

**İnşaat sözleşmesi, Eser meydana getirilirken iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur**

Y. 15. HD. 16.9.2019, E. 2018/3543, K. 2019/3495: emsal kararlı

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

TBK m. 480'e dayanarak hakimin sözleşmeye müdahalesini talep

etmek için, sözleşmenin uygulanması sırasında sonradan koşullarda değişikliklerin ortaya çıkması ve bunların da olağanüstü durumlardan kaynaklanması gerekmektedir.

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

Bu şart iki unsuru bir arda barındırmaktadır; birinci unsur olarak söze konu durum sözleşmenin kurulduğu aşamada 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 Günümüzde yaşanılmış olan Covid salgını olağanüstü durumun sözleşmenin yerine getirilmesinin etkileri, sözleşmenin kurulduğu anda biliniyor ve görülüyorsa, bu olağanüstü durumun doğurduğu etkilere dayalı olarak daha sonra sözleşmenin uyarlanması talep edilemez

Sonradan Ortaya Çıkan bu 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, uyarlama için yeterli olmayıp, bu durumun ortaya çıkmasıyla yüklenicinin taşınmaz yapının sözleşmede kararlaştırılmış götürü bedelli yapılan inşatlarını oldukça zorlaştırması gerekmektedir

Diğer bir deyişle, dürüstlük kuralı gereği olarak, edimler dengesinin yüklenici aleyhine katlanması beklenemeyecek derecede bozulmuş olması aranmaktadır.

Zira, genel kural olan ahde vefa ilkesi gereği sözleşmeye bağlı kalınarak işin tamamlanması esastır, TBK m. 480 bu kuralın istinasını oluşturmaktadır.

Bu şart altında yüklenici tarafından sözleşmelerde belirlenmiş bedeller ile inşaat ihaleleri devam edilip edilmeyeceği tartışma konusu olmuştur

Özellikle burada ortaya çıkan yüklenici rizikosunu, olağandan öte, yani aşırı derecede olmalıdır. TBK m. 480'e başvurulabilmesi için yüklenicinin zarar etmesi değil, ciddi bir ekonomik sarsıntı geçirmesi yeterli sayılmalıdır.

Ancak, aşırı derece güçleşme sadece ilgili sözleşme yönünden değerlendirilmeli, örneğin yüklenici ile iş sahibi arasındaki bir başka sözleşme ilişkisinin karlı olması dikkate alınmamalıdır.

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

Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması Sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için; inşaat sözleşmesine konu yapım ihalelerinin yapılmasına engel oluşturan veya aşırı derece güçleştiren yeni koşullar yükleniciye isnat edilmemelidir.

Bununla birlikte, yüklenici dürüstlük kuralına uygun olarak hareket etmeli; öngörülemeyen durum ile ifanın aşırı güçleşmesi arasındaki illiyet bağına ortadan kaldıran davranışlarda bulunmamalıdır.

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

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

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

İnşaat sözleşmesi uyarınca taşınmaz yapının inşası tamamlanmışsa artık TBK m. 480 düzenlemelerine başvurulamaz.

Taşınmaz yapının inşası aşırı ölçüde güçleşmesine rağmen, yüklenici hiçbir itiraz ileri sürmeksizin inşaatı tamamlarsa daha sonra götürü bedelin uyarlanmasını talep edemez Dolayısıyla, götürü bedelle inşaatın tamamlanamayacağını ortaya çıkmasıyla birlikte, yüklenici ilk fırsatta idareye sözleşmede kararlaştırılan götürü bedelle yapılamayacağını ve bu nedenle inşa işine devam edemeyeceğini bildirmelidir.

Aksi halde, bu olağanüstü durumdan doğan risk yüklenici üzerinde kalacaktır. Her ne kadar TBK m. 480/II'de bildirim yapılmasına ilişkin bir hüküm yer almasa da, bu konuya ilişkin bildirim yapılmasının dayanağını TBK m. 472/III'deki "Eser meydana getirilirken, iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur." düzenlemesi oluşturur 2

Yargıtay, uyarılama hakkının saklı tutulmaması ve inşaata devam edilmesi halinde

sonradan bu konuda talepte bulunulamayacağını açıkça karara bağlamıştır. Dolayısıyla

olağanüstü durumun ortaya çıkmasıyla birlikte, inşa işine devam edilmesi halinde,

yüklenicinin sonrasında uyarılama talep etmesi TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük

kuralına aykırılık teşkil edecektir

Y. 15. HD. 16.9.2019, E. 2018/3543, K. 2019/3495:

"Davacının işin yapılacağı yer zeminin yapısının ihale aşamasında tespit edilenden farklı olması sonucu maliyet artışından kaynaklanan talebi, sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK 365/II, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'nın 480/II. maddesinde düzenlenen sözleşmenin uyarlanması istemi niteliğindedir.

Dava dilekçesi içeriği ve dosya kapsamından davadan önce davacı tarafından işin tamamlanarak teslim edildiği ve davacının edimin ifası sırasında sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep etmediği ve ihtirâzi kayıt ileri sürmediği anlaşılmaktadır.

Bu durumda mahkemece sözleşmenin uyarlanması niteliğinde olduğu kabul edilen zemin yapısının ihale aşamasında tespit edilenden farklı olması sebebiyle maliyet artışından kaynaklanan alacak davasının edimin, ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklar saklı tutulmaksızın ifa edilmiş olması sebebiyle uyarlama istenemeyeceğinden tümten reddine karar verilmesi yerine, yanlış değerlendirme ile kabulü doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.”