

ŞADI ÖZ

# İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GENEL YAPISI

<b>I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI.....</b>	<b>5</b>
A. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı .....	5
B. İnşaat Sözleşmesinin Unsurları .....	7
1. İnşa ve Teslim Borcu.....	7
a. Taşınmaz Yapının İnşası.....	7
b. Taşınmaz Yapının Teslimi.....	8
2. Bedel Ödeme .....	9
3. Tarafların Anlaşması .....	11
4. İnşaat Sözleşmesinin Şekli.....	11
<b>II. İNŞAAT SÖZLEŞMENİN TARAFLARI.....</b>	<b>12</b>

A. İş Sahibi .....	12
B. Yüklenici.....	13
1. Genel Olarak.....	13
2. Genel Yüklenici-Alt Yüklenici.....	14
3. Konsorsiyum/İş Ortaklığı (Joint Venture) .....	15
<b>III.İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....</b>	<b>16</b>
A. Rızai Olma Niteliği.....	16
B. Tam İki Tarafa Borç Yükleme Niteliği .....	17
C. Kanunda Düzenlenmiş (Tipik) Olma Niteliği.....	17
D. Taraflar Arasında Ani Edimli Bir Borç İlişkisi Yaratma Niteliği.18	

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZ YAPI İNŞASINDA BEDELİN BELİRLENMESİ

<b>I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ.....</b>	<b>23</b>
A. Genel Olarak.....	23
B. Sözleşmede Bedelin Belirlenmiş Olması.....	25
1. Bedelin Götürü Olarak Belirlenmesi (Götürü Bedel) .....	25
a. Genel Olarak Götürü Bedel .....	25
b. Götürü Bedelin Türleri .....	27
aa. Sabit Götürü Bedel.....	27
bb. Değişken Götürü Bedel.....	29
cc. Birim Fiyat Olarak Belirlenmiş Götürü Bedel .....	30
2. Bedelin Yaklaşık Olarak Belirlenmesi (Yaklaşık Bedel).....	34
a. Genel Olarak Yaklaşık Bedel.....	34
b. Yaklaşık Bedelin Türleri .....	36
aa. Bağlayıcı Yaklaşık Bedel.....	36
bb. Keşif Bedeli Üzerinden Belirlenen Yaklaşık Bedel .....	37
c. Yaklaşık Bedelin Belirlenmesi (Hesaplanması) .....	38
d. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılması.....	42

3. Bedelin Karma Şekilde Belirlenmesi .....	43
4. Bedelin Atipik Şekilde Belirlenmesi .....	44
C. İnşaat Sözleşmesinde Bedelin Belirlenmemiş Olması Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi .....	44
<b>II. BEDELİN DAVA SONUCU İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI SURETİYLE BELİRLENMESİ.....</b>	<b>45</b>
A. Uyarılama ve Uyarılamanın Şartları .....	45
1. Uyarılama .....	45
2. Şartları.....	47
a. Önceden Öngörülmeven veya Öngörüldüğü Halde Gerçekleşmesi Beklenmeyen Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması .....	48
b. Sonradan Ortaya Çıkan Olağanüstü Durumun, Taşınmaz Yapının İnşasının Sözleşmede Belirlenen Bedelle Yapılmasını Engellemesi veya Aşırı Derecede Güçleştirmesi.....	49
c. Olağanüstü Durumun Ortaya Çıkmasında ve İfanın Güçleşmesinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması	50
d. Yüklenicinin Olağanüstü Durum Nedeniyle Sözleşme Koşullarına Göre Taşınmaz Yapının İnşa Edilemeyeceğini İfadan Önce İş Sahibine Bildirmesi.....	50
B. Uyarlamada İzlenecek Usul .....	52
C. Uyarılama Halinde Bedelin Belirlenmesi .....	53
<b>III.İŞ DEĞİŞİKLİĞİ VE EK İŞ YAPILMASI HALİNDE BEDELİNİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>54</b>
A. İş Değişikliği ve Ek İş Kavramları.....	54
1. İş Değişikliği Kavramı .....	54
2. Ek İş Kavramı .....	55
B. İş Değişikliği ve Ek İş Olması Halinde Bedelin Belirlenmesi .....	56
1. İş Değişikliğine ve Ek İşe İlişkin İnşaat Sözleşmesinde Düzenleme Olması Halinde Bedelin Belirlenmesi .....	56
2. İş Sahibinin Sonradan İş Değişikliği ve Ek İş Talep Etmesi Üzerine Bedelin Belirlenmesi.....	57

3. Yüklenici Tarafından İş Değişikliğine Gidilmesi veya Ek İş Yapılması Halinde Bedelin Belirlenmesi .....58

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ**  
**HALİNDE YAPILAN İŞİN BEDELİNİN**  
**BELİRLENMESİ**

- I. KANUNEN SONA ERME HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ .....61**
- A. İmkansızlık Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi .....61
1. Kusursuz İmkansızlık Halinde Bedelin Belirlenmesi.....61
2. Kusurlu İmkansızlık Halinde Bedelin Belirlenmesi .....62
- B. Yüklenicinin Ölümü Halinde Yapılan İşin Bedeli..... 63
- II. İŞ SAHİBİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ .....64**
- A. İş Sahibinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Fesih Halleri (Fesih)..... 64
1. Fesih Halleri ..... 64
- a. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmenin Feshi 64
- b. İş Sahibinin Tam Tazminat Karşılığı Sözleşmeyi Feshi ..65
2. Fesih Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi .....67
- a. Bedelin İçeriği .....67
- b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı.....67
- c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü ..... 68
- B. İş Sahibinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme) ... 69
1. Genel Olarak..... 69
2. Sözleşmeden Dönme Halleri .....71
- a. İş Sahibinin Yüklenicinin İş Vadesinde Yetiştirmeyeceğinin Anlaşılması Üzerine Sözleşmeden Dönme Hakkı .....71

- b. İş Sahibinin Yüklenicinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı .....74
- c. İş Sahibinin Taşınmaz Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı.....76
- d. İş Sahibinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Aşılması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı.....79
- 3. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi ..... 80
- 4. Doktrin Görüşleri.....81
  - a. Klasik Dönme Teorisi Görüşü .....81
  - b. Kanuni Borç İlişkisi Görüşü ..... 82
  - c. Aynı Etkili Dönme Görüşü ..... 83
  - d. Dönüşüm (Yeni Dönme) Teorisi ..... 83
  - e. Yargıtay Görüşü ..... 84
- 5. İş Sahibinin Geri Verme Borcu (Bedel Ödeme)..... 86
- 6. Sözleşmeden Dönme Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi ..... 87
  - a. Bedelin İçeriği ..... 87
  - b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı.....89
  - c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü ..... 90

### **III.YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ**

- HALLERİNDE BEDELİN BELİRLENMESİ .....91**
- A. Yüklenicinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Feshi Halleri (Fesih) .....91
  - 1. Fesih Halleri .....91
    - a. TBK m. 480/II Uyarınca Fesih Hakkının Kullanılması..91
    - b. Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeyi Fesih Hakkı ..... 92
  - 2. Fesih Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi .....93
    - a. Bedelin İçeriği .....93
    - b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı.....93
    - c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü ..... 94
- B. Yüklenicinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme) . 94

1. Genel Olarak.....	94
2. Sözleşmeden Dönme Halleri.....	95
a. Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	95
b. Götürü Bedelin, Beklenilmeyen Olgular Nedeniyle Gerçekleşen Masraf Kalemlerinden Ötürü Aşırı Ölçüde Aşılması ve Bu Durum Karşısında Sözleşmenin Uyarlanmaması Nedeniyle Yüklenicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	96
c. İş Sahibinin Yüklenicinin İş İfa Etmesini Engelleyerek Veya İnşası Tamamlanmış Taşınmaz Yapıyı Haklı Bir Neden Olmaksızın Teslim Almayarak Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi Halinde Yüklenicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	97
3. Dönme Halinde Yapılan İşin Bedelinin Belirlenmesi.....	98
a. Bedelin İçeriği.....	98
b. Bedelin Belirlenmesinin Hukuki Dayanağı.....	99
c. Bedelin Belirlenmesinin Usulü.....	99
SONUÇ.....	101
KAYNAKÇA.....	105