

Av. Alper SOYLU

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE YÜKLENİCİNİN SADAKAT VE ÖZEN BORCU



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2026**

Ocak 2026

ISBN: 978-625-5697-98-1

DOI: doi.org/10.64161/filiz.9786255697981

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850) 441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

ÖNSÖZ

Beni seven ve saygı duyan herkese ithaf ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	III
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR	XI
ÖZET.....	XV
ABSTRACT	XV
SUMMARY	XVI
GİRİŞ	1

1. BÖLÜM

1.1. İnşaat Sözleşmeleri Hakkında Genel Bilgiler.....	3
1.1.1. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı ve Kavram	3
1.1.2. İnşaat Sözleşmesinin Unsurları	5
1.1.2.1. Yapı kavramı	5
1.1.2.2. Bedel	7
1.1.2.3. Taraflar arasında anlaşma	8
1.1.2.4. Sözleşmenin Şekli.....	9
1.1.3. Eser Sözleşmesinin Unsurları	10
1.1.3.1. Eserin Meydana Getirilmesi	12
1.1.3.2. Maddi ve maddi olmayan eser	13
1.1.3.3. Eserin Çalışma Ürünü Olması	13
1.1.4. İnşaat Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri	14
1.1.4.1. Bedelin Ödenmesi.....	14
1.1.4.2. İnşaata Başlanması ve Devam Edilmesi	14

1.1.4.2.1. İşe Zamanında Başlama ve Devam Etme Borcu	14
1.1.4.2.2. Gecikme Dolayısıyla Uğranılan Kar-Zarar Oranlamaları	15
1.1.4.2.3. İş sahibinin, yüklenicinin işi teslim borcu Muaccel olmadan Sözleşmeden Dönme Hakkı(Borçlar Kanunu madde 473/1)	16
1.1.4.2.4. İş Sahibinin İş Bitmeden Ayıplı veya Sözleşmeye aykırı olacağının anlaşılması halinde işi başkasına yaptırma hakkı(Borçlar Kanunu madde 473/2)	17
1.1.4.3. Binanın Teslimi	17
1.1.4.3.1. Teslim Borcu	17
1.1.5. İnşaat Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği	18
1.1.5.1. Yüklenicinin Yapı Ruhsatı Alma Yükümlülüğü	19
1.1.5.2. Yapı ruhsatı olmayan binadan bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler	20
1.1.5.3. Kaba İnşaatı Konu Alan İnşaat Sözleşmelerinde İnşaatın Tamamlanması ve Masrafların İadesi	22
1.1.5.4. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu ve Tamamlama Masraflarının İadesi	22
1.1.5.5. İnşaat Sektöründe Ana Şirket Garantisi	23
1.1.5.6. Riskli Yapının Yıkımı ve Yeniden İnşasına İlişkin Sözleşme	24
1.1.5.6.1. İsviçre Federal Mahkemesi'nin 7.7.2014 tarihli kararı ışığında FIDIC sözleşmelerinin 20.maddesindeki Tahkim öncesi aşamaların tüketilmesi zorunluluğu	25
1.1.5.6.2. FIDIC Sözleşmelerinin 20.maddesindeki tahkim öncesi aşamaların tüketilmesi zorunluluğunun istisnaları	25
1.1.5.6.2.1. Uyuşmazlığın DAB'ın atanmasının sona ermesinden sonra ortaya çıkması	25
1.1.5.6.3. DAB'dan Kaynaklanan Sorunlar	25
1.1.6. Avrupa Birliği Hukuku çerçevesinde değerlendirmeler	26
1.1.6.1. Mevcut Hukuk ve Düzenlemelere göre tüketicilerin korunmasının sağlanması	26
1.1.6.2. İş sahibince sağlanan yapı materallerine, plan ve yönetmeliklere dair yükümlülüğünün incelenmesi	26
1.1.6.3. İş Kurallarının Kontrolü	27
1.1.6.4. Sözleşme ilişkisi içerisinde	27
1.1.7. Türk Hukukunda İnşaat Sözleşmelerinde Ek İş Ve Sonuçları	27

1.1.7.1. Ek İş Taleplerinin Tabi Olduğu Zamanaşımı.....	30
1.1.7.2. Ek iş yapılmasının İnşaatı Teslim Borcuna Zaman yönünden Etkisi	30
1.1.7.3. İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar	30
1.1.8. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sözleşmeye Taraf Olamayan Üçüncü Kişilere Etkisi	50
1.1.9. Benimsenmesi Gereken Hukuki Çözümler	58
1.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Kat Maliklerinin Hukuki Durumu Hakkında Genel Bilgiler ve Uyarlama	60
1.2.1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Biçimi	60
1.2.2. Sözleşmenin geçersiz olduğunun öne sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması sayılması	61
1.2.3. İnşaatın tümüyle veya büyük oranda tamamlanması	62
1.2.4. Biçime aykırılığın sert sonuçlarının dönüştürme(tahvil) yoluyla yumuşatılması	67
1.2.4.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Yüklenici ile Akdedilen Sözleşmelerde Sözleşmeye Katılmayan Kat Malikleri veya Paydaşların Hukuki Durumu	68
1.2.4.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Karara Sözleşmeye Katılmayan Kat Malikleri veya Paydaşların Hukuki Durumu	69
1.2.4.3. Azınlık kat maliki veya paydaşların Mülkiyet Hakkını İhlal Edebilecek Durumlar	69
1.2.4.4. Azınlık kat maliki veya paydaşların Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Karar ve Sözleşmelerin Yaptırımı	71
1.2.4.5. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhi ve Kat İrtifakına geçişi bakımından Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcu	73
1.2.4.6. Şerhli Mülkiyet Paylarının Yüklenicinin Mülkiyetinde Olması Hali	76
1.2.4.7. Sözleşmesel Dengeye Erişmek	84
1.3. Yüklenici ile Üçüncü Kişi arasında düzenlenen Arsa Payının devrine ilişkin taahhütlerinin yazılı yapılması	85
1.4. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Eserin Hukukça Tanınması	86

2. BÖLÜM

2.1. Yüklenicinin Sadakat Ve Özen Borcu	87
2.1.1. Yüklenicinin borçları	87

VIII

2.1.1.1. Yüklenicinin özen borcu.....	87
2.1.1.2. İş Meydana Getirme Borcu.....	94
2.1.1.3. İş Bizzat Yapma Borcu.....	95
2.1.1.4. İş Sadakat ve Özenle Yapma Borcu	96
2.1.1.5. Araç, gereç ve malzeme sağlama borcu.....	99
2.1.1.6. İhbar Yükümlülüğü.....	100
2.1.1.7. Yüklenicinin Teslim Borcunun Yerine Getirilmesinden Doğan Sadakat Ve Özen Borcu.....	101
2.1.1.8. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kapsamında Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcu	103
2.2. Ayıptan Doğan Sorumluluk.....	105
2.2.1. Genel olarak	105
2.3. Sadakat Ve Özen Borcunun Sözleşmesel Görünümü.....	107
2.3.1. Danışıklı işlem-muvazaa.....	107
2.3.2. Açık ve anlaşılır olma	108
2.3.3. Sözleşmenin Koşullu Yapılması	109
2.3.4. Yüklenicinin sonuç sorumluluğunu üstlenmesi	109
2.3.5. Ön Sözleşme	110
2.3.6. Yüklenici ile Üçüncü Kişi Arasında Düzenlenen Arsa Payının Devrine İlişkin Taahhütlerin Yazılı Yapılması.....	111
2.3.7. Sözleşmenin Geçersizliğinden Doğan Sonuçlar.....	114
2.3.8. Kanıtlama Biçimine Bağlı Bir Sözleşmenin Değiştirilmesi	116
2.3.9. Sözleşme Konusunun Ahlaka Aykırı Olması.....	117
2.3.10. Sözleşmenin Konu ve Uygulamasının Kamu Düzenini Koruyan Kurallara Aykırı Olması	118
2.3.10.1. Genel Olarak.....	118
2.3.10.2. Sözleşmenin Kapsamı.....	119
2.3.10.3. Kamu düzeni kavramı.....	120
2.3.10.4. İnşaat Sözleşmelerinin Kamu Düzeni Kurallarına Uygunluğu	122
2.3.10.5. Kamu Yapım Sözleşmelerinin Değiştirilmesi.....	123
2.3.10.6. Kamusal Biçime Bağlı Bir Sözleşmenin Ortadan Kaldırılması	123
2.3.10.7. Kamusal Biçime Bağlı bir sözleşmenin ortadan kaldırılması	123

3. BÖLÜM

3.1. Sadakat ve Özen Borcuna Aykırılığın Hüküm ve Sonuçları	125
3.1.1. Devlet Garantörlüğü.....	125
3.1.2. Yüklenicinin sadakat ve özen borcunun depremdeki görünümü, sadakat ve özen borcunun depremin sonuçlarına etkisi	125
3.1.3. Yüklenicinin İhlali	127
SONUÇ	129
KAYNAKÇA	131

KISALTMALAR

AAÜT	: Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AGB	: Allgemeine Geschäftsbedingungen
a.g.e	: adı geçen eser
a.g.m	: adı geçen madde
Art.	: Artikel/Article
ATF	: arrêts du Tribunal federal
ATF/BGE	: arrêts du Tribunal federal Suisse/ Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes
Aufl.	: Auflage
AY	: Anayasa
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: Bent
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü
BB.	: Der Betriebs- Berater
BauR	: Zeitschrift für das Baurecht
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Mahkemesi)
BİGŞ	: Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
CD	: Ceza Dairesi
CGK	: Ceza Genel Kurulu

CMK	: Ceza Muhakemeleri Kanunu
CC	: Civil Code
CCH	: Code de la construction et de l'habitation
CO	: Code des obligations
cf.	: confer(karşılaştırınız)
cp.	: compare(karşılaştırınız)
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirme
Çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
D.	: Daire/Danıştay
Dn./dpn.	: Dipnot
E.	: Esas
E.T	: Erişim Tarihi
E.	: Esas
EC	: European Commission
ECJ	: European Court of Justice
ed/eds	: Editör
e.g.	: for example
et seq	: et sequentia(ve devamı)
EU	: European Union
f.	: Fıkra
f.	: folgendes(devam eden sayfa)
f.f.	: fortfolgendes(devam eden sayfalar)
H.D.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUAKY	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği
ICLR	: International Conference on Learning Representations

İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İMK	: İş Mahkemeleri Kanunu
İnfa	: inrastructure
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İYUK	: İdari Yargılama Usulü Kanunu
K.	: Karar
KHK	: Kanun hükmünde Kararname
Karş.	: karşılaştırınız
KİB	: Kazancı İçtihad Bilgi Bankası
KİSK.	: Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
JCP N	: La Semaine Juridique Notarialect Immobiliere
JdT	: Journal des Tribunaux
L	: Loi
m./ md.	: Madde
MHB	: Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
MK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
MTK	: Milletlerarası Tahkim Kanunu
N	: Kenar Numarası
N./No	: Numara/ Nummer/Numero
No.	: Numara
OJ	: Official Journal
OR	: Obligationenrecht
Örn	: Örneğin
P	: page(sayfa)
par./ para./parag.	: paragraf
R	: Revue
RDI	: Revue de droit immobilier
Recht	: Zeitschrift für jüristische Ausbildung und Praxis
RG.	: Resmi Gazete
s/sh.	: sayfa

XIV

S.	: Sayı
Sec.	: section
SLA	: Schweizerische Ingenieur-und- Architekten Verein
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK/ MK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun
TMK	: Türk Medeni Kanunu
UNCITRAL	: United Nations Commision on İnternational Trade Law
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
vs.	: versus
Vol	: Volume
Y./ Yarg.	: Yargıtay
YDK	: Yürütmenin Durdurulması Kararı
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİĞŞ	: Yapım İşleri Genel Şartnamesi
SSGSSK	: Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
STİK	: Sendikalar ve Toplu İş Sözleşmesi Kanunu
S.	: Sayı
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCK	: Türk Ceza Kanunu
Y	: Yargıtay
VUK:	: Vergi Usul Kanunu
TBB	: Türkiye Barolar Birliği

Loyalty and Care Debt of the Contractor in Construction Contracts

ÖZET

İnşaat sözleşmeleriyle uygulamada çok sık karşılaşılmaktadır. İlgili sözleşmeler çoğu zaman yüklenicinin edimini ifada sorunlar yaşaması sebebiyle uyumsuzluk konusu olmaktadır. Yüklenicinin edimini tam ve gereği gibi ifa etmemesi çeşitli sebeplerden kaynaklanabilmektedir. İş görme borcu doğuran sözleşmeler arasında yer alan inşaat sözleşmelerinde taraflar arasındaki güven ilişkisi çok sıkıdır. Bunun bir neticesi olarak yüklenici edimini sadakatle ve özenli bir şekilde yerine getirmelidir. Buna aykırı davranışlar borca aykırılık teşkil edebileceği gibi inşaat sözleşmelerinde uygulanma alanı bulan Türk Borçlar Kanununun eser sözleşmesine dair hükümlerinde de özgü düzenlemeler yer almaktadır.

ABSTRACT

Construction contracts are very common in practice. Relevant contracts are often the subject of disputes because the contractor has problems in performing her performance. The failure of the contractor to perform its performance fully and properly may be caused by various reasons. The relationship of trust between the parties is very consistent in construction contracts, which are among the contracts that give rise to business debt. As a result of this, the contractor must fulfill his duty faithfully and diligently. Behaviors contrary to this may constitute a violation of the debt, and there are also specific regulations in the provisions of the Turkish Code of Obligations, which are applicable in construction contracts, regarding the contract of work.

Topic, side in the contract contractor's loyalty and care debt is border contractor's loyal and care obligation.

Aim, this Project is in searching construction contract employer's loyal and care obligation. Aspect, searching way and method and solving that way law conflict at the time don't obey loyal and care obligation.

In this article; We use and quotation of many court orders and court's aspect in this practice conflict.

SUMMARY

Construction contracts are very common in practice. Relevant contracts are often the subject of disputes because the contractor has problems in performing her performance. The failure of the contractor to perform its performance fully and properly may be caused by various reasons. The relationship of trust between the parties is very consistent in construction contracts, which are among the contracts that give rise to business debt. As a result of this, the contractor must fulfill his duty faithfully and diligently. Behaviors contrary to this may constitute a violation of the debt, and there are also specific regulations in the provisions of the Turkish Code of Obligations, which are applicable in construction contracts, regarding the contract of work.