

**Sözleşmenin imzalandığı
tarihte yürürlükte bulunan
B.K maddesinde ve dava
tarihlerinde yürürlükte
bulunan TBK maddesinde
"eserin bedeli önceden
belirlenmemiş veya yaklaşık
olarak belirlenmişse bedel,
yapıldığı yer ve zamanda
eserin değerine ve
yüklenicinin giderine
bakılarak belirlenir"
düzenlemesine yer verilmiştir
Bu durumda davacının talep
ettiği imalât bedelinin Kanun
maddesi gereğince mahalli
piyasa rayiçlerine göre
hesaplanması gerekir Mahalli**

piyasa rayiçleri içinde KDV ve yüklenici kârı bulunacağından ayrıca eklenmeyecektir

İnşaat sözleşmelerinin asli unsurlarından biri bedeldir. Taraflar inşaat sözleşmesinde, sözleşme özgürlüğün bir sonucu olarak bedeli, götürü (kesin) veya yaklaşık olarak iki şekilde belirleyebilirler 84 . Taşınmaz yapının inşasının karşılığı olarak bir bedel belirlenmesi veya işin bedelinin belirlenebilir olması inşaat sözleşmesinin kurulması için gerekli bir unsurdur, tarafların sözleşmede bedeli belirlememiş olması halinde, bedelin nasıl hesaplanacağına ilişkin kanunda özel bir hüküm olan TBK m. 481'e yer verilmiştir

TBK m. 481 hükmü, tarafların sözleşmede taşınmaz yapının inşası karşılığında bir bedel ödeme konusunda mutabık olmalarına rağmen bedelin belirlenmesini sonraya bıraktıklarında, bedelin ne şekilde belirleneceğini belirler⁸⁶. Bedelin uyuşmazlık konusu olması halinde, hakim, TBK m. 481'deki "Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir." düzenlemesi uyarınca yapılan işin bedelini belirleyecektir.

Yargıtay da aynı şekilde bedelde uyuşmazlık olması halinde, hakimin bu uyuşmazlığı TBK m. 481 düzenlemesine göre çözeceğini ve bedeli de işin yapıldığı yıl serbest piyasa fiyatlarına göre uzman bilirkişiler marifetiyle hesaplayacağını benimsemiştir.

Kanun koyucu TBK m. 479'da yer verdiği "İşsahibinin bedel

ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur. Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur.”

ifadesiyle bedel borcunun, inşaat sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadığı sürece, taşınmaz yapının inşası sonrası teslimi anında muaccel olacağını düzenlemiştir.

Ancak, bazı kapsamı geniş inşaat sözleşmelerinde taşınmaz yapının inşasının etaplara ayrılması ve her bir etap sonrası bedelin belirli bir kısmının ödenmesinin de kararlaştırılması mümkündür.

15. 15. HD, 28.11.2019, E. 2019/3133, K. 2019/4909: “Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde, dönme veya fesih halinde sona erme geriye etkili sonuç doğuracağından ve taraflar sebepsiz olarak zenginleşeceklerinden taraflar aldıklarını karşı tarafa geri vermek ile yükümlüdürler. Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarına göre yüklenicinin sözleşmenin feshinde haklı olup olmadığına bakılmaksızın gerçekleştirilen yasal imalâtların, dönme iradelerinin birleştiği ya da dönmeye (feshe) ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihteki mahalli piyasa rayiçleri ile bedeli arsa sahibinden istenebilecektir.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi’nin 14.09.2009 gün 2008/4482 Esas, 2009/4714 Karar, 23. Hukuk Dairesi’nin 11.09.2013 gün 2013/3525 Esas, 2013/5279 Karar sayılı ilamları) Sözleşmenin imzalandığı tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı mülga B.K’nın 366. maddesinde ve dava tarihlerinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK’nın 481. maddesinde “eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine

bakılarak belirlenir" düzenlemesine yer verilmiştir.

Bu durumda davacının talep ettiği imalât bedelinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 481. maddesi gereğince mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplanması gerekir. Mahalli piyasa rayiçleri içinde KDV ve yüklenici kârı bulunacağından ayrıca eklenmeyecektir.

Öte yandan;

hükme Esas alınan teknik bilirkişi raporunda da hesaplamanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyattan hareketle belirlenmesi doğru olmamıştır. (...) Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; öncelikle asli müdahale talebinde bulunup haklarında olumlu ya da olumsuz bir karar verilmeyen kişiler ile ilgili noksan harç tamamlattırılıp talepleri konusunda bir karar verilerek ve 6100 sayılı HMK'nın 281/3. maddesi gereğince maddi gerçeğin ortaya çıkması için yeniden oluşturulacak konusunda uzman üç kişilik teknik bilirkişi heyeti ile mahallinde keşif de yapılmak suretiyle asıl ve birleşen (...) Batı 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2014/42 Esas sayılı dosya davacısı yüklenicinin gerçekleştirdiği ve arsa sahipleri yararına olan sözleşme ve ekleri ile tasdikli projesi ve imara uygun iş ve imalâtların, fesih (dönme) kararının kesinleştiği tarihteki piyasa rayiçleri ile piyasa fiyatları içerisinde KDV ve müteahhit karı da bulunduğundan ayrıca bu kalemler eklenmeksizin bedelinin tespit edilmesi konusunda Yargıtay denetimine elverişli rapor alınarak asıl davada yüklenicinin ve asli müdahillerin talepleri ile ilgili sonucuna uygun karar verilmesinden ibarettir."