

**ihalede Sonradan Ortaya Çıkan
Olağanüstü Durumun Taşınmaz
Yapının İnşasının Sözleşmede
Belirlenen Bedelle
Yapılmasını Engellemesi veya
Aşırı Derecede Güçleştirmesi**

**ihalede Sonradan Ortaya Çıkan
Olağanüstü Durumun Taşınmaz
Yapının İnşasının Sözleşmede
Belirlenen Bedelle
Yapılmasını Engellemesi veya
Aşırı Derecede Güçleştirmesi**

İnşaat sözleşmesinin taraflarınca öngörülmemiş ve gerçekleşeceğine ihtimal verilmemiş olağanüstü bir durum olması, uyarılma için yeterli olmayıp, bu durumun ortaya çıkmasıyla yüklenicinin taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılmış götürü bedelle inşasını oldukça zorlaştırması gerekmektedir¹⁹². Diğer bir deyişle, dürüstlük kuralı gereği olarak, edimler dengesinin yüklenici aleyhine katlanması beklenemeyecek derecede bozulmuş olması aranmaktadır ¹⁹³ . Zira, genel kural olan ahde vefa ilkesi gereği sözleşmeye bağlı kalınarak işin tamamlanması esastır, TBK m. 480 bu kuralın istinasını oluşturmaktadır¹.

Bu şart altında yüklenici tarafından sözleşmede belirlenmiş bedelle taşınmazın inşa edilip edilmeyeceği incelenenecektir.Özellikle burada ortaya çıkan yüklenici rizikosu, olağandan öte, yani aşırı derecede olmalıdır.

TBK m. 480'e başvurulabilmesi için yüklenicinin zarar etmesi değil, ciddi bir ekonomik sarsıntı geçirmesi yeterli sayılmalıdır¹⁹⁶. Ancak, aşırı derece güçleşme sadece ilgili sözleşme yönünden değerlendirilmeli, örneğin yüklenici ile iş sahibi arasındaki bir başka sözleşme ilişkisinin karlı olması dikkate alınmamalıdır ¹⁹⁷ . Bu hususların değerlendirilmesinde hakim TBK m. 480'de kendisine tanınan geniş takdir yetkisini kullanması ve her olayı kendi içinde değerlendirmesi söz konusu olacaktır

Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması

Sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için; inşaat sözleşmesine konu taşınmaz yapının inşasına engel oluşturan veya aşırı derece güçleştiren yeni koşullar yükleniciye isnat edilmemelidir. Bununla birlikte, yüklenici dürüstlük kuralına uygun olarak hareket etmeli; öngörülemeyen durum ile ifanın aşırı güçleşmesi arasındaki illiyet bağıını ortadan kaldıran davranışlarda bulunmamalıdır¹.

Bir başka deyişle, aşırı güçleşme, basiretli bir tacir olan yüklenicinin ihmali ve tedbirsizliği veya temerrüdünden kaynaklı ortaya çıkmamış olmalıdır . Uyarlama talebinin dayanağı oluşturan olağanüstü durumun ortaya çıkmasının yüklenicinin kusurundan kaynaklandığını -yani yüklenici davranışı ile olağanüstü durum arasında illiyet bağıını- ispatlayan iş sahibi, yüklenicinin uyarlama talebinin reddini talep edebilecektir

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

İnşaat sözleşmesi uyarınca taşınmaz yapının inşası tamamlanmışsa, artık TBK m. 480 düzenlemelerine başvurulamaz. Taşınmaz yapının inşası aşırı ölçüde güçleşmesine rağmen, yüklenici hiçbir itiraz ileri sürmeksizin inşaatı tamamlarsa daha sonra götürü bedelin uyarlanmasını talep edemez 202 . Dolayısıyla, götürü bedelle inşaatın tamamlanamayacağını ortaya çıkmasıyla birlikte, yüklenici ilk fırsatta iş sahibine taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılan götürü bedelle yapılamayacağını ve bu nedenle inşa işine devam edemeyeceğini bildirmelidir .

Aksi halde, bu olağanüstü durumdan doğan risk yüklenici üzerinde kalacaktır.

Her ne kadar TBK m. 480/II'de bildirim yapılmasına ilişkin bir hüküm yer almasa da, bu konuya ilişkin bildirim yapılmasının dayanağını TBK m. 472/III'deki *"Eser meydana getirilirken, işsahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen işsahibine bildirmek zorundadır;bildirmezsse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur."* düzenlemesi oluşturur.

Yargıtay, uyarılama hakkının saklı tutulmaması ve inşaata devam edilmesi halinde sonradan bu konuda talepte bulunulamayacağını açıkça karara bağlamıştır²⁰⁶. Dolayısıyla,olağanüstü durumun ortaya çıkmasıyla birlikte, inşa işine devam edilmesi halinde,yüklenicinin sonrasında uyarılama talep etmesi TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir

Önceden Öngörülmeven veya Öngörüldüğü Halde Gerçekleşmesi Beklenmeyen Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması

TBK m. 480'e dayanarak hakimin sözleşmeye müdahalesini talep etmek için, sözleşmenin uygulanması sırasında sonradan koşullarda değişikliklerin ortaya çıkması ve bunların da olağanüstü durumlardan kaynaklanması gerekmektedir . Bu olağanüstü durumlara savaş, salgın hastalık, olağanüstü iklim şartları, deprem, ekonomik krizler ve ikincil etkileri ani işsizlik, döviz kurunda aşırı artış, borsa fiyatlarının alt üst olması gibi haller sayılabilir¹⁸⁹. Bu şart iki unsuru bir arda barındırmaktadır; birinci unsur olarak söze konu durum sözleşmenin kurulduğu aşamada taraflarca öngörülmemiş ya da öngörülmüş ancak taraflarca gerçekleşmeyeceği kabul edilmiş olmalıdır.

Diğer unsur ise durumun olağanüstü olması niteliğinin herkes için geçerli olması yani objektif olarak olağanüstü olması gerekmektedir. Nitekim olağanüstü durumun sözleşmenin yerine getirilmesinin etkileri, sözleşmenin kurulduğu anda biliniyor ve görülüyor, bu olağanüstü durumun doğurduğu etkilere dayalı olarak daha sonra sözleşmenin uyarlanması talep edilemez