

Av. Talha AKBAŞ

ESER SÖZLEŞMESİNİN YÜKLENİCİ YÖNÜNDEN SONA ERMESİ



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2026**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Genel Yayın No | General Publication Number: 1346
Sertifika no | Certificate Number: 77398

Filiz Kitabevi

Yayın No | Publication Number: 2026/96

Kitap Adı: Eser Sözleşmesinin Yüklenici Yönünden Sona Ermesi
Book Title: Termination of The Work Contract in Terms of The Contractors Perspective
ISBN: 978-625-8585-92-6
DOI: doi.org/10.64161/filiz.9786258585926

Yazar(lar) | Author(s): Av. Talha AKBAŞ | orcid.org/0009-0005-5815-5851

Konu Kategorisi | Subject Categories: Hukuk

Yayın Türü | Publication Type: Kitap | Book - Monograph

Yayın Dili | Language: Türkçe | Turkish

Ebat | Dimensions: 16 x 23 cm

Baskı Sayısı | Edition: 1

Sayfa Sayısı | Pages: 170

Yayın Tarihi | Publication Date: Ağustos 2026 | August 2026

Yayın Yeri | Place of Publication: İstanbul, Türkiye

Mizanpaj | Layout: Vildan YAVUZ

Baskı ve Cilt | Printing and Binding: Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
(Sertifika no: 77398)

© All rights reserved | Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri
San. ve Tic. Ltd. Şti.



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mollahüsrev Mah. Cemalyener Tostyalı Cad. No: 57A
Vefa-Fatih / İstanbul • Tel: +90 (212) 527 07 18
www.filizkitabevi.com • bilgi@filizkitabevi.com

ÖNSÖZ

Eser sözleşmesi, karşılıklı borç yükleyen niteliği ve uygulama alanının genişliği nedeniyle Türk borçlar hukukunda merkezi bir öneme sahiptir. Hazırlanan bu çalışmada, sözleşme ilişkisinin taraflarından biri olan yüklenicinin hukuki durumu odağa alınmış; özellikle eser sözleşmesinin yüklenici yönünden sona erme halleri, bu sona ermenin hukuki sonuçları ve tarafların hakları doktrin görüşleri ile güncel Yargıtay kararları ışığında incelenmiştir.

Çalışma konumun belirlenmesinden araştırmanın tamamlanmasına kadar geçen tüm süreçte, engin bilgi ve tecrübelerini benimle paylaşan, lisans ve yüksek lisans eğitimim süresince her türlü desteği sağlayarak ufkumu açan değerli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Kemale Leyla Bingöl'e, sevgi ve fedakârlıklarıyla her zaman yanımda olana aileme ve manevi desteklerini esirgemeyen tüm arkadaşlarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Mart, 2026

Talha AKBAŞ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	III
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ	IX
ÖZET.....	XI
ABSTRACT	XI

I. GİRİŞ.....	1
A. Eser Sözleşmesinin Tanımı Ve Tarafları.....	2
1. Eser Sözleşmesinin Tanımı	2
2. Eser Sözleşmesinin Tarafları	4
a. Yüklenici	4
b. İş sahibi.....	8
c. Kamu ve özel sektör ayrımı	11
II. ESER SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	13
III.ESER SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI, TARAFLARIN HAK VE	
 BORÇLARI.....	17
A. Eserin Meydana Getirilmesi.....	17
B. Ücret.....	19
C. Tarafların Anlaşması.....	21
D. Eser sözleşmelerinde yaygın olarak kullanılan bazı kavramlar.....	24
1. Eser Sözleşmesi Açısından “Makul Süre” ve “Somut Olay”	
Kavramları.....	24
a. “Makul Süre” kavramı	24
b. “Somut Olay” kavramı	26
2. Eser Sözleşmelerinde Dürüstlük ve Güven Kavramı	29
a. “Dürüstlük” kavramı.....	29

b. “Güven” kavramı	32
3. Eser Sözleşmelerinde İyiniyet Kuralı	36
E. Yüklenicinin Hakları	40
1. Yüklenicinin Bedel Alma Hakkı	40
2. Yüklenicinin Teslim Etme ve Sözleşmeden Dönme Hakkı	41
3. Yüklenicinin Zarar Tazminatının Giderilmesini İsteme Hakkı ve Diğer Koruma Hakları	43
F. Yüklenicinin Borçları	44
1. Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcu	44
2. Yüklenicinin İş Kendisi Yapmak veya Kendi Yönetimi Altında Yaptırmak Borcu	46
3. Yüklenicinin Gerekli Araç-Gereç ve Malzemelerin Temini Borcu	47
4. Yüklenicinin Eseri Teslim ve İmal Borcu	52
5. Yüklenicinin İhbar Borcu	55
6. Yüklenicinin İş Zamanında Başlama ve İcra Etme Borcu	57
7. Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	61
G. İş Sahibinin Hakları	66
1. İş Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı	66
2. Bedelden İndirim Hakkı	67
3. Tazminat ve Ceza Hakkı	70
a. Gecikme tazminatı	70
b. Ceza koşulu	74
c. Yüklenicinin işten el çektilmesi	80
d. İş sahibinin neden gösterilmeden sözleşmeyi bozma hakkı	83
4. Nama ifaya izin	85
H. İş Sahibinin Borçları	87
1. İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcu	87
a. Götürü bedel	89
b. Yaklaşık bedel	91
c. Ücretin belirlenmemesi durumu	92
2. Yapı İzni Alınması	95

IV.ESER SÖZLEŞMESİNİN GENEL SONA ERME HALLERİ.....	99
A. Yüklenicinin İfa ile Sözleşmeyi Sona Erdirmesi.....	99
B. İ kale ile Sona Erme	101
1. İkalenin Tanımı ve Hukuki Niteliği.....	101
2. İ kale Sözleşmesinin Şekil Şartı	102
3. İ kale Sözleşmesinin Hüküm ve Sonuçları	103
4. İ kale Sözleşmesi ile TBK m. 484 (Tazminat Karşılığı Fesih) İlişkisi	104
C. Yüklenicinin Haklı Nedenle Fesih Hakkı	104
1. İş Sahibinin Temerrüdü	104
2. Sözleşme Şartlarının Çekilmez Hale Gelmesi	105
a. Kavramsal çerçeve: haklı neden ve çekilmezlik ilkesi	105
b. Yüklenici açısından eser ve inşaat sözleşmelerinde haklı neden	106
c. Çekilmezlik unsurunun kriterleri: objektif ve subjektif değerlendirme	107
d. Yüklenici açısından kusur şartı ve güven ilişkisi	109
e. Yüklenicinin sözleşmeyi uyarlama hakkı	111
D. İmkânsızlık Nedeniyle Sona Erme.....	112
1. Sözleşme Öncesi İmkânsızlık	112
2. Sözleşme Sonrası Hukuki İmkânsızlık	113
3. İş Sahibinin Riziko Alanındaki İmkânsızlık (TBK m. 485)	115
4. Kusursuz İfa İmkânsızlığı (TBK m. 136).....	117
E. Yükleniciden Kaynaklanan Sona Erme Sebepleri.....	119
1. Yüklenicinin Ölümü veya Yetenek Kaybı (TBK m. 486)	119
2. Yüklenicinin Ayıplı İşten Sorumluluğu.....	120
a. Yüklenicinin ayıplı işten sorumluluğunun koşulları	120
i. Eser tamamlanmış olarak teslim edilmelidir.	121
ii. Eser ayıplı olmalıdır.....	122
iii. Eser kabul edilmemiş olmalıdır	122
iv. Gözden geçirilme yükümlülüğü yerine getirilmelidir	123
v. İhbar yükümlülüğü yerine getirilmelidir	125
b. Ayıplı iş yapan yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldıran haller ...	126
i. Eserin ayıplı olmasının iş sahibinin talimatından doğması	126

VIII

ii. Eserin ayıplı olmasının iş sahibinin sağladığı malzemeden doğması	129
iii. İş sahibinin eseri kabul etmesi	129
iv. Yüklenicinin Hafif İhmalinden Dolayı Sorumlu Olmayacağına Dair Sorumsuzluk Anlaşmasının Bulunması	130
v. Zamanaşımı süresinin dolmuş olması	130
c. Üçüncü Kişiler Açısından Sözleşmenin Bozulması.....	131
F. Eser Sözleşmesine Özgü Diğer Sona Erme Halleri ve Yükleniciye Etkisi	133
1. Yaklaşık Bedelin Aşılması (TBK m. 482).....	133
2. İş Sahibinin Tazminatlı Fesih Hakkı ile Sona Erme (TBK m. 484)	134
3. Haksız Fesih	135
a. Kamu inşaatlarında sözleşmenin haksız feshi.....	136
G. Sona Ermenin Hüküm Ve Sonuçları	138
1. İleriye Etkili (Fesih) ve Geriye Etkili (Dönme) Bozulması.....	138
a. Sözleşmenin ileriye etkili bozulması (Fesih).....	138
b. Sözleşmenin geriye etkili bozulması (Dönme)	141
c. Tasfiyede dikkat edilecek hususlar ve ispat düzeni	143
2. Eser Sözleşmesinde Tasfiye ve Hesaplaşma	143
V. SONUÇ	149
VI.KAYNAKÇA.....	153

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: Adı Geçen Eser
a.g.m.	: Adı Geçen Makale
aş.	: Aşağıda
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
Bd.	: Band (Cilt)
BK	: 818 Sayılı mülga Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
bs.	: Basım
C.	: Cilt
CMK	: 5271 Sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu
E.	: Esas
EBK (Ebk)	: 818 sayılı (eski) Borçlar Kanunu
Ed.	: Editör
Employer	: <i>The term “Employer” refers to the party who orders the work (İş Sahibi) within the meaning of the Turkish Code of Obligations”</i>
eTTK	: 6762 Sayılı mülga Türk Ticaret Kanunu
f.	: Fıkra
FIDIC	: Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu)
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İsvBK (OR)	: İsviçre Borçlar Kanunu (Obligationenrecht)

İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K	: Karar
m.	: Madde
N.	: Numara
§	: Paragraph (Alman Kanunlarında Madde)
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S./Sa.	: Sayı
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTK–Gerekçe	: Türk Ticaret Kanunu Gerekçesi, 23. Dönem Kanun Tasarısı Metni, www2.tbmm.gov.tr/d22/1/1-1138.pdf , (Çevrimiçi).
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
vb.	: Ve Benzeri
vd.	: Ve Devamı
Y.	: Yargıtay

TERMINATION OF THE WORK CONTRACT IN TERMS OF THE CONTRACTORS PERSPECTIVE

ÖZET

Çalışmamızın konusu olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenleme altına alınan eser sözleşmesi, bugünkü ticari hayatın en kritik yapı taşlarından biri haline gelmiştir. Uygulamada ise gerek karmaşık teknik yapısı gerekse zamana yayılan uzun soluklu süreçleri nedeniyle taraflar arasında ciddi anlaşmazlıklara yol açabilmektedir. Bu çalışmanın temel hedefi; sözleşmenin hukuki sınırlarını kesin bir çerçeveye oturtmak, yüklenicinin hak, borç ve sorumluluklarını bütüncül bir sistem içinde analiz ederek hem yükleniciler hem de iş sahipleri için yol gösterici, derli toplu bir başvuru kaynağı sunulmasıdır. Çalışmamızda öncelikle sözleşmenin tanımı ve tarafları incelenmiş; *"makul süre"*, *"somut olayın özellikleri"* ve *"dürüstlük kuralı"* gibi sözleşmenin ruhunu oluşturan temel kavramlar irdelenmiş, yüklenicinin sadakat ve özen, işi bizzat yapma ve ayıba karşı tekeffül gibi asli borçlarının yanında iş sahibinin en temel borcu olmakta olan ücret ödeme borcu ele alındı.

Çalışmamızın odaklandığı asıl nokta ise eser sözleşmesinin yüklenici yönünden sona erme rejimleridir. Bu kapsamda; yüklenicinin haklı nedenle fesih hakkı, ifa imkânsızlığı, TBK m. 484 çerçevesinde tazminat karşılığı fesih ve yüklenicinin ölümü gibi özellik arz eden durumlar, güncel Yargıtay kararları ve öğretideki tartışmalar kapsamında değerlendirilmiştir. Ayrıca sözleşmenin sona ermesinin geriye veya ileriye etkili sonuçları, tasfiye süreci üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Eser Sözleşmesi, Yüklenici, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Eser Sözleşmesinin Sona Ermesi, İş Sahibi

ABSTRACT

The construction contract (contract for work), governed by the Turkish Code of Obligations No. 6098, has become one of the most critical pillars of modern commercial life. In practice, however, these contracts frequently lead to significant disputes between parties due to their complex technical structures and long-term processes spanning over time. The primary objective of this study is to establish the legal boundaries of the contract within a clear framework and to analyze the rights, obligations, and liabilities of the contractor within a holistic system, thereby providing a comprehensive reference for both contractors and employers.

In this study, the definition of the contract and its parties are first examined; fundamental concepts constituting the essence of the contract such as "reasonable time,"

"characteristics of the concrete case," and the "principle of good faith" are scrutinized. Furthermore, the contractor's primary obligations, including the duty of loyalty and care, the obligation to perform personally, and warranty against defects, as well as the employer's fundamental obligation to pay the contract price, are addressed.

The focal point of this study is the legal regime governing the termination of the construction contract from the contractor's perspective. In this context, specific circumstances such as the contractor's right to terminate for just cause, impossibility of performance, termination in exchange for compensation under Article 484 of the TCO, and the death of the contractor are evaluated in light of current Court of Cassation (Yargıtay) precedents and doctrinal debates. Additionally, the retroactive and prospective consequences of termination and the liquidation process are emphasized.

Keywords: Construction Contract (Contract for Work), Contractor, Construction Agreement in Return for Land Share, Termination of the Contract, Employer.