bedeldeki aşırı orandaki aşılmaya iş sahibinin davranışları ile sebep olduğunu iddia ettiği durumda yüklenici, bu iddiasını ispatlamakla yükümlüdür.

#### **d. Yüklenicinin Yaklaşık Bedeli Aşırı Şekilde Aşan Masrafların Karşılanmasını Talep Ediyor Olması**

TBK m.482 kapsamında iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanılabilmesi için yerine gelmesi gereken ilk şart yaklaşık bedelde aşırı şekilde aşılmanın gerçekleşmesidir. Yüklenici tarafından yapılan masraflar tolerans sınırının altında ise iş sahibinin dönme hakkını kullanılamayacağı daha önce açıklanmıştı. Yüklenicinin tolerans sınırının üzerinde kalan masrafları iş sahibinden istemeyeceğini açıklaması durumunda da iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması mümkün değildir.<sup>287</sup> Zira yüklenici masrafları talep etmediğini belirttiği durumda iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması bakımından hukuki yararı ortadan kaldırmış olmaktadır.<sup>288</sup> Yüklenici her zaman vazgeçmeye ilişkin beyanını iş sahibine bildirebilir.<sup>289</sup>

Doktrinde bir görüşe göre yüklenicinin fazla masrafların ödenmediği gerekçesiyle işe devamından kaçınabilmesi mümkündür ve bu ödemezlik def'inin bir şeklidir.<sup>290</sup> Bizim de katıldığımız karşı görüşe göre ise eser sözleşmesinde bedel ödeme borcu işin

<sup>285</sup> TANDOĞAN, s.286; GÜRPINAR, s.87; KARAHASAN, s.425

<sup>286</sup> TANDOĞAN, s.287

<sup>287</sup> SEÇER, s.129, BAYRAMOĞLU, s.157; BAYGIN, s.166; KARAHASAN, s.426; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.602-603; ÖZ, Eser, S.76; YAVUZ, s.1157; ÖZ, İnşaat, s.90-91

<sup>288</sup> ÖZ, Dönme, s.76; ALTAŞ, s.76; BAYGIN, s.167

<sup>289</sup> BAYGIN, s.166; ÖZ, Dönme, s77

<sup>290</sup> TANDOĞAN, Özel, 285

teslimi ile muaccel hale geldiğinden, henüz bedeli talep hakkı olmayan yüklenicinin ödemezlik def'i gerekçesi ile eseri meydana getirmekten kaçınması da mümkün değildir. Ödemezlik def'inin ileri sürülebilmesi ancak bedelin kısmen veya tamamen işin görüldüğü sırada ödeneceğinin kararlaştırılması hâlinde söz konusu olabilecektir.<sup>291</sup>

Yaklaşık bedelin aşılması durumunda iş sahibinin söz konusu bedeli ödeyemeyeceğinin anlaşıldığı durumlar da bir başka tartışma konusudur. İlk ihtimal, bedeldeki aşılmanın tolerans sınırının altında olduğu ve TBK m.482 uyarınca dönmenin diğer şartlarının gerçekleşmediği durumda, yüklenicinin eseri meydana getirmeye devam ederek iş sahibini işin teslimi anında muaccel hale gelen fiili masraflara göre belirlenen bedeli ödemeye zorlamasıdır.<sup>292</sup> İlgili düzenlemede yükleniciye iş sahibinin tolerans sınırının altında kalan masrafları ödemeyeceğinin belli olduğu gerekçesi ile işi durdurma yetkisi verilmemiştir. Buna karşılık yüklenici, yaklaşık bedeldeki aşılmanın iş sahibi tarafından ödenmeyeceğinin bildirildiği, bedel muaccel hale geldiğinde başlatacağı takibin büyük olasılıkla semeresiz kalacağını ispatlayabildiği durumda, eseri meydana getirmekten kaçınabilecektir.<sup>293</sup>

İkinci ihtimal ise bedeldeki aşılmanın tolerans sınırının üzerinde olduğu ve TBK m.482 uyarınca iş sahibinin dönme hakkını kullanması için diğer şartların da gerçekleştiği durumdur. Bu ihtimale ilişkin doktrinde ÖZ, iş sahibinin yaklaşık bedeldeki aşılmayı ödemeyeceğine ilişkin beyanının “*dönme bildiri*” olarak kabul edilmesi gerektiğini ifade etmektedir.<sup>294</sup> Zira bu durumda kanun koyucu iş sahibine sözleşmeden dönme dışında bir hak tanımadığından, dönme hakkının kullanılmaması halinde masrafların ödenmesi gerektiğinden bu bildirim başka bir anlam yüklenemeyecektir.<sup>295</sup> Bayramoğlu da yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması halinde iş sahibinin ödememeye ilişkin beyanı sözleşmeden dönmeye işaret etse de, her somut olay özelinde bu sonucun doğru olmayabileceğini ifade etmektedir.<sup>296</sup> İş sahibinin TBK m.482/II'de yer alan bedel indirimi hakkını kullanması da mümkündür. Bunun

---

<sup>291</sup> BAYGIN, s.167 vd.; ÖZ, Dönme, s.77

<sup>292</sup> BAYGIN, s.168; BAYRAMOĞLU, s.158

<sup>293</sup> BAYRAMOĞLU, s.158; ÖZ, Dönme, s.78; BAYGIN, s.168

<sup>294</sup> ÖZ, Dönme, s.78

<sup>295</sup> ÖZ, Dönme, s.78

<sup>296</sup> BAYRAMOĞLU, s. 159

için de yüklenicinin bedeldeki artış hususunda iş sahibini bilgilendirmesi ve işe devam etmesi, eserin tesliminden sonra TBK m.481 esas alınarak hesaplanacak bedeli talep etmesi gerekmektedir. Yüklenicinin aksi yönde davranışı temerrüde düşmesine sebep olabilecek, bu noktada iş sahibi temerrüt nedeni ile sözleşmeden dönebilecektir.<sup>297</sup> Bu ihtimalde iş sahibinin yaklaşık bedeldeki aşılma nedeniyle sözleşmeden dönme hakkını kullandığında, yüklenicinin tolerans sınırını aşan masrafları talep etmediğini belirtmesi halinde, iş sahibinin dönme hakkının gerekçesinde ortadan kalktığından, sözleşme ayakta kalacaktır.<sup>298</sup>

#### **4. Dönme Hakkının Kullanılmasının Hukuki Sonuçları**

##### **a. Genel Olarak**

Sözleşmeden dönme hakkı Türk Borçlar Kanunu'nda genel hükümler başlığı altında birkaç farklı maddede düzenlenmiştir. Eser sözleşmesi özelinde TBK m.482'de öngörülen şartların gerçekleşmesi ile yine aynı maddede iş sahibine tanınmış olan dönme hakkının kullanılması da, genel hükümlerde düzenlenen dönme hakkı ile aynı sonuçları doğurur. Dönme hakkı, sözleşmenin bir tarafının karşı tarafa ilettiği tek taraflı bildirim ile sözleşme bağına ortadan kaldıran bozucu yenilik doğuran bir hak olup<sup>299</sup>, bu hakkın kullanılması ile sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkarken, tarafların edim yükümlülükleri sona ermekte ve sözleşmenin kurulmasından önceki duruma dönülmesinin sağlanması hedeflenmektedir.

TBK Genel Hükümler başlığı altında düzenlenen sözleşmeden dönmeye ilişkin md.125'te borçlunun temerrüdü halinde alacaklının dönme hakkı düzenlenmektedir. Alacaklının temerrüdü halinde borçlunun dönme hakkı ise TBK m.110'da "Borcun konusu bir şeyin teslimini gerektirmiyorsa, alacaklının temerrüdü hâlinde borçlu, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönebilir." ifadesi ile düzenlenmiştir. TBK m.98'de de taraflardan birinin ifa güçsüzlüğü içinde olması halinde diğer tarafın dönme hakkının olduğu öngörülmüştür. Bu düzenlemeler içinde sözleşmeden dönme hakkının kullanılması halinde doğacak hukuki sonuçlar TBK m.125/III'te "Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa

---

<sup>297</sup> BAYRAMOĞLU, s. 159; BAYGIN, s.168

<sup>298</sup> BAYRAMOĞLU, s. 160

<sup>299</sup> KURT, s.284; SEROZAN, s.40, ÖZ, Dönme, s.26-27, 31

yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.” ifadesi ile açıklanmıştır. Dönme hakkına ilişkin düzenlenen bu hukuki sonuçlar, niteliğine ters düşmedikçe özel hükümlerdeki diğer sözleşmeden dönme hallerinde de uygulanacaktır.<sup>300</sup>

Sözleşmeden dönmenin geriye etkili olması hali, her somut olay özelinde hakkaniyetli sonuçlar doğurmayabilmektedir. Dönme hakkının kullanılması ile daha önce ifa edilen edimlerin iade edilmesinde imkansızlık söz konusu olduğunda, dönme hakkının kullanılması ile sözleşmenin geriye değil, ancak ileriye etkili olarak sonlandırılabilir<sup>301</sup>, sözleşmenin sona ermesine dek yerine getirilmiş edimler de geri istenemeyecektir. Eser sözleşmesi özelinde de TBK m.482 birinci fıkrasında düzenlenen iş sahibinin dönme hakkının kullanılmasının şartlarının doğduğu ancak eserin iş sahibinin arsası üzerinde yapıldığı durumda 482/II’de iş sahibine, “bedelden uygun bir miktarın indirilmesini ile eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshetme hakkı” tanınmıştır.

#### **b. Dönme Hakkının Hukuki Niteliği**

Sözleşmeden dönme hakkı yenilik doğuran bir hak olup,<sup>302</sup> tek taraflı, şartsız ve varması gereken irade beyanı ile gerçekleştirilir. İş sahibi yaklaşık bedelde gerçekleşen aşırı şekilde aşılma nedeniyle TBK m.482/1 kapsamında dönme hakkını kullanabilir.

Dönmenin hukuki niteliği ve borç ilişkisine etkileri bakımından doktrinde 3 görüş bulunmaktadır. Yargıtay’ın da kabul ettiği klasik görüşe göre sözleşmeden dönme sözleşme ilişkisini geçmişe etkili (ex tunc) olarak sonlandırmaktadır.<sup>303</sup> Bu görüşe göre sözleşme geçmişe etkili olarak sona erdiğinden, sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlar doğdukları andan itibaren ortadan kalkar ve sözleşmenin tasfiyesi TBK m.77 vd. hükümlerinde düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre yapılmalıdır. Tasfiye işlemi gereği iade taleplerine ilişkin zamanaşımı süresi de sebepsiz

<sup>300</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.437; ÖZ, Dönme, s.32; BAYRAMOĞLU, s.161

<sup>301</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.439-440

<sup>302</sup> ÖZ, Dönme, s.31; SEROZAN, s.59; EREN, s.1144

<sup>303</sup> TANDOĞAN, Özel, s.141; OĞUZMAN/ÖZ, s.520; ÖZ, Dönme, s.39; BAYRAMOĞLU, s.162

zenginleşme için öngörüldüğü üzere, dönme beyanının ulaştığı andan itibaren, 2 yıldır.<sup>304</sup>

Yasal borç ilişkisi teorisine göre de tıpkı klasik görüşte olduğu gibi sözleşmeden dönmeyle taraflar arasındaki borç ilişkisi geçmişe etkili şekilde sona erer ancak sözleşme devam ederken taraflarca yerine getirilen edimler hukuki sebepten yoksun hale gelmez. Tarafların yerine girilen edimlerin iadesine ilişkin talepleri hukuki dayanağını TBK m.125/III'ten alır. Bu hüküm ise dönmeden kaynaklı tasfiyeye ilişkin olarak taraflar arasında "yasal borç ilişkisi" kurmuş olduğundan, edimlerin iadesine ilişkin zamanaşımı süresi genel hükümlerdeki borç ilişkilerine yönelik TBK m.146'da düzenlenen 10 yıllık genel zamanaşımına tabidir.<sup>305</sup>

Üçüncü görüş olan yeni dönme teorisine göre ise dönme hakkının kullanılması, sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkisini ne ileriye ne de geçmişe etkili sonlandırır.<sup>306</sup> Bu görüşe göre dönme değiştirici yenilik doğurucu bir hak olup, mevcut sözleşmenin geçerliliğini etkilememekle birlikte onu bir tasfiye ilişkisine dönüştürmektedir. Dönme hakkının kullanılmasından sonra taraflarca henüz ifa edilmemiş olan borçlar ortadan kalkar<sup>307</sup>, ifa edilmiş olanlar bakımından iade yükümlülüğü doğar ve iade talepleri bakımından sözleşmeden doğan borçlara ilişkin kurallar uygulama alanı bulur.

818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun "Keşif Bedelinin Tecavüzü Halinde Fesih" başlıklı 367. maddesinde fesih ibaresi kullanılmıştır.<sup>308</sup> Fakat doktrinde, kanun metninde geçen feshin geçmişe etkili bir fesih olduğu belirtilmekteydi.<sup>309</sup> Kanun koyucu yeni dönemde yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması durumunda TBK m.482'deki "iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra

---

<sup>304</sup> BAYRAMOĞLU, s.163

<sup>305</sup> BAYRAMOĞLU, s.164

<sup>306</sup> SELİÇİ, s.77; ŞENOCAK, s.48; BAYRAMOĞLU, s.165

<sup>307</sup> SEROZAN, s. 505; EREN, s.1144 vd.

<sup>308</sup> Bkz. 818 sayılı Mülga BK m.367: "Yapılan şeyin masrafı, evvelce mütaahhit ile takribi bir surette tesbit edilen keşfi iş sahibinin sun'u olmaksızın çok fazla tecavüz ederse gerek o şeyin imali esnasında gerek imalinden sonra iş sahibi mukaveleyi feshedebilir.

Bu suretle yapılan şey iş sahibinin arsası üzerinde inşa ediliyorsa iş sahibi, bedelden münasip bir miktarın tenzilini isteyebileceği gibi inşaat henüz bitmemiş ise müteahhidi devamdan menî ve yapılan kısmı hakkaniyet dairesinde tazmin ederek mukaveleyi feshedebilir."

<sup>309</sup> TANDOĞAN, s.288; ÖZ, Dönme, s.69

sözleşmeden dönebilir.” düzenlemesi ile konuya açıklık getirmiş ve bu yöndeki iradesini net olarak ortaya koymuş olduğundan, genel hükümlerde düzenlenen dönmenin sonuçları burada da uygulanacaktır.

Dönmeyle ilişkin olarak Yargıtay klasik görüşü benimsemekle birlikte, iade talepleri bakımından zamanaşımı süresini 10 yıl kabul etmektedir.

### **c. Dönme Hakkının Kullanılması**

TBK m.482/I’de yapılan düzenleme ile iş sahibi, bedelin yaklaşık olarak belirlendiği durumda yaklaşık bedelin aşırı oranda aşılacağına anlaşıldığı hallerde sözleşmeden dönebilecektir. Yaklaşık bedelde meydana gelen aşılmanın fiilen gerçekleşmesi şart olmayıp, iş sahibince aşılmanın gerçekleşeceğine emin olunması durumunda da dönme hakkının kullanılması mümkündür. Fiili aşmanın olmadığı durumda iş sahibinin aşmaya ilişkin öngörüsünün basit bir tahminden öte kesinliğe yakın güçlü bir tahmine dayanması gerekmektedir.<sup>310</sup> Diğer yandan iş sahibinin aşılmaya ilişkin tahmininin yeterli kesinlikte olmadığı durumda, yüklenici tarafından masraf artışlarının yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmasına sebep olacağına ilişkin bildirim yapılmış olması halinde de, iş sahibi dönme hakkını kullanabilecektir.<sup>311</sup>

Doktrinde dönme hakkının kullanım zamanına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre dönme hakkının kullanıma imkan veren şartların doğduğunun öğrenildiği veya yüklenicinin yaptığı bildirim anında derhal kullanılması gerekirken<sup>312</sup>, diğer görüşe göre herhangi bir süreyle kısıtlanmaksızın eserin tamamlanmasından sonra dahi ileri sürülmesi mümkündür.<sup>313</sup> TBK. m.482’de vücut bulan yaklaşık bedelin aşılmasına ilişkin hükmün temel hatasını düzenleyen TBK. md 32’nin özel bir hali olduğunu iddia eden görüşe göre ise TBK m.39 kıyasen uygulanmalı ve buna göre iş sahibi dönme hakkını şartların oluştuğunu öğrenmesinden itibaren 1 yıl içinde kullanmalıdır.<sup>314</sup>

<sup>310</sup> BAYGIN, s.158; KAPLAN, s.230; BİRİNCİ UZUN, s.91-92; ÖZ, Dönme, s.72

<sup>311</sup> BAYGIN, s.58; BAYRAMOĞLU, s.169; BİRİNCİ UZUN, s.92

<sup>312</sup> BİRİNCİ UZUN, s.93; BAYGIN, s.165; KARAHASAN, s.426

<sup>313</sup> BAYRAMOĞLU, s.169

<sup>314</sup> BİRİNCİ UZUN, s.93

Dönme hakkının kullanılmasında TBK m.482/I'de sözleşmenin tamamlanmış ya da tamamlanmamış olması bakımından bir şart konulmamıştır. Yaklaşık bedelin aşıldığının ve dönme hakkını kullanabilmesi için şartların oluştuğunu öğrenen iş sahibi, sözleşmenin tamamlanmış ya da tamamlanmamış olmasına bakılmaksızın bu hakkını kullanabilir. Hakkın kullanılması halinde yüklenicinin eseri meydana getirme borcu sona erecek ve sözleşme tasfiye sürecine girecek, aksi durumda ise yüklenici işe devam edecektir.<sup>315</sup> Sözleşme henüz tamamlanmadan yaklaşık bedelin aşıldığı anlaşılırsa iş sahibinin bu hakkını kullanması yada kullanmaması konusunda kararını açık ya da zımni şekilde göstermesi, yüklenici bakımından belirsizliğin önüne geçme noktasında oldukça önemlidir. Bu nedenle yaklaşık bedelin aşıldığını öğrenen iş sahibi dönme hakkını kullanacak ise beyanını derhal yükleniciye iletmelidir.<sup>316</sup> Burada derhal kullanımdan kasıt aşılmanın gerçekleşme ya da öğrenilme anı olmayıp, iş sahibinin bu önemli kararı vermek için makul bir süreye ihtiyacı olduğu da kabul edilmektedir. Makul sürenin sözleşmede taraflarca belirlenmesi mümkündür. İş sahibinin dönme hakkını kullanımında haklı gerekçe olmaksızın gecikmesi hakkın kötüye kullanımını niteliğinde olup, bu halde iş sahibi dönme hakkının sağladığı hukuki korumadan mahrum kalabilecektir.

TBK m.482'deki düzenlemede, sözleşmenin sona ermesinden sonra da dönme hakkının kullanılabilmesine ilişkin düzenleme, yaklaşık bedelin aşıldığının eserin tamamlanmasından önce öğrenildiği durumları değil, aşılmanın eserin tamamlanmasından sonra öğrenildiği durumları kapsamaktadır.<sup>317</sup>

#### **d. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sonuçları**

##### **aa. Genel Olarak**

Yaklaşık bedelli olarak kurulan sözleşmede, yaklaşık bedelin aşılması halinde iş sahibi TBK m.482/I kapsamında dönme hakkına sahip olup, iş sahibince sözleşmeden dönme hakkının kullanılması ile sözleşmenin tasfiyesi gündeme gelmektedir. İş sahibinin dönme hakkını kullanması ile sözleşme geçmişe etkili şekilde sona

---

<sup>315</sup> BAYRAMOĞLU, S.169

<sup>316</sup> BAYGIN, s.169

<sup>317</sup> BAYRAMOĞLU, s.170; BAYGIN, s.165

ermekte,<sup>318</sup> taraflarca henüz ifa edilmemiş yükümlülükler son bulmakta, ifa edilmiş edimler bakımından ise edimlerin geri verilmesi söz konusu olmaktadır.

Sözleşmenin yaklaşık bedelle kurulması, nadiren konusu araç tamiri gibi taşınır eser olan sözleşmelerde, çoğunlukla da taşınmazlar için kurulan eser sözleşmelerinde gündeme gelmektedir. Taşınmaz, iş sahibinin arsasına yapılıyor ise TBK m.482/II hükmüne göre iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkı bulunmadığından, burada taşınır eser sözleşmeleri ve iş sahibinin arsasından başka yere yapılan taşınmaz eserlere ilişkin sözleşmeler bakımından değerlendirme yapılmaktadır.

İnşaat sözleşmeleri genel olarak eser sözleşmelerinin bir türü olup, sözleşmeye konu eserin yani yapının hazırlanma süreci uzun olduğundan, iş sahibi lehine zenginleşme ortaya çıkabilmekte ve bu da dönme hakkının kullanımı sonrası tasfiye sürecini zorlaştırmaktadır.

Yargıtayca olduğu gibi tarafımızca da kabul edilen klasik görüşe göre, dönme hakkının kullanımı ile sözleşme geriye etkili sona ermekte, yerine getirilmiş edimlerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre gerçekleşmektedir. Taraflar gerçekleştirmiş edimler bakımından iade taleplerini “*sona eren sebebe dayanan zenginleşme*” kapsamında dile getirebilecektir.<sup>319</sup> Bedeldeki aşma, işlem temelinin çökmesi olarak kabul edildiğinden, tasfiye yükümlülüklerinin ortaya çıkabileceğinin öngörüldüğü ana kadar olan edimler bakımından iyi niyetli, sonrasında ise kötü niyetli sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulama alanı bulacak ve tasfiye işlemleri buna göre yapılacaktır.<sup>320</sup>

## **bb. Eser Sözleşmesinin Tasfiyesi**

### **i. Dönme Anında İfa Edilmemiş Olan Edimler Bakımından**

Sözleşmeden dönme hakkının kullanımı ile taraflar, o ana kadar ifa etmedikleri edimlerin ifasından kurtulmaktadır. Kanun koyucu TBK m.125/III’te;

“Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler.”

<sup>318</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.439-440; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.602; BAYGIN, s.170

<sup>319</sup> ÖZ, İnşaat, s.173

<sup>320</sup> SEROZAN, s.536-537; BAYRAMOĞLU, s.172

düzenlemesi ile ifası gerçekleştirmemiş edimlerin dönme hakkının kullanımı ile sona ereceği hususunu net olarak dile getirmiştir. Bu durumda iş sahibinin henüz ödemediği bedele ilişkin yükümlülüğü sona ermekte, yüklenicinin ise eseri tamamlayıp teslim etme borcu ortadan kalkmaktadır.

## ii. Dönme Öncesi İfa Edilmiş Olan Edimler Bakımından

TBK m.125'te ifa edilmiş yükümlülükler bakımından, tarafların dönme hakkının kullanılması öncesi ifa edilmiş olan edimleri geri isteyeceği düzenlenmiştir. Eser sözleşmesinde yaklaşık bedelin aşılması halinde iş sahibin haklarını düzenleyen TBK m.482'de iş sahibine tanınan dönme hakkı geçmişe etkili sonuç doğurduğundan taraflar sözleşmeden dönülmesi durumunda dönme anına kadar elde ettikleri edimleri aynen iade ile yükümlüdür.<sup>321</sup> Aynen iade her zaman mümkün olmayabilmektedir. Bu durumda iadesi zorunlu olan edim bakımından bir miktar paranın verilmesi ile iade borcu yerine getirilir.<sup>322</sup>

Edimlerin iadesinin taraflarca aynı anda ve karşılıklı olarak yerine getirilmesi gerektiğinden, iade yükümlülüğünü yerine getirmemiş veya iadeyi teklif etmemiş olan taraf, diğer tarafı da iadeye zorlayamamaktadır.<sup>323</sup>

Eserin iş sahibinin arsasına yapıldığı durumda yaklaşık bedelin aşıldığı ve iş sahibince dönme hakkının kullanıldığı hallerde TBK m.482/II'de iş sahibinin hakları “bedelden uygun bir miktarın indirilmesini ve eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi fesih” olarak düzenlenmiştir. Diğer yandan eserin yüklenicinin arsası üzerine yapılması halinde de dönme hakkı kullanıldığında iş sahibinin uhdesinde kalan bir şey olmadığından, iş sahibinin iade borcundan bahsedilememektedir. Zira yapılan eser arsanın bütünleyici parçası haline geldiğinden, mülkiyeti yükleniciye aittir.<sup>324</sup> Açıklanan nedenle burada yaklaşık bedelle kurulan taşınır eser sözleşmelerinde ve taşınmaz eserin yüklenici ve iş sahibi dışında üçüncü

---

<sup>321</sup> BAYRAMOĞLU, s.173; ÖZ, Dönme, s.250; GÖNEN, s.181

<sup>322</sup> ÖZ, Dönme, s.250

<sup>323</sup> ÖZ, Dönme, s.255-256; BAYRAMOĞLU, s.173

<sup>324</sup> KURT, s.308; ÖZ, Dönme, s.210; BAYRAMOĞLU, s.174

bir şahsın arsasına yapıldığı durumlarda dönme hakkının kullanılması sonucu iş sahibinin edimlerin iadesi yükümlülüğüne açıklık getirilecektir.

Yaklaşık bedelli taşınmaz sözleşmelerinde eser, iş sahibi ve yüklenici dışında bir üçüncü şahsın arsasına yapıldığında, meydana getirilen eser, arsanın bütünüleyici parçası olduğundan, arsa sahibi üçüncü şahsın mülkiyetine geçmektedir. Bu noktada tasfiyeye ilişkin sorun, sözleşme tarafları ve üçüncü şahıs arasındaki hukuki ilişkilere göre çözümlenmektedir.

Yaklaşık bedel ile kurulan taşınır eser sözleşmelerinin 2 farklı görünümü vardır. İlkinde yüklenici bir eseri meydana getirmeyi taahhüt etmekteyken, diğerinde sözleşme konusu önceden mevcut olan bir eser üzerinde yüklenici tarafından gerçekleştirilen iş görmenin sonuçlarıdır.<sup>325</sup>

Taşınır eser sözleşmelerinde, malzemenin de yüklenici tarafından karşılandığı durumda, eserin meydana getirilmesi için yüklenicinin hakimiyet alanında olması gerektiğinden, tamamlanmasından önce mülkiyeti devir amacıyla iş sahibine devri uygulamada pek görülen bir durum değildir. Görülmesi halinde ise, yüklenici aşırı derece aşılmaya ilişkin bildirim yapmasının ardından dönme hakkını kullanan iş sahibi de eseri iade yükümlülüğündedir. Eser yüklenicinin mülkiyetinde iken dönme hakkının kullanılması halinde, teslim edilmemiş eser bakımından iş sahibinin iade borcunun olmadığı açıktır.

Malzemenin iş sahibi tarafından karşılandığı yaklaşık bedelli eser sözleşmeleri uygulamada pek görülmemektedir. Sözleşmede yaklaşık bedel belirlenmiş ise ödenecek bedel işin değeri ve yüklenicinin masraflarına göre belirleneceğinden, malzeme iş sahibince temin edildiğinde yaklaşık bedel yalnızca yüklenicinin emeğine karşılık kararlaştırılmış olacaktır. Bu durumda ise iş sahibi dönme hakkını kullandığında sözleşme konusu eser yüklenicide kalacağından yüklenici malzemenin kalanını iş sahibine iade etmekle birlikte, kullandığı malzemenin değeri tutarında bir tazminatı da iş sahibine ödemek durumundadır.

Eser sözleşmesinin konusunun yüklenicinin mevcut bir eser üzerinde gerçekleştirdiği boyama, tamir gibi işleri görmesinin sonuçlarını kapsadığında ve dönme hakkı kullanıldığında, yüklenici tarafından yerine getirilen edimlerin iş sahibi

---

<sup>325</sup> BAYRAMOĞLU, s.174

tarafından aynen iadesi mümkün olmadığından, gerçekleştirilen edime karşılık yükleniciye bir miktar ödeme yapılması gerekmektedir.<sup>326</sup>

İş sahibin bedel ödeme borcu eserin teslimi ile muaccel olmaktadır. Sözleşmeden dönme durumunda, yüklenici bakımından henüz tahsil edilmemiş olan bedelin iade yükümlülüğünden söz edilemeyecektir. Ne var ki bazı durumlarda bedelin muaccel olacağı zaman sözleşmede teslimden önce olacak şekilde düzenlenebilmekte, uzun zamana yayılan eser sözleşmelerinde iş sahibince yükleniciye kısmi ödemeler yapılabilmektedir. Bu durumda yüklenicinin, TBK m.229/I'in<sup>327</sup> kıyasen uygulanması sonucu, iş sahibinden tahsil ettiği tutarı faizi ile iade yükümlüğü bulunmaktadır.<sup>328</sup>

### **cc. Menfi Zararın Tazmini**

#### **i. Genel Olarak**

Sözleşmede belirlenen yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığını öğrenen ve TBK m.482/I kapsamında dönme hakkını kullanmış olan iş sahibi, sözleşmenin dönme nedeniyle sona ermesinden kaynaklanan zararının tazminini yükleniciden talep edebilir.<sup>329</sup>

#### **ii. Menfi Zarar ve Yüklenicinin Kusuru ile İlişkisi**

Menfi zarar, kısaca sözleşme kurulmasaydı uğranılmayacak zararı ifade etmekte ve bu zararın tazmini ile sözleşme kurulmamış olsa idi iş sahibinin içinde bulunacağı malvarlığı durumuna getirilmesi amaçlanmaktadır.<sup>330</sup>

Menfi zarar tazminatının hüküm altına alındığı TBK m.125/III'e göre temerrüde düşmekte kusurlu olmadığını ispat edemeyen borçlunun, alacaklının zararını tazmin etmekle yükümlü olduğu ifade edilmiştir. Diğer bir deyişle, dönme hakkını kullanan

<sup>326</sup> ÖZ, Dönme, s.237; BAYRAMOĞLU, s.176

<sup>327</sup> TBK m. 229: “Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Buna karşılık alıcı da, satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:  
1. Ödemiş olduğu satış bedelinin, faiziyle birlikte geri verilmesi.....”

<sup>328</sup> KURT, s.315; ÖZ, Dönme, s.226

<sup>329</sup> BAYGIN, s.171; TANDOĞAN, Özel, s.289; KARAHASAN, s.426

<sup>330</sup> KURT, s.355; ÖZ, İnşaat, s.178

iş sahibinin menfi zararından yüklenicinin sorumlu olmasının koşulu, yüklenicinin kusurlu olması şartına bağlıdır.<sup>331</sup>

Kusurun ispat yükümlülüğünün kimde olduğu noktasında doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre yüklenicinin TBK m.125/III düzenlemesindeki gibi kusurlu olmadığını ispat etmesi gerekirken<sup>332</sup>, diğer görüşte menfi zararını talep edebilmesi için iş sahibinin, yüklenicinin kusurlu olduğunu ispat etmesi gerektiği ifade edilmektedir. İkinci görüşteki yazarlar iddialarını dönme hakkının kullanılmasının, bir sona erme hali olarak kanunda düzenlendiği gerekçesi ile temerrütten farklı olmasına dayandırmakta ve iş sahibinin iddiasını ispatla yükümlü olduğunu ileri sürmektedir.<sup>333</sup>

Sözleşmede bedelin yaklaşık olarak belirlenmesi, genel anlamda yüklenicinin lehine bir durumdur. Bu noktada kanun koyucu, iş sahibine de yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması halinde sözleşmeden dönme hakkı tanıyarak bir anlamda taraf menfaatlerini uzlaştırmaya çalışmıştır. Sözleşmenin yaklaşık bedelle kurulduğu durumda, yüklenici eseri bu bedelle meydana getirme yükümlülüğünde olmadığından, yaklaşık bedelin ne alelade ne de aşırı şekilde aşılması sözleşmenin yüklenici tarafından ihlal edildiği anlamına gelmemektedir. Yaklaşık bedeldeki aşılma tek başına bir kusur olarak da değerlendirilememektedir. Aşırı derece aşılmanın varlığı, iş sahibi lehine sözleşmeden dönme için haklı bir sebep olarak düzenlenmiş olup, dönmenin sonuçlarına ilişkin genel kuralların, TBK m.482 hükmünde öngörülen dönme için her zaman uygulama alanı bulması söz konusu değildir. Bu nedenle iş sahibinin yalnızca yaklaşık bedeldeki aşılmanın gerçekleşmesi nedeniyle tazminat talep etmesi durumunda, iş sahibinin zararına ek olarak yüklenicinin kusurlu olduğunu da ispatlaması gerekmektedir.<sup>334</sup>

Sözleşmede belirlenen yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması durumu, yüklenicinin yaklaşık bedelin tespitinde kullanılan masraf tahmininde gerekli dikkat ve özeni göstermemesi, aşırı şekilde aşılmayı doğuracak olayları zamanında iş sahibine

---

<sup>331</sup> GÖNEN, s.183; ÖZ, Dönme, s.271; KARAHASAN, s.426; ALTAŞ, s.74; BİRİNCİ UZUN, s.94

<sup>332</sup> ÖZ, Dönme, S.282-283

<sup>333</sup> TANDOĞAN, Özel, s.290; KARAHASAN, s.426; BİRİNCİ UZUN, s.94; ERMAN, s.62

<sup>334</sup> TANDOĞAN, Özel, s.290; BAYGIN, s.172

bildirmemesi<sup>335</sup> gibi durumlar ve sözleşmesel yükümlülüklerine aykırı davranması<sup>336</sup> nedeniyle gerçekleşiyorsa, bu noktada artık yüklenici kusurlu olmadığını ispatlamalıdır.<sup>337</sup>

### iii. Menfi Zararın Unsurları

Sözleşmeden dönme halinde iş sahibinin tazminini talep edebileceği menfi zararı, fiili zararı ve yoksun kalınan kârı oluşturmaktadır. Sözleşmeden dönme durumunda, sözleşmenin hüküm doğuracağına ilişkin güvenin boşa çıkması dolayısıyla mal varlığının aktifinin azalması ve pasifinin artması şeklinde ortaya çıkan zarar fiili zarardır. Sözleşmenin kurulması için iş sahibince yapılmış olan doğrudan veya dolaylı masrafların fiili zarar kapsamında talep edilebilmesi mümkündür.<sup>338</sup> İş sahibince, dönme nedeniyle üçüncü kişilere cezai şart ya da tazminat ödemek durumunda kalınması halinde de bunlar, fiili zarar kapsamında talep edilebilecektir.<sup>339</sup>

Yoksun kalınan kar ise, sözleşmeden dönme sonrası sözleşmenin hüküm doğuracağı güveninin boşa çıkmasından dolayı, malvarlığında oluşacak artışların meydana gelmemesi nedeniyle elde edilememesi olup<sup>340</sup>, müsbet zarardaki yoksun kalınan kârdan farklıdır. Burada söz konusu olan sözleşme hiç kurulmamış olsaydı iş sahibinin sahip olabileceği malvarlığı durumuna getirmenin amaçlanmasıdır.<sup>341</sup> Örneğin iş sahibi ilgili sözleşmenin yapılması nedeniyle daha avantajlı başka sözleşmelerden

---

<sup>335</sup> KARAHASAN, s.426; ALTAŞ, s.77

<sup>336</sup> TANDOĞAN, Özel, s.290

<sup>337</sup> TANDOĞAN, Özel, s.290; BAYRAMOĞLU, s.181

<sup>338</sup> ÖZ, İnşaat, s.178 vd.

<sup>339</sup> ÖZ, Dönme, s.289; KURT, s.360-361

<sup>340</sup> YHGK 1989/392 E., 1990/1 K. sayılı, 17.01.1990 sayılı kararı : "...MENFİ ZARAR: Uyulacağı ve yerine getirileceğine inanılan bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi ve yerine getirilmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması dolayısıyla uğranılan zarardır. Başka bir anlatımla sözleşme yapılmasaydı uğranılmayacak olan zarardır. Menfi zarar borçlunun sözleşmeye aykırı hareket etmesi yüzünden sözleşme hüküm ifade etmemesi dolayısıyla ortaya çıkar (Tandoğan, age., sh: 427). Bu husus Borçlar Kanununun 108. maddesindeki düzenlemeden kaynaklanmıştır; burada alacaklı sözleşmenin hükümsüzlüğünden kaynaklanan zararının tazmini söz konusudur. Çünkü sözleşme fesih edilerek hükümsüz olduktan sonra tekrar sözleşmeye dayanarak borcun ifa edilmemesinden doğan zarardan söz edilemez; istenilecek zarar menfi zarardır..." ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 14.04.2025)

<sup>341</sup> DAYINLARLI, s.148

menfaat elde etme fırsatını kaçırmışsa, kaçırdığı menfaati yoksun kalınan kar kapsamında yükleniciden talep edebilecektir.<sup>342</sup>

#### **iv. Yüklenicinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Şekilde Aşılmasındaki Kusurunun Hangi Durumlarda Görüldüğü**

##### **aaa. Yaklaşık Bedele Esas Alınan Masraf Tahmininin Hatalı Olması**

Yaklaşık bedel genel olarak uzmanlarca yapılan keşif sonucu bulunan bedele göre belirlendiği gibi, keşif yapılmaksızın masraf tahminlerine göre de belirlenebilmektedir. Yaklaşık bedel için yapılan belirleme sonucu ortaya çıkan rakam, yaklaşık bedelli sözleşmenin genel olarak yüklenicinin çıkarlarına hizmet ettiği de düşünüldüğünde<sup>343</sup>, özellikle iş sahibinin sözleşmeye taraf olup olmayacağını belirlemesinde oldukça önemlidir.

Yaklaşık bedelin belirlenmesi amacıyla yapılan keşif sonucu ortaya konan bedel, keşif bedeli olarak adlandırılmaktadır. Söz konusu keşif uygulamada daha çok yüklenici tarafından gerçekleştiriliyorsa da, bu bir kural olmayıp, keşfin iş sahibince yapılması ya da üçüncü şahıslara yaptırılması da mümkündür. Yaklaşık bedele esas keşfin işinde uzman yüklenici tarafından yapıldığı hallerde yüklenici, gerekli tüm koşulları gerektiği şekilde değerlendirmeli ve gerçeğe mümkün olduğunca yakın masraf tahmini çıkarmalıdır.<sup>344</sup> Keşif bedelinin yüklenici tarafından hazırlanmadığı durumlarda ise yüklenici, bu bedelin yapılacak iş bakımından yaklaşık doğruluğunu kontrol etmesi, uygunsuzluk var ise iş sahibini de uyarması gerekmektedir.<sup>345</sup>

Yüklenici masraf tahminini hatalı yapmış ve bu da işin devamında yaklaşık bedelin aşılmasına sebep olmuşsa, yüklenici bu nedenle ortaya çıkan zarardan sorumludur.<sup>346</sup> Yaklaşık bedelin doğru tespitinde yüklenicinin sorumluluğuna ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Yüklenicinin masraf tahminini gerçeğe olabildiğince yakın olarak yapmasına ilişkin sorumluluğu sözleşme öncesi kusur sorumluluğuna (culpa in

---

<sup>342</sup> KURT, s.361; DAYINLARLI, s.147-148

<sup>343</sup> BAYGIN, s.160

<sup>344</sup> BAYRAMOĞLU, s.185

<sup>345</sup> ÖZ, Dönme, s.73; TANDOĞAN, Özel, s.56

<sup>346</sup> TANDOĞAN, Özel, s.290

contrahendo) dayanmaktadır.<sup>347</sup> Zira, masraf tahmini ortada henüz bir sözleşme olmadan yapılmaktadır ve masraf tahmini yapıldığı sırada taraflarca sözleşme yapılıp yapılmayacağı henüz belli değildir, tespit edilen yaklaşık bedele göre taraflarca bu konuda karar verilir. Bu durumda sözleşme öncesinde yapılan görüşmelerde taraflar dürüstlük kuralı gereğince birbirine doğru bilgi vermek, gerekli dikkat ve özeni göstermek gibi yükümlülüklerle sahip olmaktadır.<sup>348</sup> Kusuru ile bu yükümlülüklerle aykırı davranan ve güven ilişkisine ihlal eden taraf, kusurundan doğan zarardan sorumlu olmaktadır.

İş sahibinin hatalı masraf tahmini nedeniyle yaklaşık bedelin aşılması sonrası sözleşmeden dönme hakkını kullanması durumunda yüklenici, iş sahibinin işin başında masrafları öngörebileceği iddiası ile, dönme hakkının kullanılmasından ve tazminat talebinden kaçınması mümkün değildir. Bazı yazarlar<sup>349</sup> yüklenicinin masraf tahmininin düşük olduğunun açıkça görüldüğü durumlarda, iş sahibinin yaklaşık bedeli kabul etmesini ortak kusur olarak görmekte ve iş sahibinin tazminat talebinden indirim yapılabileceğini ifade edilmektedir. Buna karşılık *Bayramoğlu*, “yüklenicinin işinde uzman olan yüklenicinin masraf tahminini çıkarırken hesaplamayı doğru yapması ve masrafları düşük tutmaması gerektiğini, iş sahibinin de yüklenicinin kazancını düşünmek ve keşif raporunu ayrıntılı bir şekilde incelemek yükümlülüğü olmadığını, dolayısıyla düşük tutulduğu açıkça belli olan masraf tahminine göre belirlenmiş yaklaşık bedeli kabul etmekte de kusurlu olmadığını” ifade etmektedir.<sup>350</sup>

### **bbb. Yüklenicinin İhbar Yükümlülüğünden Kaynaklanan Sorumluluğu**

Bedelin yaklaşık olarak belirlendiği eser sözleşmelerinde sözleşmenin kurulduğu anda iş sahibinin yükleniciye ödeyeceği bedel kesin değildir. Bu belirsizlik nedeniyle iş sahibinin, yaklaşık bedelde meydana gelen aşırı şekilde aşılmayı ve buna ilişkin sebepleri bilmesi önem arz etmektedir. Yüklenici tarafından iş sahibine aşılmaya ilişkin bilgilendirmenin yapılması ile iş sahibi ödemeye ilişkin olarak mali kaynaklarını ayarlayabilir ya da mali kaynaklarının uygun olmadığı, olsa dahi söz

---

<sup>347</sup> TANDOĞAN, Özel, s.290, BAYGIN, s.173; BAYRAMOĞLU, s.186

<sup>348</sup> BAYRAMOĞLU, s.187

<sup>349</sup> TANDOĞAN, Özel, 291, BAYGIN, s.174

<sup>350</sup> BAYRAMOĞLU, s.188-189

konusu aşmaya katlanmak istemediği durumda kanun hükmünde kendisine tanınan hakları kullanmayı seçebilmektir.

Kanun koyucu, yüklenicinin yaklaşık bedelde meydana gelen aşırı şekilde aşılmayı iş sahibine bildirim yükümlülüğüne ilişkin açık düzenleme yapmamıştır. Yüklenicinin bildirimle ilişkin sorumluluğu genel özen yükümlülüğüne dayandırılmaktadır.<sup>351</sup> Söz konusu aşılma yüklenicinin kusursuz olduğu hallerde ve hatta onun faaliyet alanı dışında doğmuş dahi olsa, yüklenicinin zamanında bildirim yapma yükümlülüğü bakidir<sup>352</sup>, yapmaması yüklenicinin kusurlu duruma düşmesine sebep olmaktadır. Yüklenicinin kusuru olmaksızın aşılmanın meydana geldiği durumda da iş sahibi menfi zararını talep edebilecektir. Yüklenicinin, yaklaşık bedelin tolerans sınırının altında aşıldığı durumlarda iş sahibine bildirim yapma yükümlülüğü olmadığı kabul edilmektedir.<sup>353</sup>

### **ccc. Yüklenicinin Sözleşmesel Yükümlülüklerine Aykırı Davranışından Kaynaklanan Sorumluluğu**

Yüklenici işe belirlenen zamanda başlamaması, kullanılacak malzemeyi süresinde temin etmemesi, sözleşmede belirlenen iş planına uymaması gibi nedenlerle sözleşmesel yükümlülüklerine aykırı davranarak masrafların ve dolayısıyla belirlenen yaklaşık bedelin aşırı şekilde artışına sebep olması halinde, iş sahibi özen yükümlülüğüne aykırılıktan doğan zararının tazminini talep edebilecektir.<sup>354</sup> Kusursuz olmadığını ispat edemeyen yüklenici, iş sahibinin dönme nedeniyle ortaya çıkan menfi zararından da sorumludur.<sup>355</sup>

Sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirmeyen yüklenicinin bu davranışı nedeniyle yaklaşık bedel aşırı şekilde aşılmış ise iş sahibi TBK m.482 kapsamında dönme hakkını kullanamayacaktır.<sup>356</sup> Zira, yüklenici tarafından özensiz ifa sonucu yapılan masraflar bedelin tespiti için göz önüne alınmayacağından ve yüklenici ancak

<sup>351</sup> TANDOĞAN, Özel, s.285; BAYRAMOĞLU, s.190; BAYGIN, s.175; GÜRPINAR, s.90

<sup>352</sup> BAYGIN, s.175

<sup>353</sup> GÜRPINAR, s.91; BAYGIN, s.176.

<sup>354</sup> BAYGIN, s.176; GÖNEN, s.185

<sup>355</sup> YAVUZ, s.1158; ALTAŞ, s.74 BAYGIN, s.174

<sup>356</sup> TANDOĞAN, Özel; s.290-291; BAYRAMOĞLU, s.194-195

özenli ifadan doğan masraflarını talep edebileceğinden, iş sahibinin de dönme hakkını kullanabilmesine gerekçe olacak bir artıştan söz etmek mümkün olmayacaktır.

#### **dd. Menfi Zararın Ne Şekilde Hesaplandığı**

Yaklaşık bedeldeki aşılıma yüklenicinin kusurlu davranışlarının sebep olması durumunda yüklenici, talep edilmesi durumunda, iş sahibinin ortaya çıkan zararlarını karşılamakla yükümlüdür. Sözleşmeye aykırılık nedeniyle doğan menfi zarara ilişkin düzenleme TBK m.114'te yapılmıştır.<sup>357</sup> Yaklaşık bedeldeki aşırı şekilde aşılmanın kaynağının yüklenicinin kusuru olduğu durumda da kıyasen TBK. m.114 hükmü uygulanabilecektir.

İş sahibi, talep etmesi halinde ispatla yükümlü olduğu menfi zararını kesin olarak belirleyemediğinde, TBK m.114/II'deki haksız fiil hükümlerine yapılan atıf gereği, TBK m.50/II<sup>358</sup> hükmü kıyasen uygulama alanı bulacak ve hakim, “olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak, zararın miktarını hakkaniyete uygun şekilde” takdir edecektir.<sup>359</sup> Bu durum özellikle iş sahibinin sözleşmenin yapılmasından önce başka yükleniciler ile görüşme yapmadığı ve fiyat teklifi almadığı durumlarda daha da önemlidir. Zira, iş sahibinin başka yükleniciden teklif almamış olması, sözleşme yapma fırsatını kaçırmadığı anlamına da gelecektir. Bu durumda hakim, zararın hesaplanmasında TBK m.50/II kapsamında takdir hakkını kullanacaktır. Dönme hakkının kullanılmasının sonrasında, eser önceki malzeme fiyatlarına göre daha pahalı fiyatlarla yapılıyorsa, iş sahibin bu aradaki fark nedeniyle de zarara uğradığı kabul edilir ve zarar buna göre hesaplanır.

---

<sup>357</sup> TBK m.114: “Borçlu, genel olarak her türlü kusurdan sorumludur. Borçlunun sorumluluğunun kapsamı, işin özel niteliğine göre belirlenir. İş özellikle borçlu için bir yarar sağlamıyorsa, sorumluluk daha hafif olarak değerlendirilir.

Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerine de uygulanır.”

<sup>358</sup> TBK m.50: “Zarar gören, zararını ve zarar verenin kusurunu ispat yükü altındadır.

Uğranılan zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa hâkim, olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak, zararın miktarını hakkaniyete uygun olarak belirler.”

<sup>359</sup> KURT, s.363

## B. Aşırı Şekilde Aşılmanın Diğer Sonuçları

### 1. Müspet Zararın Tazmini

Müspet zarar, borçlunun edimini tam ve gereği gibi yerine getirmemesinden doğan zarardır. Bir başka deyişle müspet zararı, borçlunun sözleşme ile yüklendiği edimini gereği gibi ifası durumunda alacaklının malvarlığının durumu ile, borçlunun sözleşmeye uygun ifayı gerçekleştirmemesi nedeniyle alacaklının mevcut malvarlığının durumu arasındaki fark oluşturmaktadır.<sup>360</sup> Müspet zarar alacaklının fiili zararı ve yoksun kaldığı kar olarak iki şekilde ortaya çıkmaktadır.

Yaklaşık bedeldeki aşırı şekilde aşılmanın, yüklenicinin kusurlu davranışı ile sözleşmesel yükümlülüğünü ihlal etmesinden kaynaklanması halinde, sözleşmeden dönme hakkını kullanmak yerine iş sahibi, TBK m.112 kapsamında müspet zararının tazminini de talep edebilmektedir.<sup>361</sup> TBK m.112’de yapılan düzenlemeye göre borçlunun borcunu hiç veya sözleşmede belirlendiği şekilde ifa etmemesi, ayrıca kusuru bulunmadığını da ispatlayamaması koşullarının bir arada gerçekleşmesi ile borçlu, alacaklının müspet zararını tazmin etme yükümlülüğü altındadır.<sup>362</sup> Yaklaşık bedelli eser sözleşmesinde de yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması hali borcun gereği gibi ifa edilmemesinin bir şeklidir.

Yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması halinde müspet zararın miktarı, ilk bakışta yaklaşık bedeldeki tolerans sınırının aşıldığı tutar olarak düşünülse de, böyle bir kabul

---

<sup>360</sup> YHGK 1989/392 E., 1990/1 K. sayılı 17.01.2025 tarihli kararı : “MÜSBET ZARAR: Borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki fark müsbet zarardır. Diğer bir anlatımla müsbet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır.; kuşkusuz kar mahrumiyetini de içine alır (Tandoğan. Türk Mesuliyet Hukuku, sh: 426-427). Olayımızda davacı idare davalının sözleşme gereği kabul ettiği fiyattan malı alamayınca başkasından ve daha fazla fiyatla almak zorunda kalmıştır. İşte bu iki fiyat arasındaki fark (iki ihale arasındaki fark) onun müsbet zarardır. Davacının mamelekinde, sözleşme yerine getirilseydi bulunacağı duruma göre bir azalma olmuştur. Davacı idare, 18.750 kg. incir için davalıya 4.757 lira ödeyecekken davalının edimini yerine getirmemesi nedeniyle aynı miktar kuru taciri 7.875 liradan almak zorunda kalmıştır; işte müsbet zarar bu iki bedel arasındaki farktan ibarettir.” ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr), erişim tarihi: 14.04.2025)

<sup>361</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.603; BİRİNCİ UZUN, s.94; ALTAŞ, s.74; GÖNEN, s.189; YAVUZ, s.1158

<sup>362</sup> TANDOĞAN, Özel, s.292

doğru değildir. MüsPET zararın tespitinde yaklaşık bedelde aşırı şekilde aşılmaya sebep olan masrafların esere kattığı değer de dikkate alınmalıdır. Aşılmaya sebep fazla masraflar oranında eserin değeri de artmamışsa, bu masraflar “verimsiz bir yatırım” olarak zarar tespitinde hesaba dahil edilmelidir.<sup>363</sup>

Yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığının anlaşıldığı, yüklenicinin bu tutarı iş sahibinden talep ettiği ve iş sahibince talebin kabul edilmediğinin bildirildiği durumda, yüklenici işe devam etmez ise iş sahibi aynen ifa talebinden vazgeçerek TBK m.112 gereğince müsPET zararının giderilmesini talep edebilir.<sup>364</sup> Yüklenicinin işi tamamladıktan sonra eseri iş sahibine aşırı bedel karşılığında teslim edeceğini bildirmesi halinde de iş sahibi müsPET zararının tazminini talep edebilecektir. Bu durumda iş sahibinin müsPET zararı, ifa durumunda sözleşme uyarınca ödemek durumunda kalacağı makul aşma payının eklendiği tutar ile iş sahibince eserin bir başka yükleniciye gereği gibi yaptırıldığında ödediği bedel arasındaki farktır.

İş sahibinin yaklaşık bedeldeki aşmayı ödemek istemediği ve bu nedenle yüklenicinin eseri tamamlamadan bıraktığı veya kendisine tanınan sürede eseri tamamlamak için bir şey yapmadığı durumda, iş sahibi TBK m.473/II’nin kıyasen uygulanmasını talep etmesi veya TBK m.113/I uyarınca masraflar yükleniciye ait olmak üzere eseri bir başkasına tamamlattırması mümkündür.<sup>365</sup>

## 2. Aşırı Bedelin İndirilmesi

Yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması halinde, iş sahibinin bedelden indirim talep etme hali kural olarak yalnızca eserin iş sahibinin arsasına yapılması durumunda kabul edilmiştir. Bu hak yaklaşık bedelin aşılması halinde iş sahibinin eserin tamamlanan kısmı için uygun bir bedel ödeyerek sözleşmeyi fesih hakkı ile birlikte TBK m.482/II’de düzenlenmiştir. Kural olarak iş sahibinin arsası üzerine yapılan eser için bedelde indirim talebi mümkün olmakla birlikte, bazı durumlarda TBK m.482/II’nin kıyasen uygulanması ile iş sahibinin kendi arsasında yapılmasa da bedelde indirim talep etmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir.<sup>366</sup>

---

<sup>363</sup> BAYRAMOğLU, s.196; TANDOğAN, Özel, s.292; YAVUZ, s.1158, BİRİNCİ UZUN, s.94

<sup>364</sup> BAYGIN, s.177

<sup>365</sup> SELİÇİ, s.81, BAYGIN, s.178; BAYRAMOğLU, s.197

<sup>366</sup> BAYGIN, s.180; DUMAN, s.1212; BAYRAMOğLU, s.198; TANDOğAN, s.293

İş sahibinin kendi arsasına yapılmayan eser bakımından bedelde indirim talep edebileceği olasılıklardan biri, eserin sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir şahsın arsası üzerinde yapılması halidir.<sup>367</sup> Mülkiyeti iş sahibinde olmasa da iş sahibinin üst hakkı sahibi olduğu ya da uzun süreli kiraladığı bir arsa üzerinde eser yapımı sözleşmenin konusu olabilmektedir. Bu halde yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmasının gerçekleşmesi durumunda iş sahibi TBK m.482/II'nin kıyasen uygulanması ile bedelde indirim talep edebilecektir.

Diğer olasılıkta ise malzemesi iş sahibince sağlanmış olan veya sözleşmesinin konusu üçüncü bir kişiye ait taşınırın olduğu eser sözleşmesinde iş sahibinin bedelde indirim talep etmesi mümkündür.<sup>368</sup> Bu duruma örnek olarak otomobil tamiri gösterilebilir. Diğer taraftan malzemenin iş sahibince de değil de yüklenici tarafından sağlandığı ya da mülkiyetin doğrudan iş sahibine veya üçüncü kişiye geçmediği eser sözleşmelerinde iş sahibinin bedelde indirim talep hakkı olduğundan bahsedilmesi mümkün değildir.<sup>369</sup>

İş sahibince tazmini talep edilen müspet zararın, yüklenicinin aşırı bedel alacağı ile takas edilmesi durumu da pratikte bedel indirimi anlamına gelmektedir.<sup>370</sup>

### **C. Eserin İş Sahibinin Arsası Üzerine Yapıldığı Durumda İş Sahibinin Hakları**

#### **1. TBK. m.482/II Hükümü ve Amacı**

TBK m.482/II hükümü uyarınca;

“Eser, iş sahibinin arsası üzerine yapılıyorsa iş sahibi, bedelden uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi, eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir.”

Yapılan bu düzenleme ile kanun koyucu, sözleşme konusu eser iş sahibinin arsası üzerine yapılıyorsa ve yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması söz konusu ise, eserin

---

<sup>367</sup> BAYRAMOĞLU, s.198

<sup>368</sup> TANDOĞAN, Özel; s.293; BAYGIN, s.180; DUMAN, s.1212

<sup>369</sup> BAYRAMOĞLU, s.198, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.603; YAVUZ, s.1159; BAYGIN, s.181

<sup>370</sup> TANDOĞAN, Özel, s.293

henüz tamamlanmadığı aşamada iş sahibine sözleşmeyi feshetme, eserin tamamlanmasından sonra ise bedelde indirim talep etme hakkı tanımaktadır.

Kanun koyucu TBK m.482/II'deki düzenlemeyi, eserin iş sahibin arsasına yapılması durumunda, eserin arsanın bütünleyici parçası haline gelerek doğrudan arsa sahibinin mülkiyetine geçmesi, yapılan işin iş sahibince aynen iade edilemeyecek olması nedeni ile, özel olarak yapmıştır. Böyle bir düzenleme olmasa idi, yaklaşık bedelin aşılmasında kusuru olmayan yüklenici bakımından, iş sahibinin sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde bir tazminat ödeyerek sözleşmeyi feshetmesi, hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabilecekti.<sup>371</sup>

TBK m.482/II'de yapılan düzenlemenin kapsamı taşınmaz eserlere ilişkin olduğundan bu hüküm, bir eser sözleşmesi türü olan inşaat sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır.<sup>372</sup>

## **2. Eserin Tamamlanmasından Önceki Durum**

### **a. Genel Olarak**

Eserin arsa sahibinin arsasına yapıldığı yaklaşık bedelli sözleşmelerde, yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşıldığı ya da aşılabacağı anlaşıldığı durumda eser henüz tamamlanmamışsa iş sahibinin; “yükleniciden faaliyetlerini durdurmasını isteyerek eserin o vakte kadar tamamlanan kısmı için hakkaniyete uygun bir bedel ödeyerek sözleşmeyi feshetmesi veya eserin tamamlanmasını bekleyerek bedelden uygun bir indirim yapılmasını talep etmesi” şeklinde iki seçimlik hakkı vardır.<sup>373</sup>

İş sahibi, aşırı şekilde aşılmayı öğrendiğinde fesih hakkını değil de eserin tamamlanmasından sonra indirim hakkını kullanmaya karar vermiş ise, bedeldeki aşırı şekildeki aşılıma iş sahibince onay verilip verilmediği hususunda bir tartışmaya sebebiyet vermemek adına, bedelden indirim hakkını saklı tuttuğunu yükleniciye bildirmesi uygun olacaktır.<sup>374</sup>

Yaklaşık bedeldeki aşırı şekildeki aşılma iş sahibinden kaynaklanıyor ya da iş sahibi bedeldeki aşılıma rıza göstermiş ise, tıpkı TBK m.482/I'de düzenlenen dönme

---

<sup>371</sup> BİRİNCİ UZUN, s.95; TANDOĞAN, Özel, s.294; YAVUZ, s.1159

<sup>372</sup> BAYRAMOĞLU, s.200

<sup>373</sup> ALTAŞ, s.82; BAYRAMOĞLU, s.203

<sup>374</sup> ALTAŞ, s.82; BAYGIN, s.184; TANDOĞAN, Özel, s.295

hakkının kullanımında olduğu gibi iş sahibi, ikinci fıkrada düzenlenmiş olan bedelden indirim talep etme ve fesih haklarını kullanamaz.<sup>375</sup> TBK m.482/II’de düzenlenen bedelde indirim ve fesih haklarının kullanılması, dönme hakkının kullanılması için gerçekleşmesi gereken şartların varlığına bağlıdır.

#### **b. İş Sahibinin Fesih Hakkı**

TBK m.482/II’de yapılan düzenleme uyarınca, yaklaşık bedelli kurulan sözleşmelerde, eser iş sahibine ait arsa üzerine yapılıyorsa ve yaklaşık bedel aşırı şekilde aşılmış ya da aşılabacağı anlaşılmışsa, iş sahibince “eserin tamamlanan kısmı için yükleniciye hakkaniyete uygun bir tazminat ödemek suretiyle” sözleşmeyi feshedilebilir. İş sahibine tanınan bu fesih hakkı yenilik doğuran bir hak olup<sup>376</sup>, sonuçları itibariyle ileriye etkilidir.<sup>377</sup> Yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması, iş sahibine tanınan sözleşmeyi fesih hakkının haklı gerekçesidir.

İş sahibi, sözleşmeyi TBK m.482/II’ye dayanarak feshetmek istediğinde, fesih gerekçesini diğerk bir deyişle haklı sebebini ortaya koymalıdır. Aksi halde iş sahibinin TBK m.484 uyarınca sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmesi mümkünse de sözleşmenin sona ermesi nedeniyle yüklenicinin uğradığı tüm zararların tazmin etmek durumunda kalacaktır.

Mülga eBK’de yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması durumunu düzenleyen m.367’nin her iki fıkrasında ise fesih ibaresi kullanılmış, bu durum doktrinde birbirinden farklı görüşlerin doğmasına sebep olmuştur. Bazı yazarlar m.367/II’de düzenlenen feshin, m.367/I’de düzenlenen fesihten farklı ve ileriye etkili olmasını, sözleşmenin feshinde sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanmayıp, iş sahibince eserin tamamlanan kısmı için yükleniciye tazminat ödenmesi gerektiğine dayandırmıştır.<sup>378</sup> Diğerk görüşe göre ise iş sahibinin arsasına yapılan sözleşme konusu eserin, arsanın bütünleyici unsuru olarak mülkiyetinin iş sahibinde olması nedeniyle sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanmasının yüklenici bakımından hakkaniyete uygun sonuçlar doğurmayacağından, dönmeye özel bir sonuç bağlanarak

---

<sup>375</sup> TANDOĞAN, Özel, s.294-295

<sup>376</sup> YAVUZ, s.1161-1162

<sup>377</sup> ÖZ, İnşaat, s.79

<sup>378</sup> BAYRAMOĞLU, s.210

sözleşme ileriye etkili sonlanmaktadır.<sup>379</sup> Bu görüşteki yazarlara göre, iş sahibince sözleşme feshedilene kadar eserin tamamlanan kısmı için yükleniciye uygun bir tazminat ödenmesi sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanmasına engel olmakta, bu durumda feshin geçmişe etkili olduğundan bahsedilememektedir. Kanun koyucu TBK m.482/I'de “dönebilir” ibaresini tercih ederken, m.482/II'de “feshedebilir” ibaresini kullanmıştır. Böylece doktrindeki tartışmaların da önüne geçilmiştir.

İş sahibince, eserin kendi arsasına yapıldığı ve yaklaşık bedelin aşılması sebebi ile TBK m.482/II'ye dayanarak sözleşmeyi fesih hakkını kullandığı durumda, yükleniciye ödenen hakkaniyete uygun tazminat, eserin tamamlanan kısmı için yüklenicinin yaptığı iş ve masraflara karşılık ödenen tutardır.<sup>380</sup>

İş sahibi, kısmi fesih bildiriminde bulunduğu, diğer bir deyişle yüklenicinin iş görme faaliyetini tamamen sona erdirmeyip, eserin bazı kısımlarının bitirilmesini talep ettiği durumda, yaptırdığı işlerin karşılığını yükleniciye tam olarak ödemek yükümlülüğündedir.<sup>381</sup>

İş sahibince yaklaşık bedeldeki aşırı aşılma nedeniyle sözleşmenin feshine ilişkin TBK m.482/II düzenlemesine bakıldığında, sözleşmenin ileriye etkili sonlandığı net olarak anlaşılacakla birlikte, feshin sonuçlarının tam anlamıyla gerçekleşmediği, yasa tarafından bu sonuçların sınırlandırıldığı görülmektedir. Diğer bir ifade ile ilgili maddede “hakkaniyete uygun bir bedel” ifadesinin kullanılması ile aşırı şekilde aşılmanın sonuçlarının, tarafların kusur durumları da dikkate alınarak, taraflar arasında hakkaniyete uygun şekilde paylaşılması istenmiştir.

Doktrinde Öz, hakkaniyete uygun bedelin belirlenmesinde somut olayın çıkarlar dengesine göre “yüklenicinin yapılan kısma ilişkin masraflarının tam olarak ödenmesi, yaklaşık bedelin, yapılan kısmın bütün esere olan oranı kadarının verilmesi ve iş sahibinin zenginleştiği miktarının karşılığının ödenmesi” yöntemlerinin uygulanabileceğini<sup>382</sup> ifade etmektedir. Hangi yöntemin uygulanacağı noktasında yüklenicinin yaklaşık bedelin aşılmasındaki kusur durumu önem arz etmektedir. Yüklenicinin ağır kusurlu olduğu durumda yükleniciye ödenecek bedel, iş sahibinin

---

<sup>379</sup> BAYGIN, s.185; ÖZ, Dönme, s.85

<sup>380</sup> BAYRAMOĞLU, s.212-213; BAYGIN, s.186; DUMAN, s.1215; TANDOĞAN, Özel, s.295

<sup>381</sup> TANDOĞAN, Özel, s.295

<sup>382</sup> ÖZ, Dönme, s.83

zenginleştığı bedel ile sınırlıdır. Yüklenici hafif kusurlu ise, yaklaşık bedelin yapılan kısmın esere olan oranı kadar bedel belirlenebilecektir. Yüklenicinin aşılımda kusurunun bulunmadığı durumda ise iş sahibince, yüklenicinin yapmış olduğu işin ve ortaya çıkan masraflarının karşılığının verilmesi gerekmektedir.<sup>383</sup> Yine de bu tutar, TBK. m.484'te düzenlenen tam tazminattan farklı olarak, yalnızca yüklenicinin yaptığı işlerin karşılığını oluşturmaktadır. Bu bedele yüklenicinin yoksun kalınan kârı dahil değildir.<sup>384</sup> TBK m. 482/II kapsamında iş sahibi tarafından yükleniciye ödenecek olan "hakkaniyete uygun bedel ödeme borcu" feshi kullanmanın bir koşulu değil, aksine fesih hakkının kullanılmasının bir sonucudur. Yüklenici söz konusu bedelin kendisine ödenmediği gerekçesi ile fesih hakkının kullanılmasının önüne geçemez, ancak fesih hakkının kullanımından sonra bu bedel alacağına ödenmesini talep edebilecektir.<sup>385</sup>

### c. İş Sahibinin Bedelden İndirimi Talep Hakkı

Yaklaşık bedelin aşılması durumunu düzenleyen kanun hükmüne göre aşılmanın gerçekleştiği ya da gerçekleşeceğinin anlaşıldığı durumda iş sahibi, eserin tamamlanmasını bekleyebilir ve bedelden uygun bir indirim yapılmasını talep edebilir. Bu hak, kullanılmasında bedelde değişikliğe sebep olması nedeniyle değiştirici yenilik doğurucu bir haktır.<sup>386</sup>

İş sahibince ancak tolerans sınırının aşılması durumunda ve bu aşılma üzerinden indirim talep edilebilmektedir.<sup>387</sup> Zira iş sahibi, yaklaşık bedelle kurulan sözleşmede tolerans sınırına kadar gerçekleşecek artışın riskini baştan kabul etmiştir. TBK m.482/II'de iş sahibine tanınan bedelde indirim hakkı, iş sahibinin bedelde tolerans sınırına kadar olan aşılma riskini belli oranda kabul etmesi ile eseri belirlenen yaklaşık bedelde yapmayı üstlenen yüklenicinin faaliyet alanından doğan yaklaşık bedelin aşılması durumunu kabul etmesi durumlarını bağdaştırmayı amaçlamaktadır. Söz konusu indirim, yüklenicinin masrafları ve emeği ile iş sahibi için meydana gelen

<sup>383</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, Vedat Kitapçılık, 2014, s.86

<sup>384</sup> BAYGIN, s.185

<sup>385</sup> ALTAŞ, s.82-83; ÖZ, Dönme, 83

<sup>386</sup> BİRİNCİ UZUN, s.96; GÜMÜŞ, s.86; GÜRPINAR, s.89; KOCAAĞA, s.250

<sup>387</sup> BAYRAMOĞLU, s.214

değer artışı göz önünde tutularak, yaklaşık bedelin tolerans sınırının üstünde aşan kısmın taraflar arasında bölüştürülmesi suretiyle yapılmaktadır.<sup>388</sup>

Doktrinde, yaklaşık bedeldeki aşırı şekilde aşılma nedeniyle iş sahibinin bedelde indirim talep hakkını kullanması halinde yapılacak indirimde karar verme noktasında farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre iş sahibinin talep ettiği indirim, yüklenicinin iş sahibinden talep ettiği bedelin tolerans sınırını aşan kısmının taraflara eşit oranda paylaşılması ile bulunur.<sup>389</sup> Bulunan bu tutar, yüklenicinin iş sahibinden talep ettiği bedelden indirilerek iş sahibinin ödemesi gereken tutara ulaşılabilir. Örneğin yaklaşık bedelin 100.000,00 TL., tolerans sınırının %10, yaklaşık bedeldeki aşma oranının %40 olduğu bir durumda, yüklenicinin işi tamamladığında ortaya çıkan bedel olan 140.000,00 TL.'dan, tolerans sınırının dahil olduğu bedel olan 110.000,00 TL çıkarıldığında 30.000,00 TL. tolerans sınırını aşan bedel olarak bulunmaktadır. Bu tutar da iş sahibi ve yükleniciye paylaştırıldığında yani ikiye bölündüğünde bulunan 15.000,00 TL. tolerans sınırına eklenecek, böylece iş sahibince yükleniciye ödemesi gereken bedel  $110.000,00 + 15.000,00 = 125.000,00$  TL. olarak bulunabilecektir.<sup>390</sup>

Diğer bir görüşe göre ise, yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılarak meydana getirilen eser için iş sahibinin ödemesi gereken tutar, eserin gerçek değeri ile yaklaşık bedel arasındaki ortalama bir tutardır. Bu görüş, tolerans sınırının iş sahibince kabul edilmiş olduğu hususunu göz ardı ettiğinden, isabetli bir yaklaşım değildir.<sup>391</sup>

Bedelden indirim hakkı, aşırı şekilde aşılma iş sahibinden kaynaklandığı veya iş sahibinin aşılmaya onay verdiği, ayrıca yüklenicinin tolerans sınırını aşan tutarı talep etmediği durumlarda kullanılamayacaktır.

### **3. Eserin Tamamlanmasından Sonraki Hukuki Durum**

TBK m.482/II'de iş sahibine tanınmış olan fesih hakkı, iş sahibince ancak eserin henüz tamamlanmış olduğu durumda kullanılabilir. Diğer bir deyişle iş sahibi, eserin kendi arsasına yapıldığı durumda bu düzenleme kapsamında sadece eser henüz

---

<sup>388</sup> TANDOĞAN, Özel, s.294; ALTAŞ, s.82

<sup>389</sup> TANDOĞAN, Özel, s.294; BİRİNCİ UZUN, s.96

<sup>390</sup> BAYRAMOĞLU, 215

<sup>391</sup> BAYGIN, s.188; TANDOĞAN, Özel, s.295

tamamlanmamışken ve şartları oluştu ise sözleşmeyi feshedebilecek, eserin tamamlanmış olması halinde ise bedelden indirim talep etme hakkını kullanacaktır.<sup>392</sup>

TBK m.482’de “dönme” ve “fesih” halleri ayrı ayrı düzenlenmiş, ikisinin arasındaki fark ortaya konmuştur.<sup>393</sup> Mülga 818 sayılı BK döneminde doktrinde yapılan “yüklenicinin yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılmasını ya da aşılacağıının anlaşılmasını iş sahibine haber vermeyip, eseri tamamladığı durumda sözleşmeyi feshedememesinin dürüstlük kuralına aykırı olduğu, bu nedenle sözleşmeden dönebileceği” yönündeki tartışma da kanaatimizce son bulmuştur. Zira kanun koyucu kullandığı terimler ve koşullar ile iradesini net olarak ortaya koymuş olup, bu husustaki tartışmaları sonlandırmıştır. Bahsi geçen görüşe göre iş sahibi tamamlanmış eserde dürüstlük kuralı gereği fesih hakkını kullandığında, bu fesih ileri etkili sonuç doğuracak ve iş sahibi tamamlanmış olan eser için hakkaniyete uygun bir bedel ödeyeceğinden bir avantaj elde etmiş olmayacaktır. Buna karşılık iş sahibi bedelden indirim talep ettiğinde, yüklenicinin kusuru göz önüne alınarak, artış miktarı taraflara eşit olarak paylaşılacak yerine, tolerans sınırını da kapsayan artış miktarı yüklenici üzerinde bırakılabilecektir.

---

<sup>392</sup> GÜMÜŞ, s.85; YAVUZ, s.1057; ALTAŞ, s.82; ÖZ, Dönme, S.82

<sup>393</sup> BAYRAMOĞLU, s.217

## SONUÇ

Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi ve teslim etmeyi, iş sahibinin ise buna karşılık bedel ödemeyi taahhüt ettiği, tam iki tarafa borç yükleyen, rızai ve ivazlı bir sözleşmedir. Eser sözleşmesi, iş sahibinin menfaati eserin teslimi ile birden karşılandığı için, ani edimli bir sözleşmedir. Ancak özellikle büyük inşaat projelerinde olduğu gibi eserin meydana getirilme sürecinin uzun sürebildiği durumlar nedeniyle sürekli borç ilişkisine özgü bir kısım kurallar da eser sözleşmesi kapsamında uygulama bulmaktadır.

Eser sözleşmesinin konusunu, maddi edim sonuçları kadar gayri maddi edim sonuçları da oluşturabilmektedir. Gayri maddi edimin eser olarak kabulü için, edim sonucunun taahhüt edilebilmesi ve sonucun bağımsız bir varlık olarak bütün oluşturması yeterlidir. Yargıtay'ın da kabul ettiği üzere ayrıca maddi bir varlık üzerinde cisimleşmesi aranmamaktadır.

İş sahibinin yükümlülüğü olan bedel, sözleşmenin kurucu unsurlarından olmakla birlikte, sözleşme kurulurken ödenecek bedele ilişkin tutarın kesin olarak belli olmaması sözleşme sıhhatine etki etmeyecektir. Zira taraflarca bir bedelin ödenecek olmasına karar verilmiş olması, sözleşmenin kurulması için yeterlidir.

Eser sözleşmesi götürü bedelli ya da yaklaşık bedelli olarak kurulabilmektedir. Götürü bedelli sözleşmede, iş sahibi sözleşme konusu eser için ödeyeceği tutarı kesin olarak bilirken, yaklaşık bedelde böyle bir kesinlik yoktur. Bir eseri meydana getirirken ortaya çıkan masrafların kesin olarak tayini işin başında çoğu zaman mümkün olmadığından, sözleşmenin yaklaşık bedelle kurulması, yüklenicinin götürü bedelli sözleşmede karşı karşıya kaldığı maliyetin aşılması riskini azalttığı, buna karşılık iş sahibini de belirsizlik ile karşı karşıya bıraktığı göz önüne alındığında, yüklenici lehine bir sözleşme türü olduğu kabul edilmektedir. Bedelin sözleşmede yaklaşık olarak belirlendiği veya hiç belirlenmediği durumlarda bedel, TBK m.481 uyarınca işin değeri ve yüklenicinin yapmış olduğu masraflara göre belirlenir.

Her zaman olmasa da çoğunlukla bir keşif sonucunda ortaya çıkan tahmini maliyete dayalı olarak belirlenen yaklaşık bedel, sözleşme içeriğine dahil olmamakla birlikte, sözleşmeye esas alınan bir işlem temeli niteliğindedir. Yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması durumunda, iş sahibinin eserin belirlenen yaklaşık bedel civarında tamamlanacağına ilişkin tasavvurunun gerçekleşmemesi, işlem temelini çökmesi olarak değerlendirilmektedir. Kanun koyucu aşırı şekilde aşılmanın gerçekleştiği noktada TBK m.482 ile iş sahibine sözleşmeden dönme, bedelde indirim talep etme veya tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir tazminat ödeyerek sözleşmeyi feshetme hakları tanımıştır.

Yaklaşık bedelli sözleşmede bedelin aşırı şekilde aşıldığı durumun tespiti her zaman kolay olamamaktadır. Kanun koyucu bu hususta bir sınır çizmemişse de doktrinde ve Yargıtay kararlarında yaklaşık bedelin %10'u üzerindeki aşmalar tolerans sınırının aşılması, diğer bir deyişle aşırı şekilde aşılma olarak kabul edilmektedir. Ancak bu durum somut olayın özelliklerine göre değişiklik gösterebilmekte, tolerans sınırı şartları mevcutsa bu orandan farklı da kabul edilebilmektedir.

TBK. m.482/I'de yaklaşık bedelin aşılması halinde iş sahibine tanınan dönme hakkı düzenlenmiş olup, bu hakkın kullanılabilmesi için iş sahibinin aşılma kusursuz olması gerekmektedir. İş sahibi dönme hakkını kullandı ise, sözleşme geriye etkili olarak sonlanmakta, sözleşmenin tasfiyesi sebepsiz zenginleşme hükümleri dikkate alınarak yapılmaktadır. Dönme hakkını kullanan iş sahibi, bedeldeki aşırı şekilde aşılma yüklenicinin kusurunun olması durumunda ve bu kusuru ispatlamak şartıyla, sona eren sözleşmeden doğan menfi zararlarının tazminini talep edebilecektir. Bunlara ek olarak iş sahibi, sözleşmenin sona ermesi nedeniyle müspet zararının tazminini veya bedelde indirim talep etme haklarına da sahiptir.

İş sahibinin TBK m.482 ile kendisine verilen sözleşmeden dönme, bedelden indirim talep etme veya tamamlanan kısım için ödenecek tazminatla fesih haklarını kullanabilmesi, yaklaşık bedeldeki aşılma öğrenmesi ile mümkündür. Bu noktada yüklenicinin genel özen yükümlülüğü devreye girmektedir. Yüklenici, aşırı şekilde aşılmanın gerçekleştiğinin veya gerçekleşeceğinin anlaşıldığı durumlarda iş sahibini en kısa sürede bilgilendirmelidir.

Sözleşme konusu eser, iş sahibinin arsası üzerine yapıldı ise, yaklaşık bedelin aşırı şekilde aşılması veya aşılacağı öğrenilmesi durumunda iş sahibi, TBK

m.482/II eserin tamamlanmasını bekleyerek bedelde indirim talep etme ya da yükleniciye eseri tamamladığı kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödeyerek, sözleşmeyi ileri etkili olacak şekilde feshetme haklarına sahiptir. Ancak bu düzenleme ile sözleşmeyi feshetme hakkı iş sahibine, eserin henüz tamamlanmamış olduğu durumlar için verilmiş olup, eserin tamamlanmış olduğu durumda iş sahibine tanınan hak, bedelde indirim talep etme ile sınırlıdır.

İş sahibi, fesih hakkını kullandı ise TBK m.482/II uyarınca yükleniciye tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür. Bu tazminat belirlenirken tolerans sınırı da dikkate alınmalı, tolerans sınırının üzerinde kalan kısım, tarafların kusur durumları ve somut olayın özellikleri dikkate alınarak, hakkaniyete uygun şekilde taraflara paylaşılmalıdır.

## KAYNAKÇA

**AKBULUT**, Pakize Ezgi: Yüklenicinin Eser Meydana Getirme Borcu, InULR, C 11, Sayı 1, 2020, s.85-99

**AKTAŞ ÇELİK**, Ümran: Tüketici Hukuku Açısından Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Ankara, Seçkin Yayınları, 2021

**ALDEMİR TOPRAK**, İpek B.: Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2025

**ALTAŞ**, Hüseyin: İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Yaklaşık Ücretin Aşırı Aşılması Nedeniyle Sözleşmeden Dönme Hakkı (BK mad.366-367), Prof. Dr. Bilge Ertan'a Armağan, Ankara, Turhan Kitabevi, 2008, s.71-84

**ALTINOK ORMANCI**, Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011

**ARAL**, Fahrettin / **AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 14. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022.

**ARPACI**, Özge: Eser Sözleşmesinde İş sahibinin Edimin İfasına Katılımı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

**ATAMULU**, İsmail : Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014

**AVCI**, Ali; Devlet İhale Kanunu ve Kamu İhale Kanununa Tabi Kamu Yapım (İnşaat) Sözleşmeleri, Legem Yayınevi, 2024

**BAŞER**, Selin: Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu ve Alt Yüklenicilik, On İki Levha Yayıncılık, 2022

**BAYGIN**, Cem: Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1999

**BAYSAL**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, Güncellenmiş ve Gözden geçirilmiş 3. Bası, Ankara On İki Levha Yayıncılık, 2019

**BAYRAMOĞLU**, Necati Şükrü.: Eser Sözleşmesinde Yaklaşık Bedelin Aşılması, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.

**BİRİNCİ UZUN**, Tuba: Eser Sözleşmelerinde Keşif Bedeli ve İş Sahibinin Keşif Bedelinin Aşırı Derecede Aşılmasına Karşı Korunması, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, 85-98, 2014

**BUDAK**, Aslı : “Türk Eser Sözleşmesi Işığında FIDIC Sözleşmeleri”, Uluslararası İnşaat Sözleşmeleri ve Uyuşmazlık Çözüm Yolları (Ed. Atamer M. Yeşim, Süzel Ece Baş, Geisinger Elliott), İstanbul, XII Levha Yayınları, 2016.

**BÜYÜKAY**, Yusuf: Eser Sözleşmesi, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

**CANBOLAT**, Ferhat: Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi – Çökmesi ve Boşa Çıkması, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012

**DAYINLARLI**, Kemal: İstisna Akdinde Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü, Ankara, Dayınlarlı Yayıncılık, 2008.

**DEMİR**, Banu: Sürekli Eser Sözleşmesi, Ankara, Seçkin Yayınları, 2020

**DOĞAN**, Gülmelihat: “Sürekli Borç İlişkisinde Borçlunun Temerrüdü”, Ankara Barosu Dergisi, Ankara, 2014/4, s. 387-422.

**DUMAN**, İlker Hasan: İnşaat Hukuku, 9. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2018.

**EREKMEKÇİ**, Müge: Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Yetkin Yayınları, 2024

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017

**EREN**, Fikret/**YÜCEER**, İpek: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Legem Yayıncılık, 2024

**ERMAN**, Hasan.: İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi yayınları No:598, 1979.

**ESENER**, Turhan/**GÜNDOĞDU**, Fatih: Borçlar Hukuku I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017

**GÖNEN**, Doruk: İnşaat Sözleşmesinde Bedel, Ankara, Oniki Levha Yayıncılık, 2016

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper : Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021 (Genel)

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, Vedat Kitapçılık, 2014

**GÜMÜŞSOY KARAKURT**, Güler: Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017

**GÜRPINAR**, Damla: Eser Sözleşmelerinde Ücretin Arttırılması ve Eksiltilmesi, İzmir, Güncel Hukuk Yayınları, 2006

**İMAMOĞLU**, S. Hülya : İsviçre ve Türk Yargı Kararlarında Eser Kavramı, Özellikle Estetik operasyonu Konu Edinen Sözleşmenin Hukuki Niteliğine İlişkin Olarak Yargıtay'ın Yaklaşımı: Güncel Bir Bakış, AÜHFD, C 68, Sayı 1, 2019

**KAPLAN**, İbrahim: 'İnşaat Sözleşmelerinde Yapı Sahibinin Ücret Ödeme Borcu ve Yerine Getirilmemesinin Sonuçları' (İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer, 18-29 Mart 1996), Ankara, BATİDER Yayını, 1996, s.107-171

**KARADAŞ**, İzzet: Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınları, 2016.

**KARAHASAN**, Mustafa Reşit: İnşaat-İmar-İhale Hukuku, C.I, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1997

**KAYAK**, Sevgi: Roma Hukukunda Eser Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığının Hükümleri ve Türk Hukukunu Etkileyen Yönleri, DEÜHFD, C.XX, S.2, İzmir, 2018, s. 239- 305.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 6. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2024.

**KOCAAĞA**, Köksal: İnşaat Sözleşmesi, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014

**KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip: İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi için Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, Beta Yayın, 2000, s.503-514

**KURT**, Leyla Müjde: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.

**OĞUZMAN, M. Kemal / ÖZ, Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 16. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018

**ÖZ, M. Turgut:** İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021 (İnşaat)

**ÖZ, M. Turgut.:** İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1989. (Dönme)

**ÖZDEMİR, Hayrunnisa:** Eser Sözleşmesi, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bölüm, Ankara, (Editör M. TURGUT ÖZ), 2023, s. 491-655

**ÖZDEMİR, Hayrunnisa:** Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu, 1. Baskı, İstanbul, Aristo Yayınevi, 2018. (Ücret)

**ÖZER, Tolga :** Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması, TAÜHFD, C 1, Sayı 2, 2019

**ÖZTÜRK, Muammer/GÖZÜTOK, Zeki:** Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması, 4. Baskı, Ankara, 2023

**SEÇER, Öz.:** Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.

**SEÇER, Öz.:** Asliye Hukuk Mahkemesi Davaları, Borçlar Hukuku'na İlişkin Davalar, Cilt 3, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2019, s.489-578 (Davalar)

**SELİÇİ, Özer:** İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, İstanbul Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978.

**SEROZAN, Rona.:** Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007.

**ŞENOCAK, Zarife:** Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2002.

**TAHİROĞLU, Bülent :** Roma Borçlar Hukuku, Der Yayınları, 2024

**TANDOĞAN, Haluk:** İstisna Akdi Kavramı, Unsurları ve Benzer Akitlerden Ayırdedilmesi, İmran Öktem'e Armağan, Ankara, 1970, s.311- 332. (İstisna)

**TANDOĞAN, Haluk:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C II, 5. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010 (Özel)

**USTA**, Songül : Eser Sözleşmesinin Konusu ve Özellikle Tarafları, İstanbul Barosu Dergisi, C.84, S.6, 2010, s.3519-3569

**YAVUZ**, Cevdet : Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C II, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı (Hazırlayanlar Cevdet Yavuz – Faruk Acar – Burak Özen), Beta Yayınları, 2022

**ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, Kadir Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 22. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2024

[www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr)

[www.kararlar.uyusmazlik.gov.tr](http://www.kararlar.uyusmazlik.gov.tr)

[www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr)

[www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr)