

# Müteahhidin İnşa Eserini Teslim Borcu

İnşaat sözleşmelerinin konusu maddi eserlerdir. Bu tür sözleşmelerde müteahhit, asli edimi oluşturan inşa eseri meydana getirme borcunu ifa etmekle, bu borcunu tam anlamıyla yerine getirmiş sayılmaz. Müteahhit, ayrıca bir maddi eser olan inşa eserini iş sahibine teslim etmelidir. BK m. 355’de müteahhidin eseri teslim borcu açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte, hem işin mahiyetinden hem de BK’ nun 358/I, 360/I ve 364/I maddelerinde eserin tesliminden söz edilmesi nedeniyle müteahhidin teslim borcu vardır

Müteahhidin eseri teslim borcunun karşılığı, iş sahibinin eseri kabzetme, yani fiilen teslim alma borcudur. Ancak “teslim alma borcu” nu “kabul” ile karıştırmamak gerekir.

Kabul bir irade beyanıdır. Diğer yandan teslim ve tesellüm etme, inşa eseri tamamlanmışsa söz konusu olur. Henüz tamamlanmamış veya kısmen tamamlanmış bir şeyi müteahhit eser olarak teslim edemez, iş sahibi de böyle bir şeyi teslim almaktan kaçınabilir

Teslim, müteahhidin sözleşmeye uygun olarak tamamladığı eseri, iş sahibine vermesi ile meydana gelir. Teslim ve tesellüm ile müteahhidin hakimiyet alanındaki eser iş sahibinin hakimiyet alanına geçer. Yani, iş sahibinin esere doğrudan zilyet olması ile müteahhidin teslim borcu sona erer. Ancak, taşınmaz eserlerde fiilen zilyetlik söz konusu olamamaktadır. Anahtar teslimi inşaat sözleşmelerinin konusunu tanışmaz inşaatları oluşturduğu için, burada teslimden önce Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre taşınmazın tapuda tescili gerekir

İş sahibine ait bir arsa üzerinde gerçekleştirilen yapı işlerinde teslim borcu, maddi şeyin tesliminden çok eserin

müteahhit tarafından tamamlandığının açıkça veya örtülü bir şekilde bildirilmesi ile yerine getirilir. Teslim borcunun bildirme ile yerine getirildiği hallerde, iş sahibinin inşa eseri üzerinde fiilî hakimiyeti sağlanmalı veya bunu engelleyecek durumlar ortadan kaldırılmalıdır (İnal, 2009). Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde de müteahhidin anahtarı iş sahibine teslim etmesi ve inşa edilen yapı bir tesis ise, tesisin çalışır durumda olması, hatta sözleşmenin içeriğine göre gerekli diğer tüm ayarlamaların yapılmış olduğunu bildirmesi gerekir. Teslim borcu yalnız eserin tamamlandığının bildirilmesi ile değil, ancak bu şekilde müteahhidin üzerine aldığı bütün işlerin tamamlanması ile ifa edilmiş sayılır

Nitekim Yargıtay 15. HD'nin 28 Şubat 2005 tarih, 2004/4417 esas ve 2005/1075 karar sayılı kararında<sup>32</sup>; Düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat yapma sözleşmesi anahtar teslimi olarak kararlaştırılmıştır. Müteahhit, bu sözleşmeye bağlı eksik iş bedelini talep etmektedir. Söz konusu kararda, sözleşmenin anahtar teslimi olarak kararlaştırılmış olması nedeniyle, müteahhidin teslim borcunu yerine getirebilmesi için, iskân ruhsatını (oturma iznini) alması gerektirdiği belirtilmekte ve bu durum HUMK m. 287 uyarınca delil sözleşmesi olarak kabul edilmektedir. Olayda, inşaat henüz tamamlanmamış, birtakım eksiklikler mevcuttur. Bu eksikliklerle iskân ruhsatının alınması mümkün değildir. Müteahhit, bu sebeple eseri teslim ettiğini kanıtlayamamıştır.

Dolayısıyla; müteahhit, inşa eserini teslim borcunu yerine getirememekte, borcunu ifa edemediği için de eksik iş bedelini talep hakkı ortadan kalkmaktadır. Müteahhidin hangi işlerden sorumlu olduğu ve buna ilişkin düzenlemeler taraflarca kararlaştırılabileceği gibi, hazır sözleşme formları olan FIDIC standart sözleşmelerinde açıkça belirtilmiştir. FIDIC standart sözleşmelerinden Gri Kitap'ta, müteahhidin iş sahibi ile kararlaştırılan bir zamanda, eserin tesliminden önce tamamlanma testlerinin yapılması için bir araya gelmeleri

öngörölmüştür.

Müteahhit, bu testlerin verimliliğini etkileyecek her türlü belgeleri ve ekipmanları da sağlamak zorundadır, İş sahibi, müteahhide kararlaştırılan yer ve zamanda tamamlama testlerine katılıp katılmayacağına dair yirmi dört saatten geç olmamak üzere bilgi verir. Eğer iş sahibi bu testlere katılmazsa aksi sözleşme ile kararlaştırılmadığı sürece, müteahhit testlere başlayabilir ve bu testler sanki iş sahibinin huzurunda yapılmış gibi kabul edilir. Ayrıca müteahhit bu testlerin sonunda hazırladığı raporları iş sahibine göndermelidir. İş sahibi testlere katılmadı ise bu raporların doğruluğunu kabul etmek durumundadır