



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Şule KILINÇ

MİMARİ PROJE DÜZENLEME SÖZLEŞMESİ

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2024



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Şule KILINÇ

MİMARİ PROJE DÜZENLEME SÖZLEŞMESİ

Danışman

Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2024

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Şule KILINÇ'ın bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç. Dr. Agah Kürşat KARAUZ

Üye (Danışmanı) : Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Olgu ÖZDEMİR ERTÜRK

Tez Başlığı: Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesi

Tez Savunma Tarihi : 19/12/2023

Mezuniyet Tarihi :01/02/2024

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesi” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

...../...../

İmza

Şule KILINÇ





AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Şule KILINÇ
Öğrenci Numarası	202052025015
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Doç. Dr. Selin Sert Sütçü
Yüksek Lisans Tez Başlığı	
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	2268688209
Rapor Tarihi	10.01.2024
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: %14 Alıntılar dahil: %21
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE, Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 155 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır. Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir: (X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım. () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.	
Gerekçe:	
Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.	
Danışman Öğretim Üyesi Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ İmza	

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	vi
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
ÖNSÖZ	x
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM TANIMI, TARAFLARI, KONUSU, ŞEKLİ, KURULMASI, BENZER SÖZLEŞMELERDEN AYIRT EDİLMESİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ

1.1. Genel Olarak.....	3
1.2. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Tanımı.....	4
1.3. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Tarafları	4
1.3.1. Mimar	5
1.3.1.1. Mimar-Müteahhit.....	6
1.3.1.2. Serbest Meslek Sahibi Mimar	7
1.3.2. Yapı sahibi/İş Sahibi	8
1.4. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Konusu	8
1.4.1. Genel Olarak	8
1.4.2. Mimari Proje İş Aşamaları	10
1.4.2.1. Hazırlık ve Ön Etüd Çalışmaları.....	10
1.4.2.2. Ön Proje	11
1.4.2.3. Kesin Proje.....	12
1.4.2.4. Uygulama ve Detay Projeleri.....	13
1.4.2.5. Yapı Maliyetinin Hesaplanması.....	14
1.5. Sözleşmenin Şekli	14
1.6. Sözleşmenin Kurulması.....	16
1.7. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerden Ayırt Edilmesi	19
1.7.1. Mesleki Kontrollük Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi	19
1.7.2. Teknik Uygulama Sorumluluğu ve Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi.....	20
1.7.3. Tam Mimarlık Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi	21
1.7.4. İnşaat Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi.....	21

1.7.5. Mühendislik Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi	22
1.8. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	22
1.8.1. Genel Olarak	22
1.8.2. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Bir İş Görme Sözleşmesi Olması	23
1.8.3. Sözleşmenin Niteliğine İlişkin Öğretide Yer Alan Görüşler	24
1.8.3.1. Hizmet Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü	24
1.8.3.2. Eser Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü.....	26
1.8.3.3. Vekâlet Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü	30
1.8.3.4. Kendine Özgü Yapısı Olan Bir Sözleşme Olduğu Görüşü.....	32
1.8.4. Görüşlerin Değerlendirilmesi.....	33
1.8.4.1. Kanuni Tanım	34
1.8.4.2. Sözleşmeden Doğan Sorumluluk.....	35
1.8.4.3. Fesih Düzenlemeleri	39
1.8.4.4. Diğer Düzenlemeler.....	40
1.8.5. Yargıtay Kararlarına Göre Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	42
1.8.6. Görüşümüz	44

İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE SORUMLULUKLARI

2.1. Mimarın Sözleşmeye İlişkin Yükümlülükleri ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu	46
2.1.1. Mimari Projenin Düzenleme Aşamasındaki Sorumlulukları	46
2.1.1.1. Sadakat Borcu	47
2.1.1.2. Özen Borcu ve Özen Borcuna Aykırılığın Hukuki Sonuçları	48
2.1.1.2.1. İş sahibinin Tazminat Hakkı.....	50
2.1.1.2.2. Mimari Projenin Başkasına Yaptırılma Hakkı	50
2.1.1.2.3. İş Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı	51
2.1.1.3. Projeye Zamanında Başlama ve Yerine Getirme Borcu	51
2.1.1.3.1. Projede Teslim Süresi Belirlenmişse.....	52
2.1.1.3.2. Projede Teslim Süresi Belirlenmemişse	53
2.1.1.3.2.1. Projeye Başlanmasında Gecikme	54
2.1.1.3.2.2. Projenin Hazırlanmasında Gecikme.....	54
2.1.1.4. Projenin Bizzat Mimar Tarafından Hazırlanma Borcu.....	55

2.1.1.5. Mimarın Bildirim Yükümlülüğü.....	56
2.1.2. Mimari Projenin Teslimi ve Teslimden Sonra Doğan Sorumluluklar	58
2.1.2.1. Mimari Projenin Teslim Yükümlülüğü.....	58
2.1.2.1.1. Genel Olarak.....	58
2.1.2.1.2. Teslim Yeri	60
2.1.2.1.3. Teslim Zamanı	60
2.1.2.1.4. Mimarın Projeyi Teslim Etmede Temerrüde Düşmesi.....	61
2.1.2.1.5. İş Sahibinin Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi.....	61
2.1.2.2. Mimarın Projede Bulunan Ayıplardan Doğan Sorumluluğu	63
2.1.2.2.1. Genel Olarak.....	63
2.1.2.2.2. Mimarın Sorumluluğunun Doğmasının Şartları	63
2.1.2.2.2.1. Mimari Projenin Teslim Edilmiş Olması	64
2.1.2.2.2.2. Mimari Projede Ayıpların Bulunması	64
2.1.2.2.2.2.1. Eser Sözleşmesinde Ayıp Kavramı.....	64
2.1.2.2.2.3. İş Sahibinin Projeyi Muayene ve Projedeki Ayıpları Bildirme Yükümlülüklerini Yerine Getirmiş Olması.....	66
2.1.2.2.3. Mimari Projedeki Ayıpların Hukuki Sonuçları	68
2.1.2.2.3.1. Proje Uygulanmadan Önce Ortaya Çıkan Ayıplardan Dolayı Sorumluluk	71
2.1.2.2.3.2. Proje Uygulanma Aşamasında Ortaya Çıkan Ayıplardan Dolayı Sorumluluk.....	72
2.1.2.2.3.3. Proje Uygulandıktan Sonra Ortaya Çıkan Ayıplardan Dolayı Sorumluluk	72
2.1.2.3. Mimarın Yaklaşık Yapı Maliyetinin Hesabından Dolayı Sorumluluğu	73
2.1.2.3.1. Genel Olarak.....	73
2.1.2.3.2. Yaklaşık Yapı Maliyeti Hesabındaki Hatalar	73
2.1.2.3.3. Yaklaşık Yapı Maliyeti Hesabındaki Hataların Hukuki Sonuçları	74
2.1.2.3.3.1. Proje Hizmetleri Aşamasında Ortaya Çıkan Hatalar.....	74
2.1.2.3.3.2. Yapının İnşası Aşamasında Ortaya Çıkan Hatalar.....	75
2.1.2.4. Mimarın Depremden Doğan Sorumluluğu.....	74
2.2. İş Sahibinin Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu	77
2.2.1. Bedel (Ücret) Ödeme Borcu.....	78
2.2.1.1. Ücretin Belirlenmesi	79
2.2.1.2. Ücretin Ödenme Zamanı.....	80
2.2.1.3. Ücretin Ödenme Yeri.....	81

2.2.1.4. İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcunda Temerrüde Düşmesi ve Sonuçları.....	81
2.3. Mimarın Mimari Proje Üzerindeki Telif Hakkı	82
2.3.1. Eser Olarak Mimari Proje	83
2.3.2. Mimarın Telif Hakkının Kapsamı	85
2.3.2.1. Mimarın Sahip Olduğu Manevi Haklar	86
2.3.2.1.1. Projeyi Kamuya Sunma Yetkisi	86
2.3.2.1.2. Mimari Projelerde Adın Belirtilmesi Yetkisi	87
2.3.2.1.3. Projede Değişiklik Yapılmasını Yasaklama Yetkisi	88
2.3.2.1.4. Proje Sahibinin Zilyet ve Malike Karşı Hakları	90
2.3.2.2. Mimarın Sahip Olduğu Mali Haklar	91
2.3.2.2.1. Projeyi İşleme Hakkı	92
2.3.2.2.2. Projeyi Çoğaltma Hakkı	93
2.3.2.2.3. Projeyi Yayma Hakkı	94
2.3.2.2.4. Diğer Mali Haklar.....	95

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SÖZLEŞMENİN İHLALİ, SONA ERMESİ VE ZAMANAŞIMI

3.1. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin İhlali	96
3.1.1. Telif Hakkının İhlali.....	96
3.1.1.1. Saldırının Durdurulması	97
3.1.1.2. Saldırının Önlenmesi	100
3.1.1.3. Tazminat Davası	101
3.2. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmenin Sona Erme Sebepleri	104
3.2.1. Genel Olarak	104
3.2.2. Sözleşmenin İfa Nedeni ile Sona Ermesi	105
3.2.3. Sözleşmenin Anlaşma (İkale) ile Sona Ermesi	105
3.2.4. Mimarın Ölümü veya Projeyi Tamamlayamayacak Hale Düşmesi	106
3.2.5. Taraflardan Birinin İflas Etmesi Sonucu Sözleşmenin Sona Ermesi.....	107
3.2.6. Sözleşmenin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi	108
3.2.7. Projenin Beklenmedik Bir Olay Sonucu Yok Olması İle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	110
3.2.8. İş Sahibinin Şahsını İlgilendiren İmkânsızlık Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi	112

3.2.9. İşe Zamanında Başlama ve Yürütme Borcuna Aykırılıktan Dolayı Sözleşmenin Sona Ermesi.....	113
3.2.10. Projede Meydana Gelen Ayıp Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	116
3.2.11. İş Sahibinin Bedeli Ödememesi Sonucu Sözleşmenin Sona Ermesi	117
3.2.12. İş Sahibinin Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi Sonucu Mimarın Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı	118
3.3. Mimarın Sorumluluğunda Zamanaşımı Süreleri	120
3.4. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinde Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları	121
3.4.1. Genel Olarak	121
3.4.2. Arabuluculuk.....	122
3.4.3. Tahkim	124
SONUÇ	130
KAYNAKÇA.....	134
Ö Z G E Ç M İ Ş	140

KISALTMALAR LİSTESİ

b.	: bent
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
f.	: fıkra
FSEK	: Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
H.D.	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu
ICC	: International Chamber of Commerce
ISTAC	: Istanbul Arbitration Center
K.	: Karar
m.	: madde
MHŞEABT	: Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi
MHTS	: Mimarlık Hizmetleri Tıp Sözleşmesi
MMHK	: Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun
MMHŞ	: Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi
MPÇSS	: Mimari Proje Çizim ve Sunuş Standartları
MTK	: 7983 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu
MTUSHŞ	: Mimari Teknik Uygulama Sorumluluğu (Fenni Mesuliyet) Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi
R.G.	: Resmi Gazete
S	: Sayı
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TMMOB	: Türkiye Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği
TMMOBK	: 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TUS	: Teknik Uygulama Sorumluluğu

vb.	: ve bunun gibi
vd.	: ve devamı
YDHK	: Yapı Denetimi Hakkında Kanun
YMT	: Yapı Maliyet Tavanı



ÖZET

Mimari proje düzenleme sözleşmeleri, bir yapının meydana getirilmesinin ilk aşaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapının meydana getirilmesi için öncelikle projesinin hazırlanması gerekmektedir.

Çalışmamızın konusunu mimari proje düzenleme sözleşmelerinin tarafları, sözleşmenin hukuki niteliği ve buna bağlı olarak tarafların hak ve borçları oluşturmaktadır. Çalışmamızda mimar ile yapılan sözleşmelerden sadece biri ele alınmış, bir yapının projesinin hazırlanması hususu incelenmiştir. Konu ele alınırken öğretilerdeki tartışmalı görüşler belirtilerek Yargıtay kararlarından örnekler verilmiştir.

Mimari proje düzenleme sözleşmelerinin hukuki niteliği ve bu sözleşmelere uygulanacak hukuk öğretide tartışmalı olduğundan taraflar arasında çeşitli uyuşmazlıklar çıkmaktadır. Çalışmamız ile bu tartışmalar ortaya konularak sözleşmeye uygulanacak hukuk açısından açıklamalara yer verilmiştir.

Çalışmamızın ilk bölümünde mimari proje düzenleme sözleşmesinin tanımı, tarafları, konusu ve hukuki niteliğini incelenmiş öğretilerde yer alan çeşitli görüşlere yer verilerek bu konudaki görüşümüz açıklanmıştır. İkinci bölümde tarafların sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülükleri anlatılmıştır. Bu kapsamda sözleşmenin tarafı olan mimarın telif hakkına da değinilmiştir. Üçüncü bölümde ise sözleşmenin ihlali özellikle telif hakkı ihlali üzerinde durulmuştur. Sözleşmenin sona erme sebepleri, zamanaşımı ve sözleşmeye uygulanabilecek alternatif uyuşmazlık çözüm yolları da bu bölümde ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Mimar, Mimarlık Sözleşmeleri, Mimari Proje, Mimarın Yükümlülükleri, Mimarın Telif Hakkı

SUMMARY

Architectural Project Arrangement Contract

Architectural project arrangement agreements appear as the first stage of the creation of a building. In order for the building to be realized, the project must first be prepared.

The subject of our study is the parties to architectural project design contracts, the legal nature of the contract and the rights and obligations of the parties accordingly. In our study, only one of the contracts concluded with the architect is discussed and the preparation of the project of a building is analyzed. While discussing the subject, the controversial opinions in the doctrine are stated and examples from the decisions of the Court of Cassation are given.

Since the legal nature of architectural project design contracts and the applicable law to these contracts are controversial in the doctrine, various disputes arise between the parties. In our study, these discussions are put forward and explanations are given in terms of the law applicable to the contract.

In the first part of our study, the definition, parties, subject matter and legal nature of the architectural project arrangement agreement are examined, and our opinion on this subject is explained by giving place to various opinions in the doctrine. In the second part, the rights and obligations of the parties arising from the contract are explained. In this context, the copyright of the architect, who is a party to the contract, is also mentioned. In the third part, breach of contract, especially copyright infringement, is emphasized. The reasons for the termination of the contract, statute of limitations and alternative dispute resolution methods applicable to the contract are also discussed in this section.

Keywords: Architect, Architectural Contracts, Architectural Project, Obligations of the Architect, Architect's Copyright

ÖNSÖZ

Mimarlar günümüzde yapıların meydana getirilmesinde hem proje düzenleme hem de yapı inşası aşamalarında aktif rol almaktadırlar. Yapı inşasına ilişkin uyuşmazlıklar günümüzde artarak devam ettiğinden uyuşmazlıkların çözümü için sözleşmenin hukuki niteliği ve tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin düzenlemeler önem kazanmaktadır. Mimarların sorumluluğuna ilişkin mevzuatın yetersiz olması sonucu uyuşmazlıkların çözümünde doktrin görüşleri ve yargı içtihatlarına başvuru zorunlu hale gelmektedir. Çalışmamız, mimari proje düzenleme sözleşmesinde sözleşmenin hukuki niteliği, sona ermesi ve öncelikle mimar olmak üzere tarafların sorumlulukları ve hakları hususunu, mevzuat, doktrin görüşleri ve yargı içtihatlarının bir arada ele alınmasını hedeflemektedir. Daha önce yapılan çalışmalarda proje düzenleme sözleşmesi bir bütün olarak ele alınıp incelenmediği görülmüş olup çalışmamız, ilgili eksikliğin giderilmesini, mimari proje düzenleme sözleşmesi hakkında tek bir eserle bütün halinde yol göstermeyi amaçlamaktadır.

Çalışmanın gerçekleştirilmesinde, fikir ve önerilerini samimiyetiyle benimle paylaşan, gösterdiği sabır ve ilgiyle şanslı hissetmemi sağlayan değerli hocam Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ'ye ve tüm eğitim hayatım boyunca az veya çok üzerimde emeği geçen isimlerini tek tek sayamadığım tüm hocalarıma teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim hayatımın tüm aşamalarında desteklerini benden hiçbir zaman esirgemeyen, hayatımın en önemli yerinde bulunan ve varlıklarıyla beni ayakta tutan sevgili annem ve babama, ablaları olmaktan gurur duyduğum kardeşlerime, eğitim hayatım boyunca desteğini hissettiğim sevgili halama ve tez çalışmama değerli görüşleri ile katkı sağlayan arkadaşlarıma sonsuz teşekkür ederim.

Tez yazım süreçlerinde her zaman yanımda olup bu yorucu ve uzun süreçte bana göstermiş olduğu anlayış ve desteği ile tezin sonuçlanmasında en az benim kadar emek sahibi olduğunu düşündüğüm hayat arkadaşım, eşim Okan KILINÇ'a sonsuz teşekkür ve minnetlerimi sunarım.

GİRİŞ

Mimar ile iş sahibi arasında mimarlık faaliyetlerinin yapılması için düzenlenen sözleşmelere ilişkin 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) bir düzenleme ve bu sözleşmeleri düzenleyen özel bir kanun bulunmamaktadır. Mimarlık ile ilgili temel düzenlemeler başka amaçlar için düzenlenmiş bazı kanun ve yönetmeliklerin içerisinde bulunmaktadır. Bu kanun ve yönetmeliklerde mimarlık sözleşmelerinin yapılması için bazı kavramlara açıklık getirilmiş ve düzenlemeler yapılmıştır. Bu kanunlar ve yönetmelikler; 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun¹, 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Kanunu², Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği³, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Ana Yönetmeliği⁴, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Ana Yönetmeliği, Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi, Mimari Proje Çizim ve Sunuş Standartları, Mimari Teknik Uygulama Hizmetleri Şartnamesi vb. düzenlemelerdir.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi de mimarlık sözleşmesinin türlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Mimarlık sözleşmeleri birbirini izleyen aşamalardan oluşmakta olup mimari proje düzenleme sözleşmesi de bu aşamanın ilk adımıdır. Mimari proje düzenleme sözleşmesi açısından da herhangi bir özel düzenleme bulunmamakla birlikte bu eksiklik sonucu öğretide ve uygulamada bu sözleşmenin hukuki niteliği, tarafların borçları ve yükümlükleri ve bu yükümlülüklerin hukuki sonuçları ile ilgili olarak çeşitli görüşler ortaya atılmıştır. Bu sözleşmenin konusunun mimarlık hizmetlerinin en başında gelmesi sebebiyle öncelikle incelenmesi gerekmektedir. Diğer mimarlık sözleşmeleri ve benzer sözleşmelerin ayırt edilmesi, sözleşmenin hukuki niteliğinin açıklığa kavuşturulması, öğretide ve uygulamada ortaya çıkan sorunlara çözüm bulunması amaçlarıyla bu tez çalışması ele alınmıştır.

Tezin ilk bölümünde mimari proje düzenleme sözleşmesi öğretideki ve uygulamadaki şekli ile ele alınacak, sözleşmeyi oluşturan unsurlar, temel kanun ve yönetmeliklerde dikkate alınarak açıklanacaktır. Sözleşmenin devamını sağlayan en önemli unsur olan mimar kavramı üzerinde durulacak ve mimarın yapmış olduğu işin aşamalarına ve bunların açıklamalarına yer verilecektir. Sözleşmenin hukuki niteliği ve tarafların yükümlülüklerinin anlaşılmasını

¹ R.G.: 28.06.1938, S: 3945. (Erişim Tarihi: 09.05.2023).

² R.G.: 04.02.1954, S: 8625. (Erişim Tarihi: 09.05.2023).

³ R.G.: 02.11.2002, S: 24594. (Erişim Tarihi: 09.05.2023).

⁴ R.G.: 18.12.2004, S:25674. (Erişim Tarihi: 09.05.2023).

sağlamak amacıyla diğer sözleşmelerden farkları da incelenecektir. Ayrıca mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği üzerinde durulacaktır. İlk olarak öğretilerdeki görüşlere yer verilerek konu açıklanacak ve bu husustaki mevcut yüksek mahkeme kararları incelenecektir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği hizmet sözleşmesi, eser sözleşmesi ve vekâlet sözleşmesi kapsamında belirlenmeye çalışılacaktır. Türk hukuk öğretisinin yanında mimari proje düzenleme sözleşmesinin daha detaylı incelendiği İsviçre hukuku çerçevesinde sözleşmenin hukuki niteliğine de değinilecektir.

Tezin ikinci bölümünde, tarafların bu sözleşmeden doğan sorumlulukları incelenecektir. Mimarın temel yükümlülüğü olan projenin hazırlanması yükümlülüğü ve yerine getirilmediği, eksik ya da ayıplı şekilde projenin hazırlanması konu edilerek bunun sonuçları üzerinde durulacaktır. Mimarın proje meydana getirmesi sonucu en önemli haklarından biri olan telif hakkı da bu bölümde ele alınacak ve telif hakkı ile mimarın elinde olan haklar açıklanacaktır. Sadece mimarın sorumluluğu değil mimari proje düzenleme sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan sözleşme yapan diğer taraf olan iş sahibinin borçları da incelenecektir. İş sahibinin en önemli borcu olan ücret ödeme borcu da incelenecektir.

Üçüncü bölümde ise mimari proje düzenleme sözleşmesini ihlali hususunda açıklamalar yapılacak özellikle telif hakkının ihlalinin sonuçları üzerinde durulacaktır. Sözleşmenin ihlali ile birlikte mimari proje düzenleme sözleşmesini sona erdiren durumlar incelenecek ve sözleşmede zamanaşımı konusu ele alınacaktır. Son olarak mimari proje düzenleme sözleşmesinde devlet yargısı dışında uygulanabilecek alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına değinilecek ve alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından arabuluculuk ve tahkim konuları açıklanacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TANIMI, TARAFLARI, KONUSU, ŞEKLİ, KURULMASI, BENZER SÖZLEŞMELERDEN AYIRT EDİLMESİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ

1.1. Genel Olarak

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin unsurlarından biri yapı kavramıdır. Yapı, barınmak ya da başka amaçlarla kullanmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri olarak sözlükte tanımlanmaktadır⁵. Yapı kavramı 3194 sayılı İmar Kanunu m. 5 hükmü “*tanımlar*” kısmında da açıklanmıştır. İlgili hükme göre “*yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.*” Görüldüğü üzere yapı kavramı bina kavramından üst bir kavram olduğundan yapı kavramının içinde bina kavramı da bulunmaktadır. Yapı kavramına bina, köprü, tünel, baraj, havaalanı, metro, stadyum vb. yapılar örnek gösterilebilmektedir.

Bir yapının meydana getirilmesi için yapının, yapı tekniği ve imar hukukuna uygun bir şekilde projesinin hazırlanması gerekmektedir⁶. 3194 sayılı İmar Kanunu m. 38 f. 2 hükmüne göre yapıların mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetini, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlara göre mühendisler, mimarlar ile görev yetki ve sorumluluklarına göre fen adamları üstlenmektedir.

Bir yapının elverişli bir şekilde hayata geçirilmesi yapı sanatı ve tekniğine, yapının yapılacağı arazinin niteliklerine ve hukuksal açıdan kanun ve yönetmeliklere uygun bir mimari projenin hazırlanması ile başlamaktadır.

Mimarlık sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olduğu ve dolayısıyla tam iki tarafa borç yükleyen (sinallagmatik) sözleşmeler arasında sayılması gerektiği söylenebilecektir. Bu sözleşmenin diğer bir özelliği ise rızai bir sözleşme olmasıdır. Sözleşmenin kurulması için mimarın, sözleşmenin karşı tarafına bir şey teslim etmesi gerekli olmayıp, tarafların sözleşmenin esaslı noktalarında (TBK m. 2) uyuşması gerekli ve yeterli olacaktır. Mimar tarafından mimarlık hizmetlerinin üstlenildiği bu sözleşme, irade serbestisi ilkesi gereğince taraflarca istenilen içerik ve şekilde kurulabilecektir.

Mimar ile iş sahibi arasında mimarlık faaliyetlerinin yapılması için düzenlenen sözleşmelere ilişkin 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda herhangi bir düzenleme yer

⁵ <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 30.12.2023)

⁶ İmar Kanunu m. 5 hükmünde yapı, karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler, şeklinde tanımlanmıştır.

almayıp bu sözleşmeleri düzenleyen özel bir kanun da bulunmamaktadır. Mimarlık ile ilgili temel düzenlemeler bir takım kanun ve yönetmeliklerde yer almaktadır. Bu kanun ve yönetmeliklerde mimarlık sözleşmelerinin yapılabilmesi için bazı kavramlara açıklık getirilmiştir. 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Kanunu, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Ana Yönetmeliği, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Ana Yönetmeliği de mimarlar ve mimarlık hizmetleri ile ilgili temel düzenlemeler arasında gösterilmektedir. Bahsedilen hukuki düzenlemeler dışında da bazı düzenlemeler bulunmaktadır⁷.

Mimari proje düzenleme sözleşmesine ilişkin tanımlar ve sözleşmeyi oluşturan temel unsurlar, bu düzenlemeler esas alınarak açıklanmaktadır. Ancak bu düzenlemelerde serbest meslek sahibi mimar tarafından yapılan sözleşmelerin hükümleri ve hukuki niteliğine ilişkin açık düzenlemeler bulunmamaktadır.

1.2. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Tanımı

Mimari proje düzenleme sözleşmesi mimarın bir proje meydana getirmeyi, iş sahibinin ise karşılığında ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Mimari proje düzenlemesi ile serbest meslek sahibi mimar, iş sahibi tarafından ödenecek ücret karşılığında iş sahibinin gerçekleştirmek istediği yapının mimari projesini yine iş sahibinin istekleri doğrultusunda düzenleme ve hazırlama borcu altına girmektedir.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi ile mimar bir takım iş aşamalarını yerine getirmelidir. Bu iş aşamaları: hazırlık ve ön etüd çalışmaları, ön proje, kesin proje, uygulama ve detay projeleri ile yapı maliyetinin hesaplanması edimleridir. Yapı maliyeti tavanının hesaplanması ile mimarın proje düzenleme sözleşmesi açısından görevi son bulmaktadır⁸.

1.3. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Tarafları

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin iki tarafı bulunmaktadır. Sözleşmenin taraflarını mimar ve iş sahibi oluşturmaktadır. Bu kapsamda öncelikle mimar kavramı ele alınacaktır. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin tarafı olan serbest meslek sahibi mimarlardır. Sözleşmenin diğer tarafı için ise yapı ve iş sahibi kavramları karşılaştırılmış tezimizde iş sahibi kavramı kullanılmıştır.

⁷ TMMOB Mimarlar Odası Mimarlık Hizmetleri 2013 Yılı Asgari Ücret Tarifesi, Mimarlık hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi, Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon Hizmetleri Şartnamesi Ve En Az Bedel Tarifesi, Mimari Teknik Uygulama Sorumluluğu (Fenni Mesuliyet) Hizmetleri Şartnamesi Ve En Az Bedel Tarifesi için bkz. <http://www.mimarlarodasi.org.tr/>. (Erişim Tarihi: 09.05.2023).

⁸ Uyan, 2006: 5; Çakalır, 1976: 4; Gencer, 2017: 389.

1.3.1. Mimar

Mimar kavramı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği m. 4 hükmünde tanımlanmıştır. Yönetmeliğe göre mimar; “*Mimarlık hizmetlerini, eğitimi, uzmanlığı ve çalışma konularına göre, Mimarlar Odasının ilgili kanun, tüzük ve yönetmeliklerine uygun olarak yapmaya yetkili, yükümlülüklerini yerine getirerek üyelik sıfatını ve unvanını koruyan, çalışması kısıtlanmamış serbest, kamu görevlisi ya da ücretli çalışanları*” ifade etmektedir.

Mimar kavramını geniş anlamda ele aldığımızda, kamu kurum ve kuruluşlarında devlet memuru olarak çalışan mimarlar, kamu veya özel sektörde hizmet sözleşmesi içerisinde çalışan mimarlar ve serbest meslek olarak mimarlık edimlerini üstlenen mimarlar bu kavram içerisinde bulunmaktadır⁹. Tezimizde serbest meslek icra eden mimar ile iş sahibi arasında bir yapının plan ve projesinin hazırlanması amacıyla yapılan sözleşme ele alınacaktır.

Türk hukukuna göre mimarlık mesleğinin icra edilebilmesi için bazı şartların varlığı aranmalıdır. Bu şartlar, bazı kanunlar ile düzenleme altına alınmışlardır. 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanunu (MMHK)¹⁰ m. 1 hükmünde “*Türkiye Cumhuriyeti hududları dâhilinde mühendislik ve mimarlık unvan ve salahiyeti ile sanat icra etmek isteyenlerin aşağıda yazılı vesikalardan birini haiz olmaları şarttır:*

a) *Mühendislik veya mimarlık tahsilini gösteren Türk yüksek mekteblerinden verilen diplomalar;*

b) *Programlarının yüksek mühendis veya mimar mektepleri programlarına muadil olduğu kabul edilen bir ecnebi yüksek mühendis veya yüksek mimar mektebinden diploma almış olanlara usulüne tevfi kan verilecek ruhsatnameler;*

c) *Türk Teknik Okulu mühendis kısmı ile programlarının buna muadil olduğu kabul edilen memleket dâhilindeki diğer mühendis veya mimar mekteblerinden verilen diplomalar;*

d) *Programlarının Türk Teknik Okulu Mühendis kısmı programlarına muadil olduğu kabul olunan bir ecnebi mühendis veya mimar mektebinden diploma almış olanlara usulüne tevfi kan verilecek ruhsatnameler*” şeklinde, mimarlık unvan ve yetkisini kullanmak isteyenlerin, bu alanda sahip olmaları gereken belgeler, mimarlık eğitimini gösteren diplomalar ve ruhsatnameler düzenlenmiştir.

Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanununun yanında 04.02.1954 tarihinde TMMOBK yürürlüğe girmiştir. TMMOBK’nun m. 33 hükmünde getirilen düzenleme ile

⁹ Akın Sunay, 2015: 123; Köteli, 1985: 38-44; Kaplan, 1983: 6; Uyan, 2006: 5-6.

¹⁰ 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun (RG: 28.6.1938; S: 3945) <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.3.3458.pdf> (Erişim Tarihi: 09.06.2023).

“mühendislik ve mimarlık meslekleri mensuplarının, Türkiye’de mesleklerinin icrasını iktiza ettiren işlerle meşgul olabilmeleri için ihtisaslarına uygun bir odaya kaydolmak ve üyelik vasıflarını muhafaza etmek mecburiyetinde” olma şartı getirilmiştir. Meslek icrası için gerekli eğitimleri tamamlamış kişiler kaydını yaptırmak istediği mimarlar odası şubesine şahsen başvuru yaparak kaydının yapılmasını talep edebilecektir¹¹. Mimarların mesleğin icrasına devam edebilmeleri için üye olma vasıflarını taşımaları ve bu şartların muhafaza edilmesi gerekmektedir¹².

Mimar, bir yapının plan ve projesinin hazırlanmasında iş sahibine karşı sorumlu olan kişidir. Mimar, yapının plan ve projesinin hazırlanmasından, projenin uygulanmasının kontrol edilmesinden ve yapının idaresinden sorumlu olacaktır¹³.

1.3.1.1. Mimar-Müteahhit

Mimar, mimari plan ve proje düzenleme işleriyle birlikte, projesini hazırladığı mimari yapının inşa etme borcunu da üstlenebilecektir. Öğretide yer alan görüşlere göre mimar-müteahhit ile iş sahibi arasında yapılan sözleşme, üstlenilen edimlere göre üç farklı tipte karşımıza çıkmaktadır¹⁴. Sözleşmelerden ilki genel müteahhitlik sözleşmesidir¹⁵. Sözleşme ile müteahhit-mimar projesi bir başkası tarafından hazırlanan bir yapının bütününe meydana getirme borcunu üstlenmektedir. Genel müteahhitlik sözleşmesinin hukuki niteliği öğretide hâkim olan görüşe göre eser sözleşmesi olarak kabul edilmektedir¹⁶.

Tümel müteahhitlik sözleşmesi de başka bir sözleşme tipidir¹⁷. Tümel müteahhitlik sözleşmesinde müteahhit-mimar iş sahibi ile yapmış olduğu sözleşmede hem proje hizmetlerini hem de yapının inşasını üstlenebilecektir¹⁸. Mimar-müteahhidin yapmış olduğu tümel müteahhitlik sözleşmesinin öğretideki ve uygulamadaki baskın görüşe göre eser sözleşmesi niteliğinde olduğu kabul edilmektedir¹⁹.

İş sahibi ile mimar-müteahhit arasında yapılan bazı sözleşmelerde mimarın proje hizmetlerini üstlenip üstlenmediğine bakılmaksızın yapının inşa edileceği arsanın mimar müteahhit tarafından sağlanacaktır²⁰. Mimar-müteahhit kendine ait arsası üzerinde kendisi

¹¹ Akın Sunay, 2015: 122; Seliçi, 1977: 262.

¹² Seliçi, 1977: 262; Akın Sunay, 2015: 122.

¹³ Kaplan, 1983: 5; Uyan, 2006: 5; Köteli, 1985: 17-18; Akın Sunay, 2015: 122; Çakalır, 1976: 4.

¹⁴ Kaplan, 1983: 17; Uyan, 2006: 7; Seliçi, 1978: 17.

¹⁵ Seliçi, 1978: 17; Kaplan, 1983: 16. “Kaplan’a göre bu sözleşme dar anlamda genel müteahhitlik sözleşme olarak adlandırılmalıdır.”

¹⁶ Uyan, 2006: 7; Seliçi, 1978: 17; Kaplan, 1983: 16.

¹⁷ Kaplan, bu sözleşme tipini “geniş anlamda müteahhitlik sözleşmesi olarak adlandırmaktadır.” Kaplan, 1983: 16.

¹⁸ Çakalır, 1976: 16; Kaplan, 1983: 16; Seliçi, 1978: 17.

¹⁹ Seliçi, 1978: 17; Kaplan, 1983: 17; Uyan, 2006: 7.

²⁰ Kaplan, 1983: 17.

tarafından hazırlanan projenin bütünü ile inşaat işlerini gerçekleştirmeyi veya bir yapıyı gerçekleştirmeyi ve kendisine ait arsa ile alıcıya devretmeyi taahhüt etmektedir²¹. İsviçre Federal Mahkemesinin eski bir kararına göre bu sözleşmelerin, ileride gerçekleştirilecek bir yapıyı devretme taahhüdünü ve sözleşme bedeli içerisinde arsanın bedelini de içermesi halinde satış sözleşmesi niteliğinde olduğu, belirtilmektedir²². Arsanın satış bedelini içermediği durumlarda ise, hâkim görüşe göre eser ve satım sözleşmelerini içeren karma bir sözleşme niteliğinde olduğu kabul edilmektedir²³.

1.3.1.2. Serbest Meslek Sahibi Mimar

Serbest meslek sahibi mimar, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği m. 4 hükmüne göre²⁴; *“3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelik hükümlerinin verdiği yetki ile mimarlık hizmet alanlarından birini ya da bir kaçını kendi hesabına ya da ortak olarak yapan, durumunu Mimarlar Odasına onaylatmış ve sicilleri Mimarlar Odası tarafından tutulan, serbest mimarlar listesine kayıtlı mimarı”* ifade etmektedir.

Serbest meslek sahibi mimar, mesleki eğitim ve bilgisi doğrultusunda bir yapının plan ve projesini çizen, yapının denetim ve yönetim işlerini üstlenen serbest meslek sahibi gerçek kişilerdir²⁵. Mimarlar tek başlarına mimarlık hizmetlerini üstlenebilecekleri gibi ortaklık kurarak da bu hizmetleri verebilecektir²⁶. Mimarlar, mimarlık hizmetlerini üstlenmek amacıyla adi ortaklık, kişi şirketi ve sermaye şirketi kurabilmektedir. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği m. 8 ve 9 hükümlerinde mimarlık hizmetlerinin bir adi ortaklık veya sermaye şirketi tarafından yürütülebileceği düzenlenmiştir²⁷. Bir mimarın tek başına üstlenemeyeceği işlerde mimarlık konsorsiyumu da oluşturulabilmektedir. Konsorsiyumu oluşturulan işlerde mimarlar sözleşmenin yerine getirilmesinden iş sahibine karşı müteselsilen sorumlu olacaktır²⁸.

²¹ Çakalır, 1976: 16; Kaplan, 1983: 17.

²² Kaplan, 1983: 17.

²³ Kaplan, 1983: 17.

²⁴ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/06/20050602-4.htm> (Erişim Tarihi: 21.08.2023).

²⁵ Kaplan, 1983: 18; Kötel, 1985: 42-43.

²⁶ Kötel, 1985: 42-43; Kaplan, 1983: 18; Akın Sunay, 2015: 123-124.

²⁷ Akın Sunay, 2015: 124.

²⁸ Kaplan, 1983: 18.

1.3.2. Yapı sahibi/İş Sahibi

İş sahibi terimi mimari proje düzenleme sözleşmesinde mimarın karşı yanını belirtmek üzere kullanılmıştır. İş sahibi, mimari proje düzenleme sözleşmesinde bir bedel karşılığında mimardan taleplerine uygun olarak proje düzenlenmesini isteyen kişidir²⁹. İş sahibi, yapıya ilişkin müteahhit işlerini kendisi de yürütebilir ancak İmar Kanunu m. 28 f. 2 hükmü uyarınca İmar Kanunu'na tâbi yapıların gerçekleştirilmesine ilişkin bazı işlerin mimar, mühendis ve diğer uzman kişiler tarafından yerine getirilmesi zorunludur. Bu sebeple bu kişiler ile çalışılarak yapının meydana getirilmesi gerekmektedir.

Yapı sahibi, MMHŞ³⁰'de “Yüklenici kişi ve/veya kuruluşlara iş yaptıran, yapı ya da yapının inşa edileceği taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri” şeklinde, iş sahibi ise “Serbest mimarla sözleşme yapan, özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişiler” olarak tanımlanmıştır. Yapı sahibi kavramında bahsedilen kişi, hem yapının inşa edileceği taşınmazın sahibi olup aynı zamanda işi yaptıran kişi olarak da tanımlanmaktadır. İş sahibi ise proje düzenleme sözleşmesini mimar ile yapabilecek olan bütün gerçek ve tüzel kişileri ifade etmektedir³¹. Sözleşmenin tarafı olan kişi, iş sahibi bir kimse olabilecektir. Bununla birlikte yapının sahibi olmadan sadece proje düzenleme sözleşmesinin tarafı olan kimse de iş sahibi olarak kabul edilebilecektir³².

İş sahibi, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilecektir. Hem özel hukuk hem de kamu hukuku tüzel kişileri, iş sahibi olarak sözleşmede taraf olarak bulunabilecektir³³. Günümüzde iş sahibi kavramının genişlemesi sonucunda yapı sahibi ile iş sahibi arasında farklılıklar ortaya çıkmış ve yapı sahibi terimi yerine iş sahibi teriminin kullanılması gerekmiştir. İş sahibi, bu durumlar altında yapıyı başkası adına yapan bir kişi, yapıyı yapıp satmayı düşünen bir tacir ya da bir araya gelen bir tüzel kişilik olabilecektir³⁴. Bu kişileri yapı sahibi olarak nitelendirmek doğru olmayacaktır. Tezimizde mimari proje düzenleme sözleşmesinin diğer tarafı olan kişi, iş sahibi olarak nitelendirilecektir.

1.4. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Konusu

1.4.1. Genel Olarak

Mimarlık hizmetleri, MHŞEABT'de tanımlanmıştır. Bu tanıma göre mimarlık hizmetleri “Uygulamaya, yapmaya, kabule ve imzaya mimarın yetkili olduğu, her türlü araştırma, danışmanlık, bilirkişilik, etüd, tasarım, plan, proje, resim ve hesapların

²⁹ Eren, 2016: 605; Köteli, 1985: 46-47; Yavuz vd., 2018: 532.

³⁰ <https://www.imo.org.tr/Eklenti/7505,14617pdf.pdf?0> (Erişim Tarihi: 19.07.2023).

³¹ Köteli, 1985: 47.

³² Köteli, 1985: 47.

³³ Eren, 2016: 605; Köteli, 1985: 47; Kaplan, 1983: 15.

³⁴ Kaplan, 1983: 15; Köteli, 1985: 47.

hazırlanması ve bunların uygulanması ile her türlü denetim ve kontrollük hizmetlerini" ifade etmektedir³⁵. Mimarlık sözleşmelerinin sözleşme serbestisi gereği kesin bir içeriği bulunmamakla birlikte, mimarlık sözleşmeleri mimarlık hizmetlerinin biri, birkaçı ya da tamamından oluşmaktadır³⁶.

Mimarlık hizmetleri, MHŞEABT'de dört kategori altına alınarak açıklanmış ve incelenmiştir. Bu kategoriler mimari tasarım hizmetleri, mimari uygulama ve yönetim hizmetleri, mimari danışmanlık hizmetleri ile diğer sanatsal çalışmalardır. Mimarlık hizmetlerinin, mimarlık sözleşmeleri içeriklerini oluşturan edimler göz önüne alındığında, öğretide ve Yargıtay kararlarında üçe ayrıldığı görülmektedir. Bunlar; mimari projelerin düzenlendiği mimari proje düzenleme sözleşmesi, yapının mesleki kontrollük ve teknik denetim hizmetlerinin üstlenildiği yapı denetim ve yönetim sözleşmesi ile proje düzenleme hizmetleriyle birlikte denetim ve yönetim hizmetlerinin üstlenildiği tam mimarlık sözleşmeleridir³⁷.

Mimar ile iş sahibi arasında yapılan sözleşmeyle her bir mimarlık hizmeti için farklı bir mimar ile çalışılabileceği gibi bir mimar ile bütün hizmetlerin yerine getirilmesi için de anlaşma sağlanabilecektir³⁸. Uygulamada mimarlık sözleşmeleri çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilmektedir³⁹.

Mimarlık sözleşmelerinin konusunu oluşturan edimler, birbiri ile sıkı bir bağlantı içerisinde. Hizmet aşamalarından biri tamamlanmadan diğer aşamaya geçilemeyecektir. Tezimizin konusunu da bir yapının meydana getirilmesi için ilk aşama olan mimari projenin hazırlanması aşaması oluşturmaktadır. Proje çalışması yapılmaksızın bir yapının inşa edilmesi mümkün olmayacaktır. Yapının proje fikrinin oluşması, tasarlanması, proje aşamalarının hazırlanması ve yapı maliyetinin hesaplanması hizmetlerini kapsayan sözleşme, proje düzenleme sözleşmesidir⁴⁰. Bazı yazarlar proje düzenleme sözleşmesini, eksik mimarlık sözleşmesi ya da kısmi mimarlık sözleşmesi olarak da adlandırmaktadır⁴¹.

Proje düzenleme sözleşmeleri ile mimar ihale dosyası düzenleme hizmetlerini de üstlenebilmektedir⁴². Mimar, yapının müteahhitlere ihalesi sırasındaki hizmetleri de yürütmekle görevlidir. İhale hizmetlerini içeren mimarlık sözleşmesi, geniş anlamda proje düzenleme sözleşmesi olarak tanımlanmaktayken, bu hizmetleri kapsamayan mimari proje

³⁵ MHŞABT Madde 4 Tanımlar.

³⁶ Seliçi, 1977: 262; Kaplan, 1983: 13.

³⁷ Kaplan, 1983: 24,25; Uyan, 2006: 21; Kötel, 1985: 49-55; Seliçi, 1977: 263.

³⁸ Seliçi, 1977: 262; Kaplan, 1983: 24; Kötel, 1985: 49.

³⁹ Kötel, 1985: 49.

⁴⁰ Akın Sunay, 2015: 124; Seliçi, 1977: 264.

⁴¹ Çakalır, 1976: 16 vd; Tunçomağ, 1976: 975.

⁴² MMHŞ m. 3.5,5, 5.1. 11. 14; Kaplan, 1983: 83; Kötel, 1985: 52; Tekben, 2021: 705.

düzenleme sözleşmeleri dar anlamda proje düzenleme sözleşmeleri olarak nitelendirilmektedir⁴³. Bazı yazarlar tarafından ihale dosyası hazırlama hizmetlerini de içeren mimari proje düzenleme sözleşmelerinin karma sözleşme olduğu kabul edilmiştir⁴⁴.

Proje, tasarlanan yapının kâğıt ya da başka materyaller üzerindeki temsili bir görüntüsüdür⁴⁵. Yapıda yer alacak olan bütün unsurların bu temsili görüntü içerisinde yer alması gerekmektedir. Buna göre proje hizmetleri de projenin yapı işine yakınlık derecesine göre aşamalara ayrılacaktır⁴⁶. Mimar ile iş sahibi anlaştığında, iş sahibinin istekleri doğrultusunda mimar tarafından projenin yapılabilirliği değerlendirilecek ve proje taslakları hazırlanacaktır. Hazırlanan taslak üzerinde taraflarca anlaşılması üzerine kesinleşen proje, matematik ve fizik bilimlerinin de etkisiyle teknik anlamda detaylanacak ve sonuçlandırılacaktır.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi ile mimar, bir projenin mesleki kurallar ve yapı tekniğine uygun bir şekilde hazırlanması ve yapı ruhsatı almaya elverişli bir yapının projesinin düzenlenmesi sonucunu üstlenmektedir⁴⁷. Mimar, bu standartlara uygun bir şekilde mimari proje düzenlediyse sözleşmeye uygun hareket etmiş ve kendisine yüklenen edimleri yerine getirmiş olacaktır. Mimar kendisine yüklenen edimleri yerine getirdiği takdirde iş sahibi tarafından mimarın ücretinin ödenmesi gerekmektedir. Taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi de iki tarafın edimini yerine getirmesi ile son bulacaktır.

1.4.2. Mimari Proje İş Aşamaları

Birbirini takip eden ve bütünleyen iş aşamalarından oluşan mimarlık hizmetlerinin aşamaları, hazırlık ve ön etüd çalışmaları, ön proje çalışmaları, kesin proje çalışmaları, uygulama projesi çalışmaları ve yapı maliyet tavanı hesaplamasından oluşmaktadır⁴⁸.

1.4.2.1. Hazırlık ve Ön Etüd Çalışmaları

Hazırlık ve ön etüd çalışmaları; iş sahibinin olanaklarının, ihtiyaçlarının ve taleplerinin belirlenmesi, işlev şemasının hazırlanması, imar durumu, kadastro, arsanın doğal ve zemin özelliklerinin saptanması ve gerekli belgelerinin derlenmesi, tasarım ve uygulama aşamalarında izlenecek yol ve uygulanacak çalışma yönteminin kararlaştırılması, diğer uzmanların yapacağı çalışmaların ve bunların koordinasyon şeklinin saptanması amacı ile

⁴³ Uyan, 2006: 22.

⁴⁴ Uyan, 2006: 76, 77'de yer alan yazarlar.

⁴⁵ Seliçi, 1977: 264.

⁴⁶ Köteli, 1985: 50; Akın Sunay, 2015: 124.

⁴⁷ Seliçi, 1977: 263,269; Kaplan, 1983: 73, 74, 75.

⁴⁸ Akın Sunay, 2015: 125; Köteli, 1985: 50-53; Seliçi, 1977: 263.

mimar tarafından yapılan çalışmalardır⁴⁹. Mimarın hazırlık çalışmaları aşamasında yaptığı işler arasında iş dosyası açılması, iş sahibi ve mimar tarafından birlikte oluşturulan ihtiyaç programının hazırlanması, iş sahibi tarafından temin edilen idari, hukuki ve teknik belge ve bilgilerin incelenmesi, inşaat yapılacak yerin görülmesi ve uygunluğun tespiti, iş sahibi ile projeye karar vermesine yardımcı olacak şekilde çalışmaların yapılması bulunmaktadır⁵⁰.

Ön etüd çalışmaları kapsamında mimar, iş sahibinin karar vermesi adına istenilen şekilde çizim çalışmaları yapmakta ve çalışmalarını fikir projesi olarak somutlaştırarak iş sahibine sunmaktadır⁵¹. İşveren/iş sahibi başka bir ölçekte istemedikçe, fikir projesi 1/200 ölçekli olarak düzenlenmektedir. Fikir projesinde 1/500 ölçekli vaziyet planı, kat ve çatı planları, kesitler, görünüşler ve mimari açıklama raporu bulunmaktadır. Fikir projesi aşaması, mimarın telif hakkını kazandığı iş aşamasıdır⁵².

1.4.2.2. Ön Proje

Ön proje aşamasında yapılan tasarım çalışmalarının amacı hazırlık çalışmalarında belirlenmiş ve değerlendirilmiş bilgilerin projede yansıtılmasıdır⁵³. Ön proje, kesin projeye geçilmeden önce bir yapının ihtiyaçlarına, ön görülen arsaya ve varsa proje yarışma jüri tavsiyelerine göre projenin düzenlenmesi aşamasıdır⁵⁴.

Ön proje düzenlenmesi sürecinde kaynak kaybının önlenmesi, ekonomik, sağlam, güvenli, kullanışlı, çevresi ile uyumlu yapıların gerçekleştirilmesi amacıyla uygulama projelerinin hazırlanmasına geçilmeden önce, hazırlık çalışmaları sırasında belirlenmiş ihtiyaç programının, işlev şemasının, arsa, alt yapı, iklim, kadastro, imar durumu doğal yapı, çevre düzeni, iş sahibinin talepleri kesinleşecektir⁵⁵.

Ön proje aşamasında çizime esas olacak ihtiyaç ve vaziyet planı iş sahibi tarafından karşılanacaktır. Mimar projeye başlamadan önce üzerinde yapı yapılacak olan arsaya giderek gereken bilgiyi orada araştırmalıdır. İş sahibi elde ettiği bilgiler ışığında kendi sanat ve tekniğini de kullanarak ön projeyi çizmektedir. İş sahibi hala proje hakkında uygun düştüğü ölçüde tasarrufta bulunabilecek, değişiklikler ve eklemeler talep edebilecektir. Bu proje zaten iş sahibinin onayı olmaksızın kesin proje haline dönüşemeyecektir. Mimarın bu projede

⁴⁹ MHŞEABT Mimari Proje Hizmetleri İş Aşamaları (Ek Tablo 1)- m. 2. Akın Sunay, 2015: 125; Uyan, 2006: 23.

⁵⁰ Uyan, 2006: 23.

⁵¹ Akın Sunay, 2015: 125; Uyan, 2006: 23; Köteri, 1985: 51.

⁵² MHŞEABT Mimari Proje Hizmetleri İş Aşamaları (Ek Tablo 1)- m. 1.

⁵³ MHŞEABT Mimari Proje Hizmetleri İş Aşamaları (Ek Tablo 1)- m. 3.; Akın Sunay, 2015: 125; Gencer, 2017: 389.

⁵⁴ Kaplan, 1983: 9; Köteri, 1985: 50-51; MMHŞ m. 9.1.1.; Şahinler ve Kızıl, 2018: 217, Pancarcı ve Öcal, 2018: 233; Tekben, 2021: 699.

⁵⁵ MHŞEABT Mimari Proje Hizmetleri İş Aşamaları (Ek Tablo 1)- m. 3; Kaplan, 1983: 9.

sanatsal zevklerini ve becerisini ortaya koyabileceği geniş bir özgürlük alanı varsa da bu durum iki açıdan sınırlandırılmıştır. İlki yapının uygulanabilirlik sınırları, ikincisi de iş sahibinin zevkleri ile mimarın zevklerinin uyuşmasıdır. İş sahibinin onayı olmadan proje uygulamaya konulamayacaktır.

Ön proje çalışmalarının içereceği bilgi ve çizimler, Mimari Proje Çizim ve Sunuş Standartlarında tanımlanmış olup hem MPCSS’de hem de MHŞEABT’de tanımlanan standartlar, bilgi ve çizimler çerçevesinde hazırlanmalıdır. Ön projelerin, 1/200 veya 1/100 ölçekte düzenlenmesi gerekmektedir⁵⁶.

1.4.2.3. Kesin Proje

Ön proje çalışmaları aşaması sonunda, bir yapının fikir ve ön projelerinin tamamlanması, iş sahibi tarafından da kabul edildiği takdirde uygulama projelerinin hazırlanmasına başlanması için uygun olup kesin projeye gerek duyulmayabilecektir. Ancak ön proje çalışmaları aşamasında meydana gelen değişiklikler, iş sahibinin bir takım değişiklikler gerekli görmesi ya da ön projeler aşamasında bazı teknik özelliklerin kesinleştirilmesinin gerektiği durumlarda, mimar tarafından kesin proje hazırlanacaktır⁵⁷. Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesine göre kesin proje, *“belli bir yapının onanmış ön projesine göre bu safha için gerekli gelişmeleri de kapsayan, tüm yapı elemanlarının ölçülendirilip inşaat sistem ve gereçlerinin belirtildiği projelerdir”*⁵⁸. Kesin projeler, onaylanmış ön projelere uygun olarak hazırlanır ve gerçekleştirilecek yapının mimarisi ve yapım tekniği konularında daha ayrıntılı ve kesinleşmiş bilgiler içermektedir⁵⁹. Ön proje çalışmaları sırasında yeterince değerlendirilemeyen ya da tasarıya yansıtılamayan veriler bu aşamada değerlendirilecektir. Bir yapının kesin projeleri genellikle 1/100 ölçeğinde çizilmektedir⁶⁰. Projenin içerdiği bilgiler ve çizim tekniği aynı kalmak koşulu ile mimar 1/50 ölçeğini de kullanabilecektir. Kesin projelerin çizilmesinde İmar Hukukuna ilişkin kurallara da dikkat edilmesi gerekmektedir⁶¹.

⁵⁶ MMHŞ m. 9.1.1.; MPCSS m. 9.; Gencer, 2017: 389; Kaplan, 1983: 9.

⁵⁷ MHŞEABT, Mimari Proje Hizmetleri İş Aşamaları (Ek Tablo 1)- m. 4; Köteli, 1985: 51; Akın Sunay, 2015: 125; Gencer, 2017: 389.

⁵⁸ Şahinler ve Kızıl, 2018: 218; Pancarcı ve Öcal, 2018: 234; Tekben, 2021: 700; MMHŞ, m. 9.1.2.

⁵⁹ Kaplan, 1983: 9; Gencer, 2017: 389.

⁶⁰ MMHŞ, m. 9.1.2.; Kaplan, 1983: 9; Gencer, 2017: 389.

⁶¹ Kaplan, 1983: 9.

1.4.2.4. Uygulama ve Detay Projeleri

Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesinde⁶² uygulama proje aşaması şu şekilde tanımlanmıştır; “Yapının inşa edilebilmesi için, statik projenin yapım özelliklerini ve ölçülerini, yapıda yer alan tüm donatım sistemlerinin yapıyı etkileyen bütün elemanlarını, sistem detaylarının ve imalatlarla ilgili tüm bilgileri ve referansları, montaj özelliklerini içeren, gerekli tüm ölçülerin ve malzemelerin yazıldığı, büro ve şantiyede her türlü imalat aşamasında kullanılabilecek nitelikte ve yeterlilikte, onaylanmış ön proje ya da kesin projeye uygun olarak hazırlanmış projelerdir.” Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesine göre uygulama projeleri, “belli bir yapıya ait onanmış kesin projeye göre, bu safha için gerekli gelişmeler, detaylara uygun ölçüde mimari elemanları, statik ve tesisatın inşaatı etkileyen ölçülen- ni detay referanslarını ve gereç açıklamalarını, kapsayan ve inşaatın her safhasında büro ve şantiyede kullanılabilecek nitelikte hazırlanmış olan projelerdir.”⁶³ Mimari proje uygulama aşaması tek başına yürütülmez ve bu aşamada aynı zamanda sistem, montaj ve imalat detayları iş aşamalarıyla birlikte bir bütün olarak ilerlemektedir.

Uygulama aşamasını yürüten mimar ya da müteahhit proje aşamasında meydana getirilen uygulama ve detay projelerini dikkate alacaktır⁶⁴. Uygulama projelerinde yapılacak yapının özelliklerinin bütün detayları bulunmakta olup bu iş sahibinin yapı hakkındaki taleplerinin teknik bir dille ortaya konulması olarak nitelendirilmiştir⁶⁵. Uygulama ve detay projeleri mimari projenin eksiksiz, sanatın ve tekniğin esaslarına uygun bir biçimde bitmiş bir yapıya dönüşmesini sağlamaktadır⁶⁶. Projede yer alan ve ortaya çıkarılmak istenen yapının kat ve duvar kalınlıkları, dayanıklılık ve esneklik ölçüleri ve bu yapıyı meydana getirecek malzemelerin miktarı ve niteliği bu aşamada belirlenmektedir.

Mimari projenin iç ve dış kısımlarının tamamı 1/50 ya da 1/100 ölçeklerinde ayrıntılar ön plana çıkacak şekilde projelendirilir ve çizilmektedir⁶⁷. Sistem ve imalat detayları ise daha büyük ölçekler olan 1/20, 1/5 ve 1/1 ölçeklerde çizilmektedir⁶⁸. Müteahhitler bu aşamadaki projelere göre yapı işlerini gerçekleştirmektedir⁶⁹.

⁶² TMMOB Mimarlar Odası Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi <http://www.mo.org.tr/index.cfm?sayfa=belge&sub=list&bid=220&mid=220> (Erişim Tarihi: 11.07.2023).

⁶³ MMHŞ, m. 9.1.3.; Şahinler ve Kızıl, 2018: 218; Pancarcı ve Öcal, 2018: 234; Tekben, 2021: 700.

⁶⁴ Kötel, 1985: 52; Kaplan, 1983: 9; Akın Sunay, 2015: 125.

⁶⁵ Gencer, 2017: 389; Kötel, 1985: 52; Kaplan, 1983: 9.

⁶⁶ Kaplan, 1983: 9; Gencer, 2017: 389; Kötel, 1985: 104.

⁶⁷ MMHŞ, m. 9.1.3.; Kaplan, 1983: 9; Gencer, 2017: 389.

⁶⁸ MPÇSS, m. 9; Kaplan, 1983: 9-10.

⁶⁹ Uyan, 2006: 25; Kaplan, 1983: 10.

1.4.2.5. Yapı Maliyetinin Hesaplanması

Mimar proje düzenleme kapsamında yaklaşık yapı maliyeti ve yapı maliyet tavanı olmak üzere iki farklı zamanda maliyet hesabı yapacaktır.

Yaklaşık maliyet, bir yapım işinin ön görülen bedelini ifade etmektedir⁷⁰. Yaklaşık yapı maliyeti, MMHŞ'ye göre “*Mimarlık ve mühendislik hizmetleri ücretlerinin hesabına temel ve ön kabul olan ve Yapı yaklaşık alanının, birim maliyetle çarpılması sonucu bulunan değeri*” olarak tanımlanmaktadır. Maliyetin iki bileşeninden biri miktar bileşeni, diğeri ise birim fiyat bileşenidir. Yaklaşık maliyetin hesaplanmasına esas miktarların tespitinde, öncelikle yapılması gereken çalışmalar arazi ve zemin etüdünün yapılması; proje ve mahal listesi hazırlanması, birim fiyat ve imalat tariflerinin hazırlanması ve metraj listelerinin hazırlanmasıdır⁷¹. Yapı yaklaşık birim maliyetleri Bakanlıkça⁷² her yıl mimarlık hizmetlerine esas olan sınıflar için ayrı ayrı tespit edilerek ilan edilmektedir⁷³. Mimar yaklaşık birim maliyetlerini hesaplarken güncel birim fiyatlarına göre hesaplama yapmalıdır. Yaklaşık maliyetin sözleşme usullerine uygun hesaplanabilmesi uygulama aşamasında sorun yaşanmaması için son derece önem arz etmektedir. Yaklaşık maliyetin yanlış hazırlanması uygulama aşamasında projelerin tamamlanmasına engel nitelikte sorunlar yaratmaktadır. Yaklaşık yapı maliyeti bulunurken bütün malzeme fiyatları ve işçilik ücretleri ayrıntılı şekilde hesaplanmaktadır⁷⁴.

Yapı maliyet tavanı ise mimari projenin tamamlanmasından sonra yapılacak olan yapı maliyet hesabıdır. Yapı maliyet tavanı (YMT) uygulama proje çalışmalarının sonunda belirlenebilmektedir. YMT konusunda işveren/iş sahibi ile mimar arasında mutabakat sağlanması zorunludur. Yapı maliyet tavanı hesaplamasının da yapılması ile mimarın proje düzenleme sözleşmesine ilişkin edimleri sona erecektir⁷⁵.

1.5. Sözleşmenin Şekli

Türk Borçlar Kanunu m. 12 hükmüne göre, “*sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle tabi değildir.*”. Borçlar Kanunu işgörme sözleşmeleri içinde bir geçerlilik şekli öngörmemiştir.

⁷⁰ Kaplan, 1983: 10; Gencer, 2017: 387.

⁷¹ Gencer, 2017: 387; Kaplan, 1983: 10; Eren, 2022: 23.

⁷² Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

⁷³ Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ; <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/03/20210324-3.htm>. (Erişim Tarihi: 01.07.2023); Bayram vd., 2016: 176.

⁷⁴ Eren, 2022: 21-23; Kaplan, 1983: 10; Bayram vd., 2016: 176.

⁷⁵ Uyan, 2006: 25; Gencer, 2017: 389-390.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği m. 15 hükmünde “*mimar, bu yönetmelik kapsamında olan serbest mimarlık hizmetleri ile ilgili olarak, hizmetin başlamasından önce iş sahibi (Ek ibare: R.G.-6/2/2010-27485) ve hizmet alacağı kişiler ile sözleşme imzalamak zorundadır. (Değişik ikinci cümle R.G.-6/2/2010-27485). Bu sözleşmeler; işin kapsam, süresi, aşamaları, bedel ödeme koşulları, telif ve karşılıklı haklar ile yaptırım konularında Mimarlar Odasınca belirlenen asgari koşulları kapsar. Mimarlık hizmetleri şartnamesi ve ücret tarifesi serbest mimarlık hizmetleri sözleşmesinin ayrılmaz eki sayılır*” şeklinde düzenleme bulunmaktadır. Aynı zamanda Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği m. 18 b. b ve e hükümlerinde, “*mimar ve iş sahibi arasında imzalanmış, Mimarlar Odasınca belirlenmiş asgari koşulları kapsayan sözleşmesi*” ibaresi yer almaktadır. Mimarlık hizmetlerine ilişkin faaliyetlerin yürütülmesinde sözleşme hükümlerinin tümünü içerecek şekilde basılı örneklerin hazırlandığı tip sözleşme uygulaması bulunmaktadır⁷⁶.

Aynı hükümde mimari telif haklarının korunması amacıyla kayda alınması için yapılan başvurularda, koşulları sağlayan mimara mesleki denetimi yaparak söz konusu mimari proje hizmetinin sicil kaydını düzenleyeceği ve onaylanan projeler ile birlikte her belgenin bir kopyasını arşivleyeceği hüküm altına alınmıştır. Bu başvurularda mimarın, mimar ve iş sahibi arasında imzalanmış ve Mimarlar Odası tarafından belirlenmiş asgari koşulları kapsayan sözleşmeyi sunması gerektiği ancak sözleşmenin sunulamaması durumunda mimarın dilekçesi ile birlikte yasal sorumluluğu üstlendiğine dair taahhütname isteneceği düzenlenmiştir. Uygulamada mimar ile iş sahibi arasında imzalanmış ve Mimarlar Odası tarafından belirlenmiş asgari koşulları kapsayan mimarlık hizmetlerini konu edinen bir sözleşmenin sunulmadığı haller de söz konusu olabilmektedir. Ancak bu durumun, mimar ile iş sahibi arasında mimarlık hizmetlerini konu edinen bir sözleşmenin kurulmasına, sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurmasına engel teşkil etmediği söylenebilecektir⁷⁷. Yönetmelik hükümlerinde, mimar ile iş sahibi arasında sözleşme imzalanması zorunluluğundan bahsedilmekteyse de bu sözleşmenin imzalanmaması halinde mimarlık sözleşmesinin kesin hükümsüz olacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır⁷⁸.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin şekli, hukuki niteliği, hüküm ve sonuçları bir kanun veya yönetmelik ile özel olarak düzenlenmediğinden sözleşmenin şekli için de genel hükümler uygulanacaktır. Kanunlarda düzenlenmeyen sözleşmelerden olan mimari proje

⁷⁶Çakalır, 1976: 29; Kaplan, 1983: 23; Kötel, 1985: 57; Seliçi, 1977: 262; Akın Sunay, 2015: 126-127; Tekben, 2021: 692.

⁷⁷ Kaplan, 1983: 23; Tekben, 2021: 693.

⁷⁸ Tekben, 2021: 693.

düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği ileride ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere eser veya vekâlet sözleşmesi ya da içeriğine göre bu sözleşmelerin unsurlarından oluşan karma bir sözleşme olarak kabul edilmektedir. Her iki sözleşme türü de işgörme borcu doğuran sözleşmelerdendir. Mimari proje düzenleme sözleşmesi de bir işgörme sözleşmesi olarak nitelendirildiğinden bir geçerlilik şekline tabi değildir⁷⁹. İlgili yönetmeliklerde her ne kadar şekil şartı getirilmiş gibi hükümler bulunmaktaysa da sözleşmeler için kanun gereği ya da taraf iradeleriyle ortaya çıkabilen şekil mecburiyetinin salt yönetmelikler ile getirilmesi mümkün olmayacaktır⁸⁰.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi taraflarca anlaşıldığı takdirde sözlü, yazılı veya resmi şekilde de yapılabilecektir⁸¹. Ancak ileride taraflar arasında doğabilecek anlaşmazlıkları önlemek, sorumlulukların sınırlarını belirlemek ve sözleşmenin taraflarının haklarını korumak amacıyla yazılı şekilde yapılması sözleşmenin niteliğine ve tarafların çıkarlarına daha uygun düşecektir⁸². Bunun yanında sözleşme her ne kadar kanunda şekle bağlanmamış da olsa taraflarca belirli bir şekle uygun olarak yapılması kararlaştırılmışsa taraflar belirlenen şekle uymak zorundadır. Bu halde şekle uygun olarak yapılmayan sözleşmeler geçersiz olacaktır⁸³.

Sözleşmelerin yazılı yapılması durumunda taraflar meslek odaları tarafından önceden hazırlanmış tip sözleşmeleri kullanabilecek ya da kendi aralarında hükümlerini serbestçe belirledikleri yazılı sözleşmeler de hazırlayabileceklerdir⁸⁴. Sözleşmede belirlenen hususlarda sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Tarafların sözleşme hükümlerini kendileri belirledikleri sözleşmelerde, meydana getirilecek edimler yönünden zaman zaman eksiklikler olabilecektir. Bu durumda mimarın sözleşmenin içeriği konusunda uzman olması sebebiyle ve sözleşmeden kaynaklı yükümlülükleri de dikkate alınarak yapılan işleri kendisi belirleyebilecektir⁸⁵.

1.6. Sözleşmenin Kurulması

Mimari proje düzenleme sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁸⁶. Tarafların karşılıklı birbirine uygun irade beyanı ile sözleşme kurulacaktır⁸⁷. Sözleşmenin kurulması aşamasından önce taraflar sözleşme için görüşme ilişkisi içerisinde bulunacak ve mimari projenin niteliği ve kapsamı belirlenecektir. Sözleşme görüşmeleri genellikle iş sahibi

⁷⁹ Yavuz vd., 2018: 532; Kaplan, 1983: 23; Kötelı, 1985: 56; Tekben, 2021: 692-694.

⁸⁰ Eren, 2019: 302. ; Bozkurt Y., 2006: 32.

⁸¹ Zorlutuna, 2017: 288; Çakalır, 1976: 16; Kaplan, 1983: 23; Tekben, 2021: 692.

⁸² Kaplan, 1983: 13.

⁸³ TBK m. 17; Kaplan, 1983: 23.

⁸⁴ Kötelı, 1985: 57; Seliçi, 1977: 262; Akın Sunay, 2015: 126; Tekben, 2021: 692-693.

⁸⁵ Kaplan, 1983: 23; Kötelı, 1985: 56; Tekben, 2021: 696; Akın Sunay, 2015: 127.

⁸⁶ Tekben, 2021: 692; Zorlutuna, 2017: 288.

⁸⁷ Zorlutuna, 2017: 288; Kaplan, 1983: 20; Yavuz vd., 2018: 532; Tekben, 2021: 692.

tarafından mimara yöneltilen bir öneriye davet beyanı ile başlamaktadır⁸⁸. MMHŞ m. 5.1 hükmünde düzenlenen hazırlık ve ön etüd çalışmaları, uygulamada sözleşme görüşmeleri aşamasına karşılık gelmektedir. İş sahibi bu hizmetler için mimara ayrıca bir ücret ödemez. Mimar, projenin somutlaşması ve iş sahibinin proje için karar vermesi adına bir takım eskiz çalışmaları yapabilecektir⁸⁹. Bu çizim çalışmaları fikir projesi muhteviyatına sahip olacak ve bu şekilde iş sahibinin onayına sunulacaktır. Mimar tarafından fikir projesinin hazırlanarak iş sahibine sunulması öneri beyanı olarak kabul edilmelidir. İş sahibi fikir projesini incelemesi sonucu kabul ederse mimari proje düzenleme sözleşmesi bu fikir projesinin kabulü ile kurulmuş sayılabilecektir⁹⁰.

Fikir projesinin kabulü halinde mimar, ön projenin hazırlanmasına geçecektir. Mimar iş sahibine sunmuş olduğu fikir projesi için bir ücret talep edemez ancak projeye mimar ile devam edilmeyecek, sözleşmenin mimar ile yapılmayacağı açık ise mimar ön proje ve yaklaşık yapı maliyeti hesaplamaları için bir ücret talep edebilecektir⁹¹.

Uygulamada sözleşme görüşmelerine iş sahibinin öneriye davet beyanı ile başlanmaktadır. Bazı durumlarda mimarın hazırlamış olduğu bir ön projenin iş sahibine sunması ile de sözleşmenin kurulması için öneri beyanında bulunulabilecektir. İş sahibi kendisine sunulan ön projeyi, talep ve ihtiyaçlarına uygunsu kabul edebilecek ya da kendi isteklerine uymayan bölümler için ön projede değişiklik yapılmasını isteyebilecektir. Bu şekilde şartlı bir kabul beyanı ve önerinin reddi ile yeni bir öneri olduğu kabul edilmektedir. Mimar da bu öneriye uygun olarak projeyi düzenlerse öneriyi kabul edilmiş sayılacak ve sözleşme kurulmuş olacaktır. Kabul edilmediği takdirde ise mimar sunulan mimarlık hizmetleri bir zaman, emek ve iş gücü gerektirdiği için bu hizmetler için de ücret talep edebilecektir⁹². Fikir projesi aşamasında mimar bir ücrete hak kazanamayacak olsa da ön projenin düzenlenmesi ve yaklaşık yapı maliyetinin hesaplanması ile projeye devam edilsin, edilmesin iş sahibi tarafından mimara bir ücret ödenmesi gerekmektedir⁹³. Yargıtay da mimarın ücret talebi için ön projenin hazırlanmasını yeterli görmüştür⁹⁴.

Taraflar, sözleşme görüşmeleri aşamasında sözleşme ilişkisi içerisindeki gibi dürüstlük kuralına uygun şekilde hareket etme borcu altına girecekler ve güven esasına dayalı

⁸⁸ Uyan, 2006: 27; Kaplan, 1983: 19; Kötel, 1985: 51; Tekben, 2021: 699.

⁸⁹ Tekben, 2021: 699; Kötel, 1985: 51; Kaplan, 1983: 19; Uyan, 2006: 28.

⁹⁰ Oğuzman ve Öz: 2015: 65; Kaplan, 1983: 20; Kötel, 1985: 51; Tekben, 2021: 699-700.

⁹¹ Uyan, 2006: 28; Kaplan, 1983: 19-20; Kötel, 1985: 167; Akın Sunay, 2015: 126; Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 05.10.2009 T. 2008/5666 E. 2009/10113 K. sayılı kararı. (Erişim Tarihi: 12.07.2023).

⁹² Kaplan, 1983: 19; Kötel, 1985: 167.

⁹³ Kaplan, 1983: 20; Uyan, 2006: 29; Akın Sunay, 2015: 126.

⁹⁴ Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 05.10.2009 T., 2008/566 E., 2009/10113 K. sayılı kararı (Erişim Tarihi: 12.07.2023).

bir hukuki ilişki içerisinde olacaklardır⁹⁵. Görüşme aşamasında dürüstlük ilkesi ile taraflar, sözleşmenin yapılması ve sözleşme şartlarının belirlenmesinde aldatıcı davranışta bulunmama, sözleşme konusu ile ilgili bilinmesi gereken bilgileri karşı tarafa verme ve bir taraf hataya düştüğünde onu uyarma borcu altına girmektedir⁹⁶.

İş sahibi, proje ile ilgili isteklerini detaylı bir şekilde mimara iletmeli, yapının yapılacağı yer ile ilgili bilgileri vermelidir. Mimar tarafından konunun uzmanı olarak gerekli açıklamaların yapılması, iş sahibini aldatıcı davranışlardan kaçınılması, yapının yaklaşık maliyetinin özenle hesaplanması gerekmektedir⁹⁷. Sözleşme görüşmeleri sırasında bu yükümlülüklerini yerine getirmeyen taraf sözleşme görüşmelerindeki kusur sorumluluğu (culpa in contrahendo) gereği karşı tarafın bu yüzden uğramış olduğu zararları tazmin etmek zorunda kalacaktır⁹⁸.

Sözleşmenin kurulması aşamasında incelenmesi gereken diğer bir konu da susma beyanıdır. Herhangi bir sözleşmede, sözleşme görüşmeleri sırasında taraflar arasında oluşan güven ilişkisi gereği bir tarafın öneri beyanı sonrası diğer tarafın öneriyi reddetmemesi sonucu, TBK m. 6 hükmü gereğince sözleşme kurulmuş sayılacaktır. Bu hükmün özel bir görünüm şekli olan vekâlet sözleşmesinin kurulması başlığı altında düzenlenen TBK m. 503 hükmüne göre; *“Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sifata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır”*. İlgili düzenlemeye göre de belirli işler yapan kişiler meslekleri gereği kendilerine yöneltilen öneri beyanlarını reddetmedikleri takdirde kabul etmiş olacaklardır.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin tarafı olan mimar, mimarlık mesleğinin konusuna giren işlerde uzman bir kişidir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği vekâlet sözleşmesi olarak kabul edildiği takdirde vekâlet sözleşmesi hükmü gereğince mimar reddetmediği öneriden sorumlu olacaktır. Aynı zamanda vekâlet sözleşmesine ilişkin bu hükmün, TBK m. 502 f. 2⁹⁹ hükmü gereğince menfaatler durumuna uygun düştüğü ölçüde diğer işgörme edimi içeren sözleşmelere de kıyasen uygulanacağı kabul edildiği takdirde mimar, kendisine yöneltilen sözleşme kurulması önerisini reddetmediği takdirde onaylamış sayılacaktır.

⁹⁵ Eren, 2019: 1116; Oğuzman ve Öz, 2015: 78-472.

⁹⁶ Oğuzman ve Öz, 2015: 77.

⁹⁷ Uyan, 2006: 27.

⁹⁸ Oğuzman ve Öz, 2015: 78-472 vd.

⁹⁹ TBK m. 502 f. 2: *“Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu Kanunda düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanır”*.

1.7. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerden Ayırt Edilmesi

Mimari proje düzenleme sözleşmesi sadece proje düzenleme edimini içerdiğinden diğer mimarlık sözleşmelerinden ayrılmaktadır. Mesleki kontrollük hizmeti, teknik uygulama sorumluluğu ve yapı denetim hizmet sözleşmeleri ile mimari proje düzenleme sözleşmeleri arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bütün bu hizmetleri içeren tam mimarlık sözleşmesi de mimari proje düzenleme sözleşmesinin aksine daha fazla yükümlülük içermektedir. İnşaat ve mühendislik sözleşmelerinde de her ne kadar yapılan işler benzese de bu sözleşmeler birbirinden ve incelediğimiz mimari proje düzenleme sözleşmesinden farklıdır.

1.7.1. Mesleki Kontrollük Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi

Mimari yapının projesinin hazırlanması aşamasından sonra ilgili idaren yapı ruhsatı alınır ve yapının inşa edilmesi aşamasına geçilecektir. Mimari yapının inşa edilmesi aşamasında müteahhitler yapıyı hayata geçirirken, mimar tarafından yapının projeye uygun ilerlemesi denetlenmesi gerekmektedir.

Mimari ve statik projenin yapıda uygulanması sırasında uygulamanın projeye uygun yapılmadığını denetlemek ve projenin aynen uygulanmasını sağlamak için görülen hizmetlere mesleki kontrollük hizmetleri denilmektedir¹⁰⁰.

Mimarın mesleki kontrollük hizmetleri, ihaleden sonra inşaat müteahhidine yer tesliminde hazır bulunmak, yapı tesis işlerinin devamınca mimari kontrolü yapmak, uygulama sırasında gerekecek değiştirme ve detay resimlerini hazırlamak, geçici kabulde bulunmak ve bitmiş yapının 1/50 ölçekli “*yapıldı- as bulult*” projesini düzenlemek, mesleki kontrollük hizmetlerini kapsamaktadır¹⁰¹. Teknik uygulama sorumluluğu ve sürveyans hizmetleri bu kapsama dâhil değildir¹⁰².

Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi m. 4 hükmü tanımlar bölümünde, mimari mesleki kontrollük hizmetleri; “*mesleki inşaatın projesine, standart ve şartnamelere uygun olarak inşa edilmesi, uygulama sırasında meydana gelebilecek zorunlu değişiklikleri yansıtan ek proje ve detayların hazırlanması, projeye uygun malzeme seçiminin yapılması, her türlü imalat, inşaat ve montajın boyut ve şekillerine uygun olarak, proje ve detaylarına göre eksiksiz yaptırılması hizmeti*” şeklinde tanımlanmıştır¹⁰³.

İş sahibi hizmete ilişkin olarak projeyi hazırlayan mimar ile ayrı ayrı sözleşmeler düzenleyebileceği gibi proje hizmetleri ve mesleki kontrollük hizmetlerini kapsayan tek bir

¹⁰⁰ Kaplan, 1983: 11; Seliçi, 1977: 263; Uyan, 2006: 31.

¹⁰¹ MMHŞ m. 9.4.; Kaplan, 1983: 27; Uyan, 2006: 31.

¹⁰² Kaplan, 1983: 11, 27; Uyan, 2006: 31.

¹⁰³ <http://www.mimarist.org/include/uploads/2015/11/mimarlik-hizmetleri-sartnamesi-en-az-bedel-tarifesi.pdf> (Erişim Tarihi: 15.08.2023).

sözleşme de düzenleyebilecektir. Aynı zamanda bu iki farklı işin aynı mimar tarafından yürütülmesi zorunlu değildir. Sözleşme serbesti ilkesi gereği bu iki farklı iş için farklı mimarlar ile de çalışılabilecektir.

1.7.2. Teknik Uygulama Sorumluluğu ve Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi

Teknik uygulama sorumluluğu (TUS) sözleşmesinin konusu, mimari projenin inşa edilmesi aşamasında işlerin belirli bir düzen içerisinde yürütülmesi için teknik denetim ve yönetiminin sağlanmasıdır. Mesleki kontrollük hizmetleri aşamasındaki sorumluluk gibi yapının inşası aşamasında görülen mimarlık görülen hizmetlerdendir. TUS hizmetleri yapının inşasına geçilmeden başlayıp yapının tamamlanmasından sonra gerçekleştirilecek hizmetler ile son bulmaktadır¹⁰⁴.

Teknik uygulama sorumluluğunu üstlenen mimar, TUS hizmetlerini üstlendiği yapının yapı ruhsatı ve ekleri, onaylı proje ve hesaplar ile teknik şartnamelerine göre inşa edilmesini sağlamaktadır. Her türlü inşaat, imalat, tesisat ve montajı, projelerine, detaylarına göre, boyut ve şekillerine uygun olarak eksiksiz yapılmasını uzmanlık konusuna göre denetlemektedir¹⁰⁵. Proje müellifinin mührü ve imzası olmayan çizili ve yazılı belgelere itibar edilmeyecek, bunlara dayanarak uygulama yapılmayacaktır. Mimar inşaatın, kamunun ve iş sahibinin yararına ekonomik, sağlıklı, kaliteli olarak yapılmasını denetlemektedir. Ayrıca yapının ekonomik, sağlam ve güvenli bir şekilde tamamlanmasını sağlamaktadır¹⁰⁶.

Teknik uygulama sorumluluğunu üstlenen mimar, mimari ve statik projelerin uygulanması aşamasında ortaya çıkabilecek güçlükler karşısında proje değişiklikleri için gerekli mimar ve mühendisler ile temasa geçmek, inşaat yerinin teknik yöneticisi ile inşaat müteahhidini temsilen harekete geçen şantiye şefinin faaliyetlerini denetlemek de sorumluluklar arasındadır.¹⁰⁷

Teknik uygulama sorumluluğu sözleşmesi mimari proje hizmetlerinin sona ermesi ve projenin hayata geçirilmesi ile başlamaktadır.

¹⁰⁴ Uyan, 2006: 32; Kaplan, 1983: 28.

¹⁰⁵ MTUSHŞ m. 6.1.a; Kaplan, 1983: 28; Uyan, 2006: 32.

¹⁰⁶ Kaplan, 1983: 28; Uyan, 2006: 32; MTUSHŞ m. 6.1.b.c TUS mimarın aşamalarda bütün yükümlülükleri için bkz. <https://www.denizlimimarlarodasi.org.tr/uploads/bilgiler/mim-tek-bedel-tar.pdf> (Erişim Tarihi: 05.08.2023).

¹⁰⁷ Kaplan, 1983: 28; Uyan, 2006: 32.

1.7.3. Tam Mimarlık Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi

Mimar ile iş sahibi arasında yapılan tam mimarlık sözleşmesi ile bütün mimarlık hizmetlerini içeren bir sözleşme yapılabilecektir. Tam mimarlık sözleşmesi ile mimar, mimari proje hizmetleri, mesleki denetim hizmetleri ve yapının teknik bakımdan denetim ve yönetim hizmetlerini üstlenmektedir¹⁰⁸.

Bazı düzenlemeler tam mimarlık sözleşmesi yapılmasına engel teşkil etmektedir. Yapı Denetimi Hakkında Kanun (YDHK) kapsamında inşa edilecek yapılarda tek bir mimar tarafından bu hizmetlerin üstlenilmesi engellenmiştir. YDHK m. 2 hükmüne göre bu kanun kapsamında inşa edilecek yapıların denetimi münhasıran yapı denetim kuruluşlarınca gerçekleştirilecektir. Mimar ile iş sahibi arasında bu kanun kapsamına giren yapılarda proje hizmetleri ve mesleki denetim hizmetlerini kapsayan mimarlık sözleşmeleri yapılabilecektir¹⁰⁹.

1.7.4. İnşaat Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi

Mimari proje düzenleme sözleşmesi ve inşaat sözleşmesi birbirini tamamlayan sözleşmelerdir. Aynı zamanda zamansal olarak da birbirini izleyen sözleşmelerdir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin tamamlanması ile inşaat sözleşmesi başlayacaktır. Her iki sözleşme arasındaki ayrım noktası ilgili idareden yapı ruhsatının alınmasıdır¹¹⁰.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin konusu bir yapının proje ve planlarının düzenlenmesi ve yaklaşık yapı maliyetinin hesaplanmasıdır. Bu proje ile mimar iş sahibinin istekleri doğrultusunda bir proje hazırlamayı ve teslim etmeyi üstlenmiştir. İnşaat sözleşmesinin konusu ise bir yapının tamamının ya da sözleşmede belirtilen kısımlarının meydana getirilmesi, inşa edilmesi edimini kapsamaktadır¹¹¹. Sözleşme, eser sözleşmesi olarak nitelendirilebilecek olup sözleşme ile yapıyı inşa etme borcu altına giren yüklenici hem bu işi görmeyi hem de belirli bir sonuca ulaşarak meydan getirilen yapıyı teslim etme borcu altına girmektedir¹¹².

Her iki sözleşme de işgörme sonucu taahhüdü içeren sözleşme niteliğindedir¹¹³. Ancak mimari proje düzenleme sözleşmesi ile mimari proje hazırlanması fikri bir işgörme sonucu olup inşaat sözleşmesi ile yapının meydana getirilmesi maddi bir işgörme sonucu ortaya çıkarmaktadır¹¹⁴.

¹⁰⁸ Uyan, 2006: 33; Kaplan, 1983: 29.

¹⁰⁹ Uyan, 2006: 33.

¹¹⁰ Uyan, 2006: 33.

¹¹¹ Kaplan, 1983: 30; Seliçi, 1978: 4; Uyan, 2006: 33.

¹¹² Seliçi, 1978: 5; Uyan, 2006: 33; Kaplan, 1983: 30.

¹¹³ Uyan, 2006: 33; Kaplan, 1983: 30.

¹¹⁴ Kaplan, 1983: 31; Uyan, 2006: 51.

1.7.5. Mühendislik Sözleşmesinden Ayırt Edilmesi

Mühendislik sözleşmesinin mimarlık sözleşmesi gibi kesin bir içeriği bulunmamaktadır¹¹⁵. Mühendislik hizmetleri her alana ilişkin çeşitli ve farklıdır. Mühendislik hizmetleri konunun uzmanı kişi tarafından yürütülmektedir. Tezimizin konusu olan mimari proje düzenleme sözleşmesi içeriği itibari ile inşaat mühendisinin yaptığı sözleşmeler benzemektedir. İnşaat mühendisi uzmanlığı gereği teknik ve işlevsel anlamda bir yapının proje düzenleme hizmetlerini yürütecektir. Mimar ile inşaat mühendisi arasındaki ayrım mimarın faaliyetlerinin daha çok biçimlendirme ve estetik alana ilişkin olmasından kaynaklanmaktadır¹¹⁶. İnşaat mühendisi, mimari projeye ait statik ve betonarme hesaplamalarının yapılması, kalıp ve teçhizata ait teknik resimlerin çizilmesi, inşaatın taşıyıcı kısımlarının ve taşıyıcı iskelet projesinin çizilmesi gibi teknik işleri yönetmektedir¹¹⁷.

Mimar daha çok yapının estetik anlamda görüntüsünü oluşturmakta, mühendis ise bu estetik yapının oluşabilmesi için statik plan ve hesaplamaları yaparak yapının ayakta kalmasını sağlayacak şekilde oluşturulması için gerekli işlemleri yapmaktadır¹¹⁸.

Hukuki nitelikleri açısından incelendiğinde mimarlık ve mühendislik sözleşmelerinin aynı hukuki nitelikte oldukları kabul edilmektedir¹¹⁹.

1.8. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

1.8.1. Genel Olarak

Kanunlar ile tam bir düzenleme altına alınmamış mimarlık sözleşmesinin, hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır. Mimarlık sözleşmesinin içeriğini oluşturan mimarlık hizmeti faaliyetleri ile sözleşmenin kapsamı belirlenebilecektir. Mimarlık hizmetleri olarak belirlenen edimler iş sahibi tarafından tek bir mimara gördürülebileceği gibi ayrı ayrı mimarlara da gördürülebilecektir¹²⁰. Mimarlık hizmetleri içerisinde mimarın ilk üstlendiği faaliyet proje hazırlama hizmetleridir¹²¹. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde, bir yapının ön çalışmalarının gerçekleştirilmesi için anlaşma sağlanmaktadır¹²². Mimar, yapı sanatı ve tekniğine uygun olarak hayata geçirilebilecek bir proje düzenlemek ve bunun detay planlarını hazırlamakla yükümlüdür¹²³. Öğretide birleşen görüşlere göre mimari proje düzenleme

¹¹⁵ Kaplan, 1983: 31; Uyan, 2006: 34.

¹¹⁶ Uyan, 2006: 34; Kaplan, 1983: 31-32.

¹¹⁷ MMHŞ m. 12. 1. ; Kaplan, 1983: 31; Uyan, 2006: 34.

¹¹⁸ Kaplan, 1983: 32; Uyan, 2006: 34.

¹¹⁹ Uyan, 2006: 34; Kaplan, 1983: 32.

¹²⁰ Seliçi, 1977: 264; Akın Sunay, 2015: 124; Çakalır, 1976: 4-5; Tekben, 2021: 696; Kaplan, 1983: 33.

¹²¹ Tekben, 2021: 696; Seliçi, 1977: 264; Kaplan, 1983: 1; Köteli, 1985: 49,94; Akın Sunay, 2015: 124; Çakalır, 1976: 4.

¹²² Kaplan, 1983: 34; Tekben, 2021: 696.

¹²³ Akın Sunay, 2015: 124; Kaplan, 1983: 34; Tekben, 2021: 696-697.

sözleşmesi, bir işgörme sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır¹²⁴. Üzerinde tartışılan konu mimari proje düzenleme sözleşmesinin hangi işgörme sözleşmesinin içinde inceleneceği ve bunun bir sonucu olarak mimari proje düzenleme sözleşmesine hangi sözleşme hükümlerinin uygulanacağıdır.

Tezimizde öğretilerde yer alan görüşlere yer verilerek bu görüşler değerlendirilecek ve bu konu hakkındaki görüşümüze yer verilecektir.

1.8.2. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Bir İş Görme Sözleşmesi Olması

İş görme sözleşmelerinin asli edimi işgörme borcu olup sözleşme serbestisi gereği bu borç, borçlu tarafından fikri ya da bedensel güç ile yapılan her türlü maddi ve hukuku fiil olabilmektedir. İş görme sözleşmesinin asli edim yükümlülüğü bir işin görülmesi olmakla birlikte, bazı sözleşmeler yan edim yükümlülükleri de içerebilmektedir. Ancak sözleşmeler, işgörme sözleşmesi olma niteliklerini yitirmezler. Bazı işgörme sözleşmeleri, kanunda açıkça düzenlenmiştir. Düzenlenen bu sözleşmeler; hizmet sözleşmesi, eser sözleşmesi, yayım sözleşmesi ve vekâlet sözleşmesidir¹²⁵.

İş görme sözleşmelerinin birbirine benzemesine ve birbirinden ayırt edilmesine yarayan bir takım özellikleri bulunmaktadır. Sözleşmenin ivazlı ya da ivazsız olması, taraflar arasında güven ilişkisi bulunup bulunmaması, alacaklının talimatına bağlı olup olmaması, sözleşmenin sonuç taahhüdü içermesi bu özellikler arasındadır¹²⁶. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği incelenirken bu özelliklerin de dikkate alınması gerekmektedir. Bu özellikler, hem kanunda yer alan işgörme sözleşmeleri hem de kanunda yer almayan isimsiz işgörme borcu doğuran sözleşmeler için ortak olup, sözleşmelerde farklı şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Bu özellikler, mimari proje düzenleme sözleşmesi açısından değerlendirildiğinde mimari proje düzenleme sözleşmesinin, fikri bir çalışma ile iş sahibi yararına gerçekleştirilen bir işgörme edimi olması sebebiyle işgörme borcu doğuran bir sözleşme olduğu açıkça görülmektedir¹²⁷.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi, bir işgörme sözleşmesi olarak kanunda yer alan işgörme sözleşmeleriyle ortak özellikler taşımaktadır. Bazı sözleşmeler ile de ortak özelliği bulunmamaktadır. Bu hususlar dikkate alınarak mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği belirlenebilecektir. Kanunda düzenlenen işgörme sözleşmelerinin mimari proje düzenleme sözleşmesi ile benzerlik ve farklılıklarının ele alınması, sözleşmenin niteliğinin belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır.

¹²⁴ Çakalır, 1976: 7; Seliçi, 1977: 264; Kaplan, 1985: 15, 26, 34; Tekben, 2021: 697.

¹²⁵ Kurşat, 2011: 143; Kaplan, 1983: 34; Uyan, 2006: 36.

¹²⁶ Uyan, 2006: 37.

¹²⁷ Kaplan, 1983: 34; Çakalır, 1976: 7; Tekben, 2021: 697; Uyan, 2006: 37; Köteli, 1985: 95.

1.8.3. Sözleşmenin Niteliğine İlişkin Öğretide Yer Alan Görüşler

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği konusunda öğretide birçok görüş bulunmaktadır. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin bir işgörme sözleşmesi olduğu yönünde görüş birliği bulunduğundan öncelikle hizmet sözleşmesi görüşü incelenmiştir. Öğretide üzerinde daha çok durulan ve tartışılan görüşler ise mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi, vekâlet sözleşmesi ve kendine özgü yapısı olan sözleşme olduğu yönündedir. Bu sebeple özellikle eser sözleşmesi ve vekâlet sözleşmesi görüşleri karşılaştırılarak mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği değerlendirilmiştir.

1.8.3.1. Hizmet Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü

Hizmet sözleşmesini diğer işgörme sözleşmelerinden ayırt etmeye yarayan bazı ölçütler bulunmaktadır. Bu ölçütler, işgörme sonucu taahhüdünden farklı olarak hizmet edimi yerine getirilmesi, ücret ödenmesi, taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi bulunması ve bağımlılık ilişkisidir¹²⁸.

Hizmet sözleşmesinin en tipik unsuru bağımlılık unsurudur. Sözleşmenin tarafı olan işçi, işverenin emrinde çalışarak ona bağımlı olarak iş görmektedir¹²⁹. İşçinin nerede, nasıl ve ne zaman çalışacağı işveren tarafından belirlenmekte, işçi kendisine verilen talimatlara uygun olarak iş yapmaktadır¹³⁰. İşçi belirli bir düzen içerisinde iş yerinde çalışmak, işverene ait araç, gereç ve malzemeleri kullanmak, işverene hesap vermek zorundadır. İşçi, işverene hukuki yönden bağımlı olacaktır¹³¹. Bağımlılık unsuru verdiği etki ile hizmet sözleşmesinde işçi, işgörme edimini bağımsız olarak yerine getirememekte ve yoğun bir talimat içerisinde çalışmaktadır¹³². Eser ve vekâlet sözleşmelerinde de taraflar arasında talimat ilişkisi bulunmaktadır. Ancak bu talimat ilişkisi, işin nasıl görüleceğine ilişkin değildir. Vekâlet ilişkisinde işgörme ediminin sonucuna yönelik olarak işi gören kişiye talimatlar verilebilecektir.

Hizmet sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayıran diğer bir unsur da ücret unsurudur¹³³. Hizmet sözleşmesinde, ücret unsuru olmadığı takdirde sözleşme hizmet sözleşmesi unsurlarını taşımamış olacaktır¹³⁴. Ücret unsurunu içermeyen hizmet sözleşmeleri hatır sözleşmesi olarak da tanımlanmıştır¹³⁵. Hizmet sözleşmesi içerisinde ücret borcu bir

¹²⁸ Yavuz vd., 2014: 872 vd; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 436 vd.; Eren, 2016: 534; Uyan, 2006: 39.

¹²⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 441; Eren, 2016: 535; Uyan, 2006: 39.

¹³⁰ Uyan, 2006: 39; Yavuz vd, 2014: 874; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 441; Eren, 2016: 535.

¹³¹ Eren, 2016: 535; Uyan, 2006: 39.

¹³² Yavuz vd., 2014: 885; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 441; Eren, 2016: 535; Uyan, 2006: 39.

¹³³ Eren, 2016: 536; Uyan, 2006: 40; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 438.

¹³⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 438; Eren, 2016: 536; Uyan, 2006: 40.

¹³⁵ Eren, 2016: 536.

miktar para olarak ödenebileceği gibi başka değerli bir şey ile de ödenebilecektir¹³⁶. Bir işçi-mimar çalışması kapsamında İş Kanunu m. 32 hükmü uyarınca işçi- mimarın ücretinin asgari ücret kadar kısmının para ile ödenmesi gerekmektedir. Her ne kadar hizmet sözleşmesi için ücret unsuru önemli olsa da diğer sözleşmelerden ayırt edebilmek için yeterli bir unsur değildir¹³⁷.

Hizmet sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayırt etmeye yarayan diğer bir esaslı unsur da sürekli borç ilişkisi doğurmasıdır¹³⁸. Hizmeti gören kişi tarafından bu iş belirli ya da belirsiz bir zamana yayılarak yerine getirilebilecektir. Tüm işgörme faaliyetleri, belirli bir zaman içerisinde yapılmaktadır. Hizmet sözleşmesini diğer işgörme sözleşmelerinden ayıran görülecek olan işin miktarının sözleşmenin süresi tarafından belirlenmesidir. Eser ve vekâlet sözleşmelerinde, işgörme faaliyetinin konusu işgörme ediminin süresini belirlemektedir¹³⁹. İş görme edimlerinin zaman ile olan ilişkileri farklılık arz etmektedir.

Hizmet sözleşmesinin bu özellikleri ile mimari proje düzenleme sözleşmesi ele alındığında mimari proje düzenleme sözleşmesi bir sonuç taahhüdü içermektedir. Mimar bu sözleşmeyi yaparak sadece çalışma değil aynı zamanda bu çalışma sonucunda iş sahibinin isteği doğrultusunda bir projeyi teslim etme borcu altına girmektedir. Sonuç taahhüdü içermeyen bir mimari proje düzenleme sözleşmesinden bahsedilemeyecektir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin özellikleri değerlendirildiğinde bu özellikler hizmet sözleşmesinin niteliği ile bağdaşmamaktadır¹⁴⁰.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde mimar, bir ücret karşılığında bir işgörme borcu altına girmektedir¹⁴¹. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin tarafı olan mimar, hem hukuki hem iktisadi açıdan bağımsız olarak çalışan bir serbest meslek sahibi mimardır. Mimari proje düzenleme sözleşmesi gereğince serbest meslek sahibi mimar, iş sahibinden talimat alacak ve bu talimatlara göre projesini hazırlayabilecektir. Ancak bu talimatlar, işin nasıl, nerede ve ne zaman yapılacağından çok sözleşme ile üstlenilen projenin niteliğine ilişkin ve sözleşmenin sonucuna yönelik talimatlardır. Bu kapsamda değerlendirilen bir mimari proje düzenleme sözleşmesi hizmet sözleşmesi niteliğinde değildir¹⁴².

Hizmet sözleşmesi içerisinde dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da işçi-mimar kavramıdır. Bir işverenin işletmesinde işçi-mimar olarak çalışan ve mimari proje düzenleyen mimar açısından durum farklı olacaktır. İşçi-mimar çalıştığı süre boyunca, her ne kadar proje

¹³⁶ Yavuz vd., 2014: 411; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 438; Uyan, 2006: 40.

¹³⁷ Uyan, 2006: 40.

¹³⁸ Eren, 2016: 536; Yavuz vd., 2014: 882; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 437, 442, 443; Uyan, 2006: 40, 41.

¹³⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 442, 443; Uyan, 2006: 41.

¹⁴⁰ Uyan, 2006: 45.

¹⁴¹ Uyan, 2006: 43.

¹⁴² Kaplan, 1983: 70.

düzenlemiş olsa da hepsi tek bir hizmet sözleşmesi içerisinde değerlendirilecektir. İşçi-mimar açısından önemli olan işverenin talimatlarına uyarak ve gerekli özeni göstererek işin yerine getirilmesidir. Talimat ilişkisi işçi-mimar kapsamında değerlendirildiğinde, işçi- mimar mimarlık alanında uzman kişi olduğundan herhangi bir işçiden farklı olarak uzman olduğu alanda karar verme yetkisinin daha geniş olduğu kabul edilmektedir. Sözleşme ilişkisi içerisinde işçi-mimar hem hukuki hem de kişisel olarak işverene (işveren-mimara) bağlı olacaktır. Belirli veya belirsiz bir süre içinde işverene bağlı olarak mimari proje düzenleme faaliyeti gösteren işçi-mimar ile işveren arasındaki ilişki hizmet sözleşmesi niteliğindedir¹⁴³.

1.8.3.2.Eser Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü

Eser sözleşmesi, taraflardan birinin eser meydana getirip teslim etmeyi, diğer tarafın ise bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği bir sözleşmedir¹⁴⁴.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde, mimarın asli borcu projenin hazırlanması edimidir. Proje düzenleme sözleşmesi: projenin tasarımının yapılması, projenin hazırlanması, yaklaşık yapı maliyetinin belirlenmesi, detay ve uygulama planlarının çizilmesi aşamalarını kapsamaktadır.

Öğretide ortaya çıkan bazı görüşlere göre; mimari proje düzenleme sözleşmesinde, mimarın ilk faaliyeti olan proje düzenleme edimi, fikri bir çabanın ürünü olarak eser sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır¹⁴⁵. Öğretideki çoğunluk görüş, eser sözleşmesi sonucu ortaya çıkarılan eser kavramının mutlaka maddi bir sonucunun olması gerekmediği yönündedir¹⁴⁶. Mimar tarafından proje düzenleme ediminin üstlenilmesi ile sonuç taahhüdü altına girilmektedir¹⁴⁷. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde taahhüt edilen sonuç, mimari projenin tamamlanarak iş sahibine teslim edilmesidir. Mimar tarafından yürütülen proje ediminin sona ermesi için mimarın sadece özen ve sadakat yükümlülüğü içerisinde faaliyetlerini yürütmesi yeterli olmaz, aynı zamanda hazırlanan projenin iş sahibine teslim edilmesi gerekmektedir. Hazırlanan proje teslim edilmediği takdirde, sözleşmeye aykırı hareket edilmiş olunacağı gibi mimarın bu sonuçtan sorumlu olmasını da gerektirmektedir¹⁴⁸.

¹⁴³ Uyan, 2006: 45.

¹⁴⁴ Kurşat, 2011: 145; Eren, 2016: 584; Aral ve Ayrancı, 2021: 371; Yavuz vd., 2014: 954; Zevkliler ve Gökyayla, 2014 : 455; Tandoğan, 2010: 1.

¹⁴⁵ Akın Sunay, 2015: 127; Kaplan, 1983: 59; Seliçi, 1977: 275; Zevkliler ve Gökyayla, 2014 : 476; Yavuz vd., 2014: 988; Kaplan, 1983: 36 vd. yer alan yazarlar; Çakalır, 1976: 17; Uyan, 2006: 51.

¹⁴⁶ Eren, 2016: 598; Kaplan, 1983: 26,58,59, 72; Seliçi, 1977: 265, 267; Yavuz vd., 2014: 987; Kurşat, 2011: 149; Uyan, 2006: 55.

¹⁴⁷ Kaplan, 1983: 36'da yer alan yazar; Uyan, 2006: 54 ve devamında yer alan yazarlar.

¹⁴⁸ Seliçi, 1977: 265; Uyan, 2006: 140.

Eser sözleşmesi görüşünü benimseyen yazarlar tarafından sözleşmenin bu hali ile sonuç borcunu içermeyen vekâlet sözleşmesi niteliğinde olmadığı savunulmaktadır¹⁴⁹.

Eser kavramının fikri işgörme sonuçlarını da kapsayacak şekilde geniş olduğunu kabul eden yazarlarca mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi hükümlerine tabi bir sözleşme olduğu benimsenmiştir¹⁵⁰. Bazı yazarların mimarlık sözleşmesine ilişkin incelemelerine bakıldığında mimari proje düzenleme sözleşmesini vekâlet sözleşmesi olarak kabul ettikleri görülmektedir¹⁵¹. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi niteliğinde olduğu görüşünü benimseyen yazarlar da bulunmaktadır¹⁵².

Bazı yazarlarca proje düzenleme sözleşmesinin sonuç borcu içermesinin yanında proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi niteliğinde olduğu görüşü menfaatler dengesi ile açıklanmaktadır¹⁵³. Mimari proje düzenleme sözleşmesi sonucu ortaya çıkarılacak projenin yapı tekniğine ve sözleşmede taraflarca belirlenen kıstaslara uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Taraflarca belirlenen kıstaslara uygun olarak hazırlanmayan projelere ilişkin olarak ise iş sahibi tarafından aykırılığın giderilmesi için projeyi hazırlayan mimara başvurulması gerekmektedir. İş sahibinin haklarının güvence altına alınması ancak eser sözleşmesine aykırılığın sonucu olarak ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin uygulanması ile sağlanabilecektir¹⁵⁴. Ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin uygulanabilmesi için mimari proje düzenleme sözleşmesi niteliğinin eser sözleşmesi olması gerektiği görüşü benimsenmiştir¹⁵⁵.

Ayıp sorumluluğuna ilişkin hükümlerin mimari projeye uygulanmasının olanaklı olmadığı yönündeki temel itiraz eser sözleşmesi görüşünü savunan yazarlar tarafından kabul edilmemiştir¹⁵⁶. Uygulamada mimari projenin yapı tekniği bakımından kontrol edildiği, projenin inşaat mühendisleri ve mimar odaları tarafından onaya tabi tutulduğu, onay belgesi almak için odalarca tespit edilen yapı tekniği esaslarına uygunluğun kontrolünün söz konusu olduğu, kamu idaresi tarafından mimari projelerin yapı tekniğine ve imar mevzuatına uygunluklarını kontrol edilip yapı ruhsatı verildiği, bu kapsamda mimari proje sonucunun kontrole tabi tutulamayacağı fikrinin geçerli bir görüş olmadığı ileri sürülmüştür¹⁵⁷. Teknik

¹⁴⁹ Uyan, 2006: 140.

¹⁵⁰ Tunçomağ, 1977: 953-954; Aral ve Ayrancı, 2021: 374-375; Öz, 1989: 7; Yavuz vd, 2014: 988,989; Seliçi, 1977: 265, 267; Tandoğan, 2010: 22; Kaplan, 1983: 59; Tekben, 2021: 697; Uyan, 2006: 51 vd.

¹⁵¹ Köte, 1985: 117; Çakalır, 1976: 21; Tandoğan, 2010: 19; Kaplan, 1983: 42-46; Akın Sunay, 2015: 128; Tekben, 2021: 698; Uyan, 2006: 56 vd.

¹⁵² Kaplan, 1983: 82; Seliçi, 1977: 275; Akın Sunay, 2015: 127-128; Tekben, 2021: 697,698; Uyan, 2006: 53 vd.

¹⁵³ Seliçi, 1977: 272; Tekben, 2021: 697,704; Uyan, 2006: 71.

¹⁵⁴ Dayınlarlı, 1998: 155; Seliçi, 1977: 272; Tekben, 2021: 697,704; Uyan, 2006: 71.

¹⁵⁵ Kurşat, 2011: 157; Seliçi, 1977: 272; Dayınlarlı, 1998: 155; Tekben, 2021: 697; Uyan, 2006: 71.

¹⁵⁶ Akın Sunay, 2015: 130; Kaplan, 1983: 63; Seliçi, 1977: 272.

¹⁵⁷ Seliçi, 1977: 273; Akın Sunay, 2015: 130.

içeriği bakımından kontrole tabi tutulabilen mimari projelerin Türk Borçlar Kanunu kapsamında muayene edilerek ayıp açısından değerlendirilebileceği kabul edilmiştir¹⁵⁸.

Proje düzenleme sözleşmesinin sona erme/erdirme aşamasında menfaatler dengesinin sağlanması için vekâlet sözleşmesi hükümlerinin aksine eser sözleşmesinin hükümlerinin taraflar açısından daha koruyucu olacağı kabul edilmiştir¹⁵⁹. Vekâlet sözleşmesinde, tarafların her zaman sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır ve bu durum sonuç sorumluluğu da bulunan mimari proje düzenleme sözleşmesi için uygun bir durum olarak kabul edilmemektedir¹⁶⁰. Eser sözleşmesi görüşü kabul edildiği takdirde iş sahibinin her zaman projenin tamamlanıp teslim edilmesini isteme hakkı mevcut olacak ve mimarın serbestçe sözleşmeyi sona erdirip iş sahibinin yararına engel olması mümkün olmayacaktır. Bu halde, eser sözleşmesi görüşü mimar açısından da menfaat sağlamış olacaktır. İş sahibinin proje tamamlanana kadar sözleşmeyi feshetme hakkı karşısında, iş sahibi mimarın bütün zararlarını karşılama yükümlüğü altına girecek ve tarafların menfaatleri karşılıklı güvence altına alınmış olacaktır¹⁶¹.

Eser sözleşmesi olma görüşünü değerlendirmek amacıyla öncelikle proje düzenleme sözleşmesinin özelliklerinin ele alınması gerekmektedir. Proje düzenleme sözleşmesi, dar anlamda proje düzenleme sözleşmesi ve geniş anlamda proje düzenleme sözleşmesi olarak ikiye ayrılmaktadır¹⁶². Dar anlamda proje düzenleme sözleşmesi mimarın sadece projeyi düzenlemesi çalışmalarını içerirken geniş anlamda proje düzenleme sözleşmesi proje düzenleme çalışmalarının yanında ihale hizmetlerinin yürütülmesi çalışmalarını da kapsamaktadır¹⁶³.

Öğretide ihale dosyası, “iş sahibi ve müteahhit arasında yapılacak sözleşmenin esaslarını, müteahhidin ne türde bir yapı yapacağını, yapının teknik ve iktisadi özelliklerini kapsayan belge” olarak tanımlanmaktadır¹⁶⁴. Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesine¹⁶⁵ göre projenin hazırlanmasından sonra, denetim aşamasından önce, mimar tarafından ihale dosyasının hazırlanması gerekmektedir¹⁶⁶. İhale dosyasının hazırlanması, Şartname m. 9. 2 hükmüne göre; “birinci keşfe esas olacak metrajın yapılması, analizi bulunmayan işlerin fiyat analizlerinin düzenlenmesi, birim fiyat listesi ve özel fenni şartnamenin düzenlenmesi, keşif özetinin yapılması, idarece istenirse, mevzuata uygun olarak

¹⁵⁸ Öz, 1989: 7; Kaplan, 1983: 63; Akın Sunay, 2015: 130-131; Seliçi, 1977: 272-273; Tekben, 2021: 704.

¹⁵⁹ Kaplan, 1983: 64; Seliçi, 1977: 274.

¹⁶⁰ Kaplan, 1983: 64; Seliçi, 1977: 274.

¹⁶¹ Seliçi, 1977: 274-275; Kaplan, 1983: 69.

¹⁶² Kaplan, 1983: 26, 71; Uyan, 2006: 22, 77.

¹⁶³ Uyan, 2006: 22; Kaplan, 1983: 26,83.

¹⁶⁴ Köteli, 1985: 52; Tekben, 2021: 705; Kaplan, 1983: 149, 150.

¹⁶⁵ Bkz. Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi m. 3.5, m. 5.1, m. 11, m. 14.

¹⁶⁶ Kaplan, 1983: 83, 149, 150; Köteli, 1985: 52.

eksiltme şartnamesi ve sözleşme tasarısının düzenlenmesi işlerini kapsar” olarak ifade edilmektedir.

İhale dosyası hazırlama işine dâhil olan hizmetler, *“uygulama projesindeki ölçülere uygun olarak yapı işlerinin listesinin hazırlanması”, “ihale için gerekli ilanın verilmesi”, “müteahhitlerce yapılan tekliflerin kabulü ve incelenmesi”, “inşaata ilişkin sözleşmenin özel ve genel şartnamelerinin hazırlanması”, “birinci keşfe esas olacak metrajın yapılması”, “fiyat analizleri”, “birim fiyat listelerinin düzenlenmesi ve şayet istenirse eksiltme şartnamesi ve sözleşme tasarısının hazırlanması” ile “projeye uygun olarak yapılacak işlerin listesi hazırlandıktan sonra gerekli ilanın verilip müteahhitler tarafından verilen tekliflerin değerlendirilmesi” ve “kesin ihalenin yapılmasına kadar geçen sürede mimar tarafından iş sahibi adına görülen tüm hizmetler”* şeklindedir¹⁶⁷. Bu eylemlerin, bir eser meydana getirmek ya da bir çalışmanın sonucunu üstlenmekten farklı olduğu görülmektedir. Birbirinden farklı tür ve nitelikteki işler olup, geniş anlamda mimari proje düzenleme sözleşmesi içinde yer alan bu edim fikri bir çabaya değil, hizmete yönelik olduğundan bu edime vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanabileceği savunulmaktadır¹⁶⁸.

Mimarın, proje düzenleme hizmetlerini ve ihale dosyası hazırlama hizmetlerini tek bir sözleşme ile üstlendiği durumlarda ortaya karma bir sözleşme çıktığı görüşü belirtilerek, mimari proje düzenleme sözleşmesinin proje hizmetlerinin düzenlenmesi bakımından eser sözleşmesi, ihale dosyasının hazırlanması hizmetleri bakımından ise vekâlet sözleşmesi niteliğinde olacağı düşünülmektedir¹⁶⁹.

Türk Borçlar Kanunu m. 502 f. 1 hükmünde yapılan tanıma göre, vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi üstlendiği bir sözleşmedir. Mimar tarafından üstlenilen bu işgörme edimine, vekâlet sözleşmesi hükümlerini uygulamak mümkündür. İhale dosyası hazırlanması işi, mimar tarafından iş sahibinin menfaatini sağlamak üzere vekilin sadakat ve özen borcu çerçevesinde yerine getirilmelidir¹⁷⁰. Sözleşme gereğince mimara yöneltilen açık talimatlar ile istekler belirtilebilecektir. Bu noktada mimarın da bu talimatlara uygun hareket ederek borcunu ifa etmesi gerekmektedir.

¹⁶⁷ Köteli, 1985: 52, 53; Kaplan, 1983: 10, 83, 149, 150; Tekben, 2021: 705, 706.

¹⁶⁸ Kaplan, 1983: 83; Tekben, 2021: 706.

¹⁶⁹ Tekben, 2021: 706; Kaplan, 1983: 83.

¹⁷⁰ TBK m. 506 f. 2-3; “*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür. Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.*”

1.8.3.3.Vekâlet Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü

Öğretide bazı yazarlar tarafından mimari proje hizmetlerinin üstlenildiği sözleşmelerin hukuki niteliklerinin vekâlet sözleşmesi olduğu görüşü benimsenmiştir¹⁷¹. Bu görüşün benimsenmesinin sebebi, eser kavramının geniş anlaşılmaması ve maddi olmayan çalışma sonuçlarının da eser olarak nitelendirilmemesidir¹⁷². Vekâlet sözleşmesi görüşünü benimseyen yazarlar tarafından eser tarafından sözleşmesinin fikri eser kavramını da kapsayacak şekilde genişletilmesine karşı çıkmış ve eser sözleşmesi tanımının da fikri eser sözleşmesi kavramının kabulüne elverişli olmadığı savunulmuştur¹⁷³. Eser ve hizmet sözleşmesi kapsamına girmeyen bütün işgörme edimi içeren sözleşmelere vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği, bu sebeple mimari proje düzenleme sözleşmesinin de hukuki niteliğinin vekâlet sözleşmesi olduğu görüşü benimsenmiştir¹⁷⁴. Mimarın yapmış olduğu çalışma serbest meslek grupları olan bir avukatın, hekimin ve mühendisin çalışmasından ayrı tutulamayacaktır¹⁷⁵. Mimarın proje düzenlemesi, bir avukatın çalışması ile karşılaştırılmıştır. Avukatın dilekçe yazarken düşünce ve bilgi birikimini kâğıda aktarması gibi mimarın çalışması da kendi düşünce ve becerisine dayanan teknik bilgisini kâğıt üzerine plan ve projeler olarak yansıtmaması olduğu görüşü benimsenmiştir¹⁷⁶. Avukatın ve mimarın yaptıkları çalışmalar arasında benzerlik bulunmaktadır. Mimarın çalışması da yaratıcı, düşünsel bir çalışmadır ve sözleşmenin niteliği açısından ayırıcı unsur olarak kabul edilmelidir. Bu açıklanan sebepler doğrultusunda, mimari proje düzenleme sözleşmesinin vekâlet sözleşmesi niteliğinde olduğunu kanısına varılmıştır¹⁷⁷.

Mimarlık sözleşmesinin sadece proje düzenlemesi edimini içerdiği ve yapılan işin fikri veya sanatsal özelliklerinin temel olduğu hallerde, projenin herhangi bir bilimsel mütalaadan ayrılmasını gerektirecek bir durum olmadığı düşünülmüştür¹⁷⁸. Böyle bir edime ayıp hükümlerinden ziyade özen yükümlülüğüne ilişkin hükümlerin uygulanmasının doğru olduğu kanaatine varılmıştır¹⁷⁹. Mimarın tasarım dışında bir takım teknik detayları ve işin uygulanmasını da planladığı hallerde, başka bir ifadeyle uygulama projelerini çizdiği durumda, bunlardan kaynaklanan sonuçların objektif olarak denetlenebileceği kabul edilerek,

¹⁷¹ Çakalır, 1976: 14; Köteli, 1985: 99 vd.; Tandoğan, 2010: 19; Ayrıca bkz. Kaplan, 1983: 41 vd. yapılan açıklamalar; Akın Sunay, 2015: 127-128; Aral ve Ayrancı, 2021: 374, Yavuz vd., 2014: 987' de yer alan yazarlar; Tekben, 2021: 698, 699; Uyan, 2006: 56 ve devamında yer alan yazarlar.

¹⁷² Kaplan, 1983: 56, 57.

¹⁷³ Akın Sunay, 2015: 128; Kaplan, 1985: 43'de yer alan yazarlar; Seliçi, 1977: 268; Aral ve Ayrancı, 2021: 374, Yavuz vd., 2014: 987' de yer alan yazarlar; Uyan, 2006: 56 vd.

¹⁷⁴ Çakalır, 1976: 18; Seliçi, 1977: 268; Kaplan, 1985: 41'de yer alan yazarlar; Uyan, 2006: 63 vd.

¹⁷⁵ Uyan, 2006: 59; Kaplan, 1983: 45, 46.

¹⁷⁶ Kaplan, 1983: 45, 46; Uyan, 2006: 59.

¹⁷⁷ Tekben, 2021: 698, 699; Çakalır, 1976: 14, 18, 19; Kaplan, 1983: 46; Seliçi, 1977: 268; Uyan, 2006: 56 vd.

¹⁷⁸ Kurşat, 2011: 158; Kaplan, 1983: 45-46; Uyan, 2006: 56 vd.

¹⁷⁹ Uyan, 2006: 62, 63 vd.; Kurşat, 2011: 158.

eser sözleşmesi özelliğinin, fikir edimi bakımından değil fakat belirttiğimiz teknik sonuçlar bakımından uygulanması gerektiği düşünülmüştür¹⁸⁰.

Konu hakkında ileri sürülen bir görüşe göre mimari projelerin sanatsal yönleri bulunmaktadır¹⁸¹. Mimar tarafından ortaya konan projenin iş sahibince beğenilmeme ihtimali doğabilir. Beğenilmeme ihtimalinde iş sahibinin sadece ayıp sebebiyle projeyi reddetme imkânı bu sözleşme açısından yeterli değildir. Vekâlet sözleşmesi hükümlerinde güven ilişkisinin sarsıldığı durumlarda sözleşmenin tek tarafı olarak sona erdirilebilmesi (TBK m. 512) bu sözleşme için daha isabetli olacağından mimari proje düzenleme sözleşmesine vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği görüşü benimsenmiştir¹⁸².

Ön projenin oluşturulması aşamasında mimarın sanatsal yönünün de ön plana çıktığı ve ön projenin imar mevzuatına uygunluğu ve maddi yönleri nesnel ölçütlere bağlanabilirken sanatsal yönünün nesnel bir ölçüte bağlanamayacağı kabul edilmiştir¹⁸³. Mimari proje düzenleme sözleşmesine, eser sözleşmesi hükümlerinin uygulanması halinde iş sahibinin ön projenin sanatsal yönünü beğenmemesi durumunda ayıp hükümlerine göre ön projeyi kabulden kaçınılamayacağı ve ön projenin gerçekleştirilmesini istemeyen iş sahibinin elindeki tek olanağın sözleşmeden dönmek olacağı, belirtilmiştir. Bu durum da sözleşmeden tek tarafı olarak dönen iş sahibinin mimara ücretini ödemekle yükümlü olmasının iş sahibi aleyhine menfaat dengesini bozacağını düşünülmüştür¹⁸⁴. İş sahibinin beğenmeme gerekçesiyle ön projeyi kabulden kaçınabileceği kabul edildiği durumda da mimarın o zamana kadar yapmış olduğu mesaisinin tazmininin mümkün olmayacağı, sonucunda da menfaat dengesinin mimar aleyhine bozulacağı ifade edilmiştir¹⁸⁵.

İsviçre Federal Mahkemesi tarafından 03.10.1972 tarihli bir karar ile mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi olduğu yönündeki görüşten vazgeçilerek, vekâlet sözleşmesi olduğu görüşü benimsenmiştir¹⁸⁶. Bazı yazarlarca mimari proje düzenleme sözleşmesinin vekâlet sözleşmesi niteliğinde olduğu görüşü savunulmuştur¹⁸⁷. İsviçre Federal Mahkemesinin 03.10.1972 tarihli Sauterund Dirlergegen Mesana AG kararında belirttiği, eser sözleşmesinin konusunu sadece maddi işgörme edimlerinin oluşturduğu ve bu sebeple mimari proje düzenleme sözleşmesinin vekâlet sözleşmesi olduğu görüşü bir süre daha devam

¹⁸⁰ Akın Sunay, 2015: 130; Kurşat, 2011: 158; Uyan, 2006: 76.

¹⁸¹ Tekben, 2021: 699; Uyan, 2006: 132 vd.

¹⁸² Kötel, 1985: 94 vd., 116 vd.; Kaplan, 1983: 79; Akın Sunay, 2015: 130; Çakalır, 1976: 18; Tekben, 2021: 699; Uyan, 2006: 132 vd.

¹⁸³ Çakalır, 1976: 18; Akın Sunay, 2015: 128, 130.

¹⁸⁴ Akın Sunay, 2015: 130; Kötel, 1985: 95 vd.; Tekben, 2021: 703.

¹⁸⁵ Tekben, 2021: 703; Akın Sunay, 2015: 130.

¹⁸⁶ Bu kararın Türkçe çevirisi için bkz. Akunal, 1974: 701-707; Uyan, 2006: 66; Aral ve Ayrancı, 2021: 374; Akın Sunay, 2015: 129; Seliçi, 1977: 268.

¹⁸⁷ Ayrıca Bkz. Uyan, 2006: 77; Akın Sunay, 2015: 129.

etmiştir¹⁸⁸. 15.02.1983 tarihli Georges Rey Bellet SA c./ Abert Berrut kararı ile eser sözleşmesi konusunu yalnızca maddi işgörme sözleşmeleri oluşturur görüşü değiştirilmiştir¹⁸⁹. Bu karar ile İsviçre Federal Mahkemesinin 03.10.1972 tarihli kararının içtihatlarında benimsenmemesi gerektiği dile getirilmiştir¹⁹⁰. Mahkeme 13.12.1983 tarihli Düsselgegen Dietchi, Boetshiund Mocetti kararı ile de mimarlık sözleşmesinin her zaman vekâlet hükümlerine tabi olacağı ilkesinden vazgeçilmiş ve mimari proje düzenleme sözleşmesine eser sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağına karar verilmiştir¹⁹¹.

1.8.3.4. Kendine Özgü Yapısı Olan Bir Sözleşme Olduğu Görüşü

Kanunda düzenlenmemiş olan isimsiz sözleşmeler, kendine özgü sözleşmeler ve karma sözleşmeler olarak iki gruba ayrılmaktadır. Bazı yazarlar tarafından mimari proje düzenleme sözleşmesinin kendine özgü yapısı olan bir sözleşme olduğu kabul edilmiştir¹⁹².

Kendine özgü yapısı olan sözleşmeler olduğu görüşü sözleşme konusunu oluşturan edimleri ele alarak değerlendirmiştir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin konusu incelendiğinde, sözleşme birtakım projelerin hazırlanması ve yapı maliyetinin hesaplanması işlerinden oluşmaktadır. Ön proje, kesin proje, uygulama ve detay projeleri bu açıdan ele alındığında bu projelerin her birinin tek başına bir eser sözleşmesinin konusunu oluşturduğu söylenmiştir. Yapı maliyetinin hesaplanması işi ise tek başına bir eser olarak nitelendirilmemiş, bu işin ancak bir isimsiz sözleşme konusu olabileceği kabul edilmiştir¹⁹³. Yine vekâlet sözleşmesi görüşünü kabul eden yazarlarca maliyet hesabının yapılması işine de vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği düşünülmüştür¹⁹⁴.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin art arda teslimli bir sözleşme olup olmadığı da tartışılmıştır¹⁹⁵. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde, sözleşmenin içeriği olan her bir proje, tek ve bütünsel olarak bir eser olarak kabul edilmiştir¹⁹⁶. Projenin her bir aşamasının tamamlanması ve teslim edilmesi ile kısmi olarak edim ifa edilmiş olacaktır. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde, ön proje tamamlandıktan sonra iş sahibinin onayına sunulacak ve bu şekilde kesin projenin hazırlanması aşamasına geçilecektir¹⁹⁷. Bu şekilde sözleşmenin her bir aşamasında bir önceki aşamadaki eksiklikler tamamlanarak ilerlenmekte ve bir önceki

¹⁸⁸ Karar için bkz. Akünal, 1974: 701 vd; Uyan, 2006: 77.

¹⁸⁹ Aral ve Ayrancı, 2021: 374; Akın Sunay, 2015: 129; Karar için bkz. Uyan, 2006: 79.

¹⁹⁰ Uyan, 2006: 80; Akın Sunay, 2015: 129.

¹⁹¹ Tandoğan, 2010: 14; Aral ve Ayrancı, 2021: 4374; Akın Sunay, 2015: 129; Karar için bkz. Uyan, 2006: 80.

¹⁹² Seliçi, 1977: 275; Kaplan, 1985: 46'da adı geçen yazarlar; Akın Sunay, 2015: 129,131; Uyan, 2006: 77, 137; Gümüüş, 2001: 215; Tekben, 2021: 698.

¹⁹³ Uyan, 2006: 161.

¹⁹⁴ Uyan, 2006: 76.

¹⁹⁵ Uyan, 2006: 161.

¹⁹⁶ Kaplan, 1983: 25; Köteli, 1985: 50.

¹⁹⁷ Köteli, 1985: 51.

aşama teslim edilip onaylamadan, bir sonraki aşamaya geçilememektedir¹⁹⁸. Sözleşmenin bu şekilde ilerlemesi sebebiyle, her bir aşamanın iş sahibine art arda teslim edilmesi, sözleşmenin yapısal ve asli unsuru olarak kabul edilmektedir¹⁹⁹. Hazırlanan her bir projenin birbirinden bağımsız olarak ayrı bir edim niteliği taşıdığı görüşü savunulmaktadır²⁰⁰.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin, art arda teslimli bir proje sözleşmesi olarak kabulü halinde karşımıza çıkan sorun ise eser sözleşmesi görüşü de dikkate alınarak mimari proje düzenleme sözleşmesinin art arda teslimli eser sözleşmesi olarak kabul edilip edilmeyeceği noktasında toplanmaktadır. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin içeriğini oluşturan her bir proje²⁰¹ ayrı bir eser niteliği taşıdığından projelerde meydana gelen sorunlarda, ayıp hükümlerinin de her bir projeye ayrı ayrı uygulanması gerekmektedir²⁰². Bu durum, her bir proje için muayene ve ihbar süresinin de ayrı ayrı işlemesi sonucunu doğurmaktadır. Art arda teslimli bir eser sözleşmesinde teslimin ayıplı olarak yapılması ile sözleşmenin tamamı için ayıp hükümlerinin uygulanması söz konusu olamayacaktır. İş sahibi bir proje aşaması için bu hakkını kullandığında ve sözleşmeden döndüğünde ise sözleşmenin sadece bir kısmı için başka bir ifadeyle sadece teslim edilen proje aşaması için sözleşmeden dönmüş olacaktır. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde her bir aşama bir önceki aşamadaki eksiklikleri tamamlayacaktır. Art arda teslimli sözleşmenin bu şekilde düzenlenmesi mimari proje düzenleme sözleşmesinin esası ile uyuşmamaktadır. Bu halde mimari proje düzenleme sözleşmesini art arda teslimli bir eser sözleşmesi olarak kabul etmek de doğru olmayacaktır²⁰³.

Proje hizmetlerinin yanında sözleşmenin yapı maliyet tavanını hesaplanması edimini de içermesi sebebiyle tam olarak tek başına bir eser sözleşmesi niteliğinde olmadığı, mimari proje düzenleme sözleşmesinin kendine özgü bir sözleşme olduğu kabul edilmektedir²⁰⁴.

1.8.4. Görüşlerin Değerlendirilmesi

Savunulan görüşlerde yer alan sözleşme tipleri eser sözleşmesi ve vekâlet sözleşmesine ait kanuni tanımlar, sözleşmeden doğan sorumluluk hükümlerine ilişkin hukuki düzenlemelerin proje düzenleme sözleşmesine uygun düşüp düşmediği incelenecektir.

¹⁹⁸ Köteli, 1985: 50; Kaplan, 1983: 25.

¹⁹⁹ Uyan, 2006: 161.

²⁰⁰ Uyan, 2006: 161.

²⁰¹ Yapı maliyet tavanı hesaplanması olmadan aşamalar değerlendirilmiştir.

²⁰² Uçar, 2003: 124 vd.

²⁰³ Uyan, 2006: 162.

²⁰⁴ Uyan, 2006: 163.

1.8.4.1. Kanuni Tanım

Öğretide mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği, eser sözleşmesi mi yoksa vekâlet sözleşmesi mi olduğu şeklinde tartışılmıştır²⁰⁵. Sözleşmenin hukuki niteliğini netleştirmek adına, eser ve vekâlet sözleşmelerinin kanunda düzenlenen hükümleri ele alınarak incelemesi gerekmektedir. İncelemeyi yapmak için sözleşmeler esaslı unsurları açısından karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Öncelikle sözleşmelerin kanuni tanımları ele alınmıştır.

Vekâlet sözleşmesi TBK m. 502 hükmünde “*Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu Kanunda düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanır. Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır.*” şeklinde tanımlanmıştır. Bir vekâlet sözleşmesinden bahsedebilmek için işgörme borcunun TBK kapsamında başka bir işgörme sözleşmesine özgülenmemiş olması gerekmektedir. Ayrıca TBK m. 502 f. 2 hükmü ile TBK’da yer alan işgörme sözleşmesi tiplerinden unsurları eksik olan veya bu tiplere uymayan işgörme sözleşmelerine bu hükümlerin uygulanması amaçlanmıştır²⁰⁶.

Eser sözleşmesi ise TBK m. 470 hükmünde şu şekilde tanımlanmıştır; “*Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” Eser sözleşmelerinde, yüklenicinin asli borcu olan eser kavramının kapsamı öncelikle tartışılmıştır²⁰⁷. Eser kavramının sadece maddi eser olarak kavrandığı ve fikri işgörme sonuçlarını kapsamadığı bazı yazarlarca kabul edilmiş ve bunun bir sonucu olarak mimari proje düzenleme sözleşmesinin de fikri bir sonucu olması sebebiyle eser sözleşmesi değil vekâlet sözleşmesi olduğu kabul edilmiştir²⁰⁸.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi ile mimar, iş sahibinin kendisine ödemeyi taahhüt ettiği ücret karşılığında bir yapının mimari projesini düzenlemeyi üstlenmektedir²⁰⁹. Mimarın bu iş ile üstlenmiş olduğu bir fikri işgörme faaliyetidir. Mimari bir projenin düzenlenmesi için yaratıcı güç kullanılmaktadır. Mimar tarafından öncelikle iş sahibi ile iş sahibinin isteklerine uygun ön çalışmalar hazırlanmakta, yapının inşa edileceği arsanın durumunu değerlendirilmekte, yaklaşık yapı maliyetinin hesaplamaları ve ikinci bir aşama olarak mimari projenin çizimi yapılmaktadır²¹⁰. Mimar bu işlemleri yaparken hem iş sahibinin menfaatlerini

²⁰⁵ Kaplan, 1983: 36 vd.; Kötelî, 1985: 69 vd.; Tekben, 2021: 696 vd.; Uyan, 2006: 35 vd.

²⁰⁶ Yavuz vd., 2016: 630; Uyan, 2006: 63; Kaplan, 1983: 54.

²⁰⁷ Seliçi, 1977: 266-267; Kaplan, 1983: 56, 57.

²⁰⁸ Uyan, 2006: 51, 56 vd.; Kötelî, 1985: 96 vd.; Kaplan, 1983: 57.

²⁰⁹ Çakalır, 1976: 16; Seliçi, 1977: 264-265; Kaplan, 1983: 26,58; Kötelî, 1985: 50; Uyan, 2006: 20.

²¹⁰ Kaplan, 1983: 26; Kötelî, 1985: 50 vd.; Uyan, 2006: 23 vd.

korur hem de yaratıcı bir faaliyette bulunmaktadır. Bu aşamalar birbirinden ayrılmaz bir bütündür ve hepsi mimari bir projenin çizilmesi ve hazırlanması amacına hizmet etmektedir²¹¹. Mimari proje düzenleme sözleşmesi bir bütün olarak bir mimari projenin düzenlenmesi sonucuna yönelik olarak yapılmaktadır²¹². Vekâlet sözleşmesinde, vekil sonuç ne olursa olsun salt bir işin görülmesi amacına hizmet ederken eser sözleşmesinde yüklenici meydana gelen sonucu üstlenmektedir²¹³. Mimar bu halde, vekâlet sözleşmesindeki vekil gibi sonuca giden hizmetleri gerçekleştirmenin yanında mesleki ve teknik beceri gerektiren proje düzenleme edimin sonucundan da sorumlu olacaktır. Edim sonucunun üstlenilmesi mimari proje düzenleme sözleşmesinin vekâlet sözleşmesinin aksine eser sözleşmesi tanımı ile uyumlu olduğunu göstermektedir²¹⁴.

1.8.4.2. Sözleşmeden Doğan Sorumluluk

Vekâlet sözleşmesi hükümlerinin düzenlendiği Türk Borçlar Kanunu m. 506 f. 2 hükmü gereğince “*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.*” . Vekil bu hükme göre özen ve sadakat borcu gereği işini yerine getirmesi gereken kıstaslara uygun ve iş sahibinin menfaatleri doğrultusunda özenle yerine getirmek zorundadır.

Eser sözleşmesi incelendiğinde, eser sözleşmelerinde de yükleniciye sadakat ve özen borcunun yüklendiği görülmektedir. Özen ve sadakat borcu açısından bakıldığında, mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliğini ortaya çıkaracak bir fark bulunmamaktadır.

Eser sözleşmesinde yüklenici bir işgörmekte, bu işin neticesinde bir eser meydana getirmekte ve meydana gelen eseri iş sahibine teslim etmektedir. Eser sözleşmesi temelde bir işgörme sözleşmesidir ancak diğer işgörme sözleşmelerinden farklı olarak işin görülmesi neticesinde bir sonuç meydana gelmesi gerektiğinden, sonuç sözleşmenin esaslı unsuru haline gelmektedir²¹⁵.

Vekâlet sözleşmesinde, eser sözleşmesinden farklı olarak işin görülmesi belirleyici süreçtir. Sözleşme borcun ifa edilmiş olması sonuca bağlı değildir. Vekâlet sözleşmesinde vekil, eser sözleşmesindeki yükleniciden farklı olarak işgörmesinin sonucunu taahhüt etmiş olmayacaktır. Vekâlet sözleşmesi ile bir sonuç meydana gelse dahi sözleşmenin niteliğini etkilemeyecektir. Özetlemek gerekirse vekil, vekâlet sözleşmesi ile bir işgörme taahhüdünde bulunmakla birlikte edim sonucunu taahhüt etmemektedir. Eser sözleşmesinde ise yüklenici

²¹¹ Köteli, 1985: 50 vd.; Uyan, 2006: 20 vd.; Kaplan, 1983: 59.

²¹² Uyan, 2006: 20 vd.; Kaplan, 1983: 48.

²¹³ Uyan, 2006: 136; Kaplan, 1983: 48, 49.

²¹⁴ Kaplan, 1983: 48; Uyan, 2006: 76, 77, 140.

²¹⁵ Kurşat, 2011: 147; Tekben, 2021: 697; Kaplan, 1983: 72; Uyan, 2006: 136; Seliçi, 1977: 265; Yavuz vd., 2014: 989; Tandoğan, 2010: 3.

işgörme ediminin yanında bu işgörme ediminin yanında meydana gelen işgörme ediminin sonucuna yönelik de taahhütte bulunmaktadır.

Mimari proje düzenleme sözleşmesi, vekâlet sözleşmesi olarak kabul edildiği takdirde mimar sadece projeyi sadakat ve özenle hazırlamaktan sorumlu olacaktır²¹⁶. Ancak mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği eser sözleşmesi olarak kabul edildiği takdirde, sadakat ve özen yükümlülüğünün yanı sıra ortaya çıkartmış olduğu sonuç olan projeden de sorumlu olacağından projenin özen ve sadakat yükümlülüğü içerisinde hazırlanmış olması yeterli olmayacak, projedeki ayıplardan da sorumluluk ortaya çıkacaktır²¹⁷.

Vekâlet sözleşmesinde vekilin sadece sadakat ve özen borcuna ilişkin sorumluluğu, mimari proje düzenleme sözleşmesinin esaslarının düzenlendiği bazı teknik şartname ve tarifelere uyum sağlamamakta ve uygulamada yer alan mimari proje düzenleme sözleşmelerinde mimarın projedeki ayıplardan sorumlu olduğu görülmektedir²¹⁸: “*Mimarlık hizmetleri sözleşmesinin imzalanmasıyla, mimar üstlendiği hizmetlerin tamamını bu şartnameye ve ilgili mevzuata uygun olarak yerine getirmekle; İşveren/İş sahibi de bu şartnameye ve ilgili mevzuata uygun olarak edimlerini yerine getirmekle sorumludur*”²¹⁹.

İsviçre hukuk öğretisinde, mimari bir projenin hazırlanması işinin, taahhüt edilebilen bir işgörme sonucu olup olmadığı tartışılmıştır. Bazı yazarlara göre mimari projenin hazırlanması işi taahhüt edilmeye elverişli bir borç olmadığından sözleşmenin tamamının bir vekâlet sözleşmesi olduğu görüşü belirtilmiştir²²⁰. Mimari proje hizmetlerinin içeriği, çoğu ölçüde iş sahibi ve mimar arasındaki görüşmelere bağlı olduğundan belirsizdir ve vekâlet sözleşmesinin de içerik açısından belirsiz olma niteliği bulunmaktadır²²¹.

Başka bir görüşe göre, bu belirsizlik sadece fikri faaliyetlerin gerçekleştiği kesin ve ön proje aşamaları için geçerli olduğundan, mimari proje düzenleme sözleşmesi sadece kesin ve ön projelerin düzenlenmesini içeriyorsa vekâlet sözleşmesi niteliğine haiz olacaktır²²². Sözleşmenin iki tarafına bağlı olan bir edimin mahiyeti itibarıyla sadece mimar tarafından taahhüt edilemeyeceği savunulmuştur²²³.

Mimar her ne kadar projenin meydana getirilmesi amacına yönelik birtakım talimatlar verse de, bu talimatların bir müvekkilin talimatları gibi değil bir iş sahibinin talimatları gibi kabul edilmesi gerekmektedir. Vekâlet ilişkisi içerisinde amaca yönelik verilen talimatlar eser

²¹⁶ Uyan, 2006: 137; Kaplan, 1983: 61, 73, 74.

²¹⁷ Dayınlarlı, 1998: 155; Seliçi, 1977: 269; Uyan, 2006: 140 vd.; Kaplan, 1983: 61, 73, 74.

²¹⁸ Kaplan, 1983: 61, 62.

²¹⁹ MHŞEBD madde 16. <http://mo.org.tr/index.cfm?sayfa=belge&sub=list&bid=220&mid=220> (Erişim tarihi: 01.08.2023).

²²⁰ Kaplan, 1983: 41 vd.; Uyan, 2006: 142’de yer alan yazarlar.

²²¹ Uyan, 2006: 142’de yer alan yazarlar.

²²² Kaplan, 1983: 42; Uyan, 2006: 142-143’de yer alan yazarlar.

²²³ Uyan, 2006: 142’de yer alan yazarlar.

sözleşmesinde verilen talimatlardan daha geniştir²²⁴. Eser sözleşmesi ve mimari proje düzenleme sözleşmesinde verilen talimatlar, sözleşmenin edim konusunu somutlaştıran ve sınırlı talimatlar olacaktır²²⁵.

Mimari projenin taahhüde elverişli olup olmadığının tespiti ile mimari proje düzenleme sözleşmesi, eser sözleşmesi niteliğinde kabul edildiği takdirde, ayıptan sorumluluk hükümlerinin bu sözleşmeye uygulanıp uygulanamayacağı değerlendirilecektir. Öğretide, mimari projelerin fikri ve sanatsal bir iş olarak görülmesinin neticesi olarak yaratıcı ve öznel olan fikri nitelikte işgörme sonucunun ayıplı olarak tespit edilmesinin mümkün olmadığı görüşü benimsenmiştir²²⁶. Bu görüşü savunan yazarlara göre, mimari projeler nesnel olarak değerlendirilemeyeceklerinden ayıplı olup olmadıkları belirlenemeyecektir²²⁷.

Vekâlet sözleşmesi görüşünü benimseyen bir yazara göre özellikle ön projenin oluşturması aşamasında mimarın projenin kurallara ve mevzuata uygun hazırlanmasının yanında estetik bir yönünde de olduğuna dikkat çekerek, bu sanatsal yönün nesnel olarak değerlendirilmesinin mümkün olmadığını savunulmaktadır²²⁸. Eser sözleşmesi çerçevesinde değerlendirme yapıldığında iş sahibi tarafından sanatsal yönden beğenilmeyen proje için ayıp hükümlerine göre kabulden kaçınma söz konusu olmayacak ve iş sahibi sözleşmeden döndüğü takdirde de mimara ücretini ödemekle yükümlü olacaktır. Diğer yandan iş sahibi estetik yönden beğenmediği projeyi kabulden kaçınabiliyor olması ihtimalinde ise mimarın o zamana kadar göstermiş olduğu emeğin karşılığının ödenmesi mümkün olmayacaktır. Açıklanan her iki halde de menfaatler dengesi bozulduğundan ayıp hükümlerinin uygulanması yerinde olmadığı görüşü mevcuttur²²⁹.

Vekâlet sözleşmesi görüşünü savunan yazarların en önemli itirazı mimari projenin sanatsal yönü olan ön proje ve kesin projeler üzerinde toplanmaktadır. Mimari uygulama projelerinin ve detay planlarının hazırlanması ile yapı maliyetinin hesaplanması işleri salt teknik nitelikte olduklarından yaratıcı ve öznel nitelik taşımamaktadırlar. Uygulama projeleri, ön proje ve kesin proje sonrası yapının inşa aşamasına yönelik olarak projeyi detaylandırmakta ve teknik detayları göstermektedir²³⁰. Proje aşamalarında da eksiklikler söz konusu olabilmekte ancak bunlar ön proje ve kesin proje aşamalarında olduğu gibi estetik açıdan ziyade bu aşamalar iş sahibinin onayından geçtiğinden daha çok teknik esaslardan, gerekli ölçek ve ölçütlere aykırı çizimler ve hesaplamalardan kaynaklanmaktadır. Projenin

²²⁴ Köteli, 1985: 117; Tekben, 2021: 704.

²²⁵ Köteli, 1985: 117; Tekben, 2021: 704.

²²⁶ Uyan, 2006: 140; Köteli, 1985: 99 vd.; Tekben, 2021: 699.

²²⁷ Tekben, 2021: 699; Köteli, 1985: 99 vd.; Uyan, 2006: 140.

²²⁸ Çakalır, 1976: 19; Tekben, 2021: 699; Uyan, 2006: 140; Köteli, 1985: 96-98.

²²⁹ Köteli, 1985: 96-98.

²³⁰ Uyan, 2006: 153; Köteli, 1985: 96-98.

sözleşmeye aykırı ve ayıplı olup olmadığı nesnel olarak değerlendirilebilecek ölçütlere dayanmaktadır. Aynı şekilde yapı maliyet tavanının hesaplanması aşaması da nesnel olarak ayıplı olup olmadığı değerlendirilebilecek bir işgörme faaliyetidir. Bu husus taraflar arasında belirlenmiş ise bu sınıra, belirlenmemiş ise mahkeme tarafından belirlenecek tolerans sınırına uygun olarak hesaplanmış olması gereklidir. Mimar tarafından uygulama projesi sonrası hesaplanan yapı maliyet tavanı tutarı, yapının inşa edilmesi sonrasında hesaplanan yapı kesin maliyeti tutarını belirlenen tolerans tutarının da üzerinde aşıyorsa o zaman yapı maliyet tavanının hesaplanması borcu kötü ifa edilmiş olacaktır²³¹.

Öğretide eser sözleşmesi görüşünü savunan bazı yazarlarca²³² vekâlet sözleşmesi görüşünü savunan yazarların ön ve kesin proje yönünden yapılan itirazları değerlendirilmiştir. Bu projelerin yapı tekniği açısından uygun olup olmadıkları değerlendirilebilmektedir²³³. Ön proje ve kesin projelerin birtakım kurallara, ölçü ve ölçütlere uygun yapılması gerekmekte, yapı tekniği ve imar mevzuatına uygunluğu değerlendirdikten sonra kamu idareleri tarafından yapı ruhsatı verilmektedir²³⁴. Bu halde, bütün bu kurallara uygun olarak yapılmaları ve kontrole tabi tutulmaları neticesinde projenin sonucunun kontrol edilemeyeceği görüşünün geçerli olmadığı ortaya konulmuştur²³⁵.

Ön proje ve kesin projelerin estetik yönden değil yalnızca konstrüksiyona özgü eksiklikler yönünden değerlendirildiği görülmektedir²³⁶. Projeyi estetik yönden değerlendirebilmek için iş sahibi tarafından estetik beklentiler açıklanmalı, ön proje ve kesin proje aşamalarında iş sahibi tarafından verilen talimatlar çerçevesinde şekillendirilmelidir²³⁷. Bu yazarların görüşüne göre, proje hazırlanması aşamasında mimarı yönlendirecek fikirler açıklanmadıysa, estetik kaygı bildirilmediyse ve talimatlarda bulunulmadıysa artık mimarın estetik özgürlüğü söz konusu olacağından, ön projenin onaylanmasından sonra estetik ayıp bildiriminde bulunulamaması gerekmektedir²³⁸.

Sözleşme ilişkisi içerisinde doğan sorumluluk açısından diğer bir önemli fark ise muayene ve ihbar yükümlülüğü olarak karşımıza çıkmaktadır. Vekâlet sözleşmesinde böyle bir yükümlülük yüklenmemişken eser sözleşmesi hükümlerine göre projede yer alan ayıplardan yükleniciyi sorumlu tutabilmek adına iş sahibinin muayene ve ihbar yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekmektedir. Bunun bir sonucu olarak da mimari proje

²³¹ Uyan, 2006: 154.

²³² Akın Sunay, 2015: 130; Seliçi, 1977: 273; Kaplan, 1983: 75.

²³³ Seliçi, 1977: 273; Kaplan, 1983: 75; Akın Sunay, 2015: 130.

²³⁴ Kaplan, 1983: 75; Akın Sunay, 2015: 130; Seliçi, 1977: 273.

²³⁵ Akın Sunay, 2015: 130; Seliçi, 1977: 273; Kaplan, 1983: 75.

²³⁶ Uyan, 2006: 155.

²³⁷ Uyan, 2006: 156.

²³⁸ Uyan, 2006: 156.

düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi kabul edilmesi halinde iş sahibi sözleşmeden dönme, ayıp oranında bedelden indirim ve ayıplı eserin ücretsiz onarımı haklarına sahip olacaktır.

Eser sözleşmesi görüşünün kabulü halinde iş sahibi plan ve projelerin sözleşmede kararlaştırıldığı gibi olup olmadığını ya da talimatlara uygun olup olmadığını kendisi değerlendirebilecektir. Aynı zamanda iş sahibi teknik konularda uzman olmadığından, inceleme yapamayacak da olsa başka bir uzmandan yardım alarak teknik esaslara uygun olup olmadığı incelemesinin yapılmasını sağlayarak muayene ve ihbar külfetlerini yerine getirebilecektir. Mimari bir projenin birçok teknik yönünün de olması neticesinde ihbar ve muayene külfetlerinin iş sahibi açısından yük teşkil edeceğini savunulmuşsa da ayıptan doğan sorumluluk hükümleri aslında iş sahibinin hak ve menfaatlerini koruyan düzenlemelerdir²³⁹. İş sahibi aynı zamanda projenin yapı ruhsatının alınması sırasında da projenin yapı sanatı ve tekniği kurallarına aykırılık teşkil ettiğini öğrenebilecektir²⁴⁰. Bu durumda da teknik açıdan iş sahibinin tek başına inceleme yapmasını gerektirir bir durum olmadığından bu husus gizli ayıp kabul edilerek gerekli ihbar yükümlülüğü yerine getirildikten sonra iş sahibi tarafından mimara karşı seçimlik haklar kullanılabilir²⁴¹. Vekâlet sözleşmesi görüşünün kabulü halinde ise mimari proje gereği gibi ifa edilmediği takdirde, iş sahibi mimari projenin onarılmasını ya da tekrar hazırlanmasını talep edemeyecektir. İş sahibi ancak ücreti ödemekten kaçınabilecektir. Eğer ücret borcuna aykırılık söz konusu ise, bundan dolayı meydana gelen zararlarını talep edebilecektir.

1.8.4.3. Fesih Düzenlemeleri

Vekâlet sözleşmesinin düzenlendiği TBK m. 512 hükmünde “*Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*” hükmü getirilerek her iki tarafa da sözleşmeyi her zaman sona erdirmeye hakkı verilmiştir. Bu hükmün sebebi ise sözleşmenin tarafları arasında özel bir güven ilişkisi mevcut olmasıdır²⁴². Mimari proje düzenleme sözleşmesini ele aldığımızda ise taraflar arasındaki ilişki daha çok iktisadi ve ticari nitelikteki bir iş olarak değerlendirilebilecektir²⁴³. Sözleşmenin devamının taraflardan birinin iradesine bırakılması sözleşmenin amacı ile bağdaşmamaktadır²⁴⁴. Vekâlet sözleşmesinin bu hükmü mimarın proje sonucunu gerçekleştirerek elde edeceği menfaati ve iş

²³⁹ Uyan, 2006: 157.

²⁴⁰ Kaplan, 1983: 75.

²⁴¹ Tekben, 2021: 698; Uyan, 2006: 157; Kaplan, 1983: 73, 74.

²⁴² Kaplan, 1983: 64; Uyan, 2006: 132.

²⁴³ Uyan, 2006: 132.

²⁴⁴ Kaplan, 1983: 66; Uyan, 2006: 132.

sahibinin sözleşmenin sonunda elde edeceği proje hizmetlerine ilişkin menfaatini korumamaktadır²⁴⁵.

Eser sözleşmesinde bulunan düzenlemeler incelendiğinde ise tazminat karşılığı fesih başlıklı m. 484 hükmü karşımıza çıkmaktadır. İlgili hükümde; “*İş sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.*” şeklinde düzenlenmiş ve fesih hakkı sadece iş sahibine tanınmıştır.

İki düzenleme arasındaki en önemli fark karşılanacak olan zararın niteliğidir. TBK m. 512 hükmü gereğince müvekkil sözleşmeyi fesih ettiğinde vekilin olumsuz zararını tazmin etmekle yükümlü olacak ancak TBK m. 484 hükmüne göre iş sahibi sözleşmeyi fesih ettiğinde müteahhidin olumlu zararlarını tazminle yükümlü olacaktır²⁴⁶. İki fesih hükmü de incelendiğinde mimarın menfaatine en uygun olan eser sözleşmesinin sona erme sebebi olan TBK m. 484 hükmüdür. Mimari proje düzenleme sözleşmesine bu maddenin uygulanmasının menfaatler dengesine daha uygun olduğu düşünülmektedir²⁴⁷. Eser sözleşmesinde eseri meydana getiren kişinin tek taraflı fesih hakkı bulunmamaktadır. Her ne kadar tek taraflı fesih hakkı olmasa da sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren durumlarda²⁴⁸ eseri meydana getiren kişinin de tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı olduğu, diğer işgörme sözleşmelerinde yer alan sona erdirme sebeplerinin eser sözleşmesine kıyasen uygulanması gerektiği görüşü savunulmaktadır²⁴⁹. Bu sonucun eser sözleşmesinde uygulanması kabul edildiğinden mimari proje düzenleme sözleşmesine de uygulanabileceği kabul edilmiştir²⁵⁰.

1.8.4.4. Diğer Düzenlemeler

Ön projenin yer aldığı aşama hukuki niteliğin belirlenmesi açısından önem arz etmektedir. Ön projenin sözleşmenin kurulması aşamasında mı yoksa sözleşme kurulduktan sonrasında mı yer alması açısından da mimari proje düzenleme sözleşmesinin vekâlet sözleşmesi olarak kabulü halinde birtakım farklılıklar ortaya çıkmaktadır²⁵¹.

Ön proje, iş sahibi tarafından verilen bir teklif ile iş sahibinin istekleri doğrultusunda mimar tarafından hazırlanmış ise iş sahibinin bu projeyi beğenmesi ve onaylaması üzerine proje düzenleme sözleşmesi kurulmuş olabilecektir. Başka bir ifadeyle iş sahibi teklifi ile öneriyi davette bulunmuş olacak, mimar tarafından hazırlanan projenin iş sahibine sunulması

²⁴⁵ Tekben, 2021: 703; Seliçi, 1977: 274; Kaplan, 1983: 66.

²⁴⁶ Uyan, 2006: 134; Kaplan, 1983: 78, 79.

²⁴⁷ Seliçi, 1977: 275; Kaplan, 1983: 79; Uyan, 2006: 134.

²⁴⁸ Mimarın ikaz etmesine rağmen sürekli imar hukuku ve mevzuata aykırı verilen talimatlar vb.

²⁴⁹ Uyan, 2006: 134.

²⁵⁰ Uyan, 2006: 134.

²⁵¹ Tekben, 2021: 700 vd.

öneri niteliğinde sayılacak ve iş sahibinin bu projeyi onaylaması kabul beyanı olarak kabul edilerek taraflar arasında sözleşme kurulmuş olacaktır. Bu halde ön proje daha sözleşme kurulma aşamasında karşımıza çıkmaktadır. Proje hazırlama aşamasındaki faaliyetlerin vekâlet sözleşmesinin edimi olduğu görüşünü benimseyen yazarlar tarafından yapı yaptırmaya ilişkin söz konusu isteklerin proje görüşmeleri safhasında iş sahibi tarafından mimara iletilmesinin mümkün olduğunu ve ön projenin sözleşme hazırlığı aşamasında yer aldığı durumlarda iş sahibinin talimatının sözleşme şartlarından sayılacağını ifade edilmiştir²⁵².

Vekâlet sözleşmesi içerisinde kullanılan talimat ifadesi teknik bir terimdir. Ancak sözleşme kurulduktan sonra vekâlet veren tarafından vekile talimat verilebilecektir. Bu şartlar altında henüz sözleşme kurulmadan mimara talimat verilebileceği görüşünün kabul edilebilmesi mümkün değildir. Vekâlet sözleşmesi içerisindeki talimat ifadesinin kabul edilebilmesi için sözleşmenin kurulum aşamalarının tamamlanmış olması gerekmektedir. Ancak söz konusu durumda henüz daha sözleşme kurulmadığından ve sözleşme taraflar açısından bağlayıcı da olmadığından iş sahibi tarafından mimardan istenen değişiklikleri içeren beyanların bir talimat değil yeni bir öneri olarak nitelendirilmesi daha uygun görünmektedir²⁵³.

Ön proje çalışmasının sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleştirilecek olması ihtimalinde sözleşmenin kurulmasından sonra iş sahibi tarafından hazırlanan projede ufak değişiklikler yapılması istenirse bu yöndeki talepler mimara tek taraflı olarak bildirilebilmektedir. Söz konusu durumda kurulan sözleşmenin vekâlet sözleşmesi olarak benimsendiği ihtimalde iş sahibi tarafından mimara sonradan yöneltilecek ve projede yapılması gereken değişikliklere ilişkin istekleri içeren tek taraflı beyanlar, artık teknik anlamda talimat olarak kabul edilebilecektir²⁵⁴.

Mimarın ölümü veya aczi durumunda da iki tip sözleşmenin benimsenmesi açısından farklılıklar görülmektedir. Mimar üstlenmiş olduğu mimari proje hizmetlerini tamamlamadan ölür ya da bu hizmeti tamamlama gücünü kaybederse sözleşme kendiliğinden sona erecektir²⁵⁵. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliğini vekâlet sözleşmesi olduğunun kabulü halinde mimar ya da mirasçıları ölüm ya da aciz durumuna kadar yerine getirilmiş işlemler için masraf ve ücret talebinde bulunabileceklerdir²⁵⁶. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi olduğunun kabulü halinde ise mimar veya onun ölümü halinde mirasçıları, ölüm ya da aciz haline kadar ortaya çıkarılan proje, iş sahibi için

²⁵² Köteli, 1985: 222; Tekben, 2021: 700.

²⁵³ Tekben, 2021: 701; Köteli, 1985: 222.

²⁵⁴ Köteli, 1985: 222; Tekben, 2021: 702.

²⁵⁵ Uyan, 2006: 160.

²⁵⁶ Köteli, 1985: 240; Uyan, 2006: 160.

kullanılabilir nitelikte ise tamamlanmış kısım için uygun düşen bir ücret talep edebileceklerdir²⁵⁷.

Mimarın mimari proje düzenleme sözleşmesi gereğince düzenlemiş olduğu bir belge, kaza sonucu telef olursa kusursuz ifa imkânsızlığı ortaya çıkacağından sözleşmenin hem eser sözleşmesi hem de vekâlet sözleşmesi olarak kabulü halinde mimarın borcu sona erecektir. Ancak bu meydana gelen hasarın mimara ya da iş sahibine ait olması durumu, aradaki sözleşmenin niteliğine göre değişecektir. Eser sözleşmesini kabulü halinde TBK m. 483²⁵⁸ hükmü gereğince hasara mimar katlanacak ve iş sahibinden ücret talebinde bulunamayacaktır²⁵⁹. Vekâlet sözleşmesi görüşünün kabulü halinde ise kaza sonucu telef olan belgeye ilişkin hasara TBK m. 510 f. 2²⁶⁰ hükmü gereğince iş sahibi katlanacaktır²⁶¹. Bu durumda mimar aynı zamanda iş sahibinden ücretini talep edebilecektir.

1.8.5. Yargıtay Kararlarına Göre Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Türk Hukukunda Yargıtay Kararları incelendiğinde, yüksek mahkemenin mimari proje düzenleme sözleşmesinin niteliğinin bir eser sözleşmesi olduğu, görüşünü savunduğu görülmektedir. Bu konuya ilişkin bazı Yargıtay kararlarına ve değerlendirmelerine tezimizde yer verilmiştir.

Yargıtay 10. Hukuk Dairesinin 22.1.1976 tarihli kararında, proje düzenleme sözleşmesinin bir eser sözleşmesi olduğu belirtilmiştir. Kararda belirtilen sözleşme iş sahibi ile mühendis arasında yapılmış olan bir mühendislik sözleşmesidir. Proje düzenleme hizmetleri ile mesleki denetim hizmetlerinden oluşan mühendislik sözleşmesinin eser ve hizmet sözleşmelerinden oluşmuş bir bileşik sözleşme olduğuna karar verilmiş, proje düzenleme hizmetlerinin eser sözleşmesi hükümlerine tabi tutulması gerektiği açıklanmıştır. *“Çalışmanın ilk kesiminde mühendis geometri biliminin ve tekniğin verilerinden yararlanarak bir tasarı yapmakta ve işverene kesinkes bağlı olmaksızın bir yapıt (eser) oluşturmakta, diğer bir deyimle yapının projesini çizmektedir. Bu proje, bilimsel ve tekniksel biçimde onu çizenin tüm özelliklerini taşıyan bir yapıt (eser) sayılmalıdır”* görüşü benimsenmiştir²⁶².

²⁵⁷ Kaplan, 1983: 78; Uyan, 2006: 160.

²⁵⁸ TBK m. 483: “Eser teslimden önce beklenmedik olay sonucu yok olursa işsahibi, eseri teslim almada temerrüde düşmedikçe yüklenici, yaptığı işin ücretini ve giderlerinin ödenmesini isteyemez. Bu durumda malzemeye gelen hasar, onu sağlayana ait olur.”

²⁵⁹ Yavuz vd., 2014: 461.

²⁶⁰ TBK m. 510 f. 2: “Vekil, vekâletin ifası sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini vekâlet verenden isteyebilir. Ancak vekâlet veren, kusuru bulunmadığını ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir.”

²⁶¹ Uyan, 2006: 159.

²⁶² Yargıtay 10. H. D., 22.01.1976 T., 1975/4776 E., 1976/1102 K., YKD. 1976:678 vd. (Uyan, 2006: 86’dan naklen).

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 20.9.1976 tarihli kararına konu olan ihtilaf, davalı iş sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile davacı mimar M. G. arasında yapılan ve konusunu Ayvalık'ta 1000 ton kapasiteli bir sabunhane projesinin düzenlemesinin oluşturduğu mimari proje düzenleme sözleşmesinden ortaya çıkmıştır. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi niteliğinde olduğu bu kararda belirtilmiştir²⁶³.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 11.2.1991 tarihli bir başka kararında da (ön) projelerin, etüd ve çizimini yapmak ve yetkili mercilerden onay almak koşuluyla akdedilen sözleşme eser sözleşmesi olarak kabul edilmiştir²⁶⁴. Kararda iş, sadece proje çizimi ile sınırlandırılmamış fakat konu ile ilgili olarak yetkili mercilerden onay alınması da taahhüt edilmiştir. Burada temelde üstlenilen edim, projenin onaylanmasını sağlamaktır.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 27.04.2017 tarihli 2016/1419 E. 2017/1814 K. sayılı kararında, taraflar arasında yazılı bir metin olmaksızın yapılan bir sözleşme bulunmakta olup mimar rölöve proje, mimari restitüsyon ile restorasyon projeleri ve tadilatların hazırlanması işlerini yapacaktır. Bu karar ile gerekçesi açıklanmamakla birlikte bir mimari projenin hazırlanması ve çizimi için yapılan sözleşmenin eser sözleşmesi niteliğinde olduğu kabul edilmiş ve sözleşmeye eser sözleşmesinin hükümlerinin uygulanması gerektiği yönünde görüş belirtilerek karar verilmiştir.

Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 2015/15609 E. 2016/9604 K sayılı 15.12.2016 tarihli kararı da bir ayrıma gitmiştir²⁶⁵. Yargıtay söz konusu kararı ile projelerin hazırlanması ve buna ilişkin ruhsatların alınması işlemleri için ayrıma gitmiş ve projenin çizim hizmetleri için olan kısmının eser sözleşmesi niteliğinde olduğunu, çizilen projelerin ruhsatlarının alınmasına yönelik olarak yapılan hizmetler açısından ise vekâlet sözleşmesi niteliğinde olduğunu kabul etmiştir.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2014/4286 E. 2015/2189 K. 27.04.2015 tarihli kararında²⁶⁶; Proje çizimi ve teknik uygulama sorumluluğu sözleşmesinden kaynaklanan alacağın tahsili istemiyle girişilen icra takibine yönelik itirazın iptaline ilişkin davada uyuşmazlığın sözleşmelerin imzalandığı tarihte yürürlükte bulunan mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesi niteliğinde olduğunu kabul etmiş ve davacı yüklenicinin eseri iş sahibinin amacına uygun imal ve teslim yükümlülüğü, iş sahibinin ise bedeli ödeme yükümlülüğü bulunduğu yönünde karar vermiştir.

²⁶³ Yargıtay 15. H. D., 20.09.1976 T., 1976/2108 E., 1976/3038K., YKD. 1978:423 vd. (Uyan,2006: 86'dan naklen).

²⁶⁴ Yargıtay 15. H. D., 11.02.1991 T., 2751 E., 526 K. (Uygur, 1998: 329'dan naklen); Kurşat, 2011: 157; Karahasan, 2004: 811.

²⁶⁵ <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim Tarihi: 01.09.2023).

²⁶⁶ <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim Tarihi: 01.09.2023).

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2017/2428 K. 2017/4264, 4.12.2017 tarihli kararında da taraflar arasında kurulan mimari çizime ilişkin sözleşmenin eser sözleşmesi olduğu ifade edilmiş ancak gerekçesi bu karar ile açıklanmamıştır²⁶⁷.

1.8.6. Görüşümüz

Kanaatimizce mimari proje düzenleme sözleşmenin kurulması, uygulanması ve sona erdirilmesi aşamalarında sözleşmeye eser sözleşmesi hükümlerinin uygulanması taraf menfaatlerinin korunması açısından daha uygun bir yol olacaktır. Vekâlet sözleşmesi görüşünün kabulü halinde ortaya çıkacak olan tarafların sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme hali hem mimar hem de iş sahibi açısından menfaat zedeleyici bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Vekâlet sözleşmesinde yer alan bazı hükümler mimari proje düzenleme sözleşmesinde uygulanmaya elverişli olmayıp sözleşmenin amacı ile bağdaşmamaktadır. Vekâlet sözleşmesinde yer alan özen ve sadakat yükümlülüğüne ilişkin düzenlemeler proje düzenleme sözleşmesinin yapısına uygun düşmemektedir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde en önemli husus ortaya çıkarılacak proje olduğundan mimarın hem edimi ifa ederken özenle hareket etmesi hem de ifa sonucu ortaya çıkan projenin özen yükümlülüğüne uygun ve ayıpsız olması beklenmektedir. Bu anlamda da sözleşmeye eser sözleşmesi hükümlerini uygulamak menfaatler dengesini de korumaya yardımcı olacaktır.

Mimarın ruhsat almaya uygun özellikleri taşıyan bir proje hazırlaması ve hazırladığı projeyi eksiksiz olarak iş sahibine teslim etmekle yükümlü olması da yüklenicinin bir eser meydana getirme ve eseri teslim etme edimi içerisinde değerlendirilmesi daha uygun bir çözüm yolu olacaktır. Aynı zamanda hazırlanan projede ayıp ve eksikliklerin bulunması halinde ise eser sözleşmesinde yer alan ayıp hükümleri uygulanabilmeli ve bu hükümlere göre mimarın sorumluluğuna gidilebilmelidir.

Yapı maliyet tavanı hesaplamasının yapılması hususu ayrıca ele alınırsa; mimarın, mimari proje düzenleme sözleşmesi gereğince üstlenmiş olduğu her bir mimari proje düzenleme hizmetinin, tek başına farklı sözleşmelere konu olması ihtimalinde yapı maliyet tavanının hesaplanması hizmeti hariç tüm diğer hizmetler tek başlarına eser sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır. Ön proje, kesin proje, mimari uygulama projesi ve her bir detay planı eser sözleşmesinin konusuna girmektedir. Buna karşın yapı maliyeti tavanı, taahhüt edilmeye elverişli ve cisimleşmiş bir işgörme sonucu olmasına rağmen tip bilimsel yaklaşım tarzı bakımından incelendiğinde eser sözleşmesi niteliğinde olmadığı sonucuna varılacaktır.

²⁶⁷ <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim Tarihi: 01.09.2023).

Eser sözleşmesi hükümlerine karşılık atipik bir olgu niteliğine sahip bulunan yapı maliyet tavanının hesaplanması edimi tek başına ancak bir isimsiz sözleşme konusu olabilecektir.



İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE SORUMLULUKLARI

2.1. Mimarın Sözleşmeye İlişkin Yükümlülükleri ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde taraflar, çeşitli hak ve borçlarını sözleşmede özgürce belirleyebilecektir²⁶⁸. Tarafların sözleşme ile getirdikleri hak ve yükümlülükler dışında kanuni düzenlenmelerin getirdiği bazı hak ve sorumluluklar da bu sözleşme ilişkisi içinde kendini gösterecektir. Bu konuda dikkat edilmesi gereken husus, kanunda ayrıntılı olarak düzenlenen sözleşmelerden, mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliğine uygun düşenlerin sözleşmeye uygulanmasıdır.

Türk hukukunda mimari proje düzenleme sözleşmesinin hak ve sorumluluklarına ilişkin özel bir düzenleme yer almadığından TBK’da açıkça ve ayrıntılı olarak düzenlenen sözleşme hükümlerinden kıyas yolu ile mimari proje düzenleme sözleşmesinin niteliğine uygun düşen hükümler bu sözleşmeye uygulanacaktır²⁶⁹. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliğinin eser sözleşmesine daha yakın olduğu değerlendirilerek TBK’nın eser sözleşmesine ilişkin hükümleri üzerinden tarafların hak ve borçları açıklanmıştır²⁷⁰.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması sebebiyle projeyi düzenleme borcu altına giren mimarın birçok sorumluluğu bulunmakta ve sözleşmenin diğer tarafı olan yapı/iş sahibi kişi de yükümlülük altına girmektedir²⁷¹. Mimarın sorumlulukları mimarın düzenleme aşamasındaki sorumlulukları, mimari projenin teslimi ve teslim sonrası sorumlulukları olarak ayrı başlıklar altında zamansal olarak ele alınacaktır.

2.1.1. Mimari Projenin Düzenleme Aşamasındaki Sorumlulukları

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği eser sözleşmesi kapsamında ele alınacaktır. Mimarın proje düzenleme edimini ifa ederken iş sahibine karşı birtakım yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu yükümlülükler; mimarın sadakat ve özen borcu, projenin

²⁶⁸ Kaplan, 1983: 109; Kötelı, 1985: 129.

²⁶⁹ Kötelı, 1985: 129 vd.; Kaplan, 1983: 110 vd.

²⁷⁰ Kaplan, 1983: 112 vd.

²⁷¹ Kötelı, 1985: 129 vd.; Kaplan, 1983: 110 vd.

yapılmasına zamanında başlama ve yerine getirme yükümlülükleri, projenin mimar tarafından bizzat hazırlanma borcu ve mimarın bildirim yükümlülüğüdür.

2.1.1.1. Sadakat Borcu

Sadakat borcu, proje düzenleme sözleşmesi için kanunda açıkça düzenlenmiş bir yükümlülük değildir. Ancak mimari proje düzenleme sözleşmesi işgörme edimi içeren bir sözleşme olup sadakat borcu işgörme niteliğinde olan sözleşmelerde işi gören taraf için bir yükümlülük olarak karşımıza çıkmaktadır²⁷². Sadakat borcunun bir diğer kaynağı da dürüstlük kuralıdır²⁷³.

Sadakat borcu, mimarın iş sahibine zarar verecek davranışlardan kaçınma ve iş sahibinin çıkarlarını gözeterek şekilde hareket edilmesi anlamına gelmektedir²⁷⁴. Sadakat borcu sadece sözleşmenin ifası aşamasında değil sözleşme görüşmeleri aşamasında, sözleşmenin kurulması aşamasında ve sözleşme kurulduktan sonra da etkisini göstermektedir²⁷⁵. Öğretide sadakat yükümlülüğü ve özen yükümlülüğü iç içe geçmiş iki yükümlülük olarak kabul edilmektedir²⁷⁶. Bu durum daha çok sözleşmenin ifası aşamasında karşımıza çıkmaktadır. Sözleşmenin kurulması aşamasında ve sözleşme sona erdikten sonra ise özen borcunun değil sadakat borcunun söz konusu olduğu kabul edilmektedir²⁷⁷. Bunun sonucu olarak sadakat borcu, özen borcundan daha kapsamlı bir borç olarak görülmektedir²⁷⁸.

Mimarın sadakat sorumluluğu, sözleşme konusu iş ve iş sahibi ile ilgili elde ettiği bilgi ve belgeleri saklamasını ve sırların başkalarıyla paylaşılmasını gerektirmektedir²⁷⁹.

Proje düzenleme sözleşmesinde, sözleşme ifasına başlanmadan önce mimarın sadakat borcundan sorumlu olduğu açıklanmıştır. Sözleşmenin aşamalarından biri de projenin yapılacağı arsanın proje için elverişli olup olmadığının tespiti. Sözleşmenin tarafı olan mimar söz konusu alanda uzman olarak kabul edileceğinden inşaatın yapılacağı alanın incelenmesinde ve alanın projeye uygunluğunun tespitinde mimarın da sorumlu olduğu kabul

²⁷² Kaplan, 1983: 112; Yavuz vd., 2014: 1001; Aral ve Ayrancı, 2021: 392; Eren, 2016: 628; Tandoğan, 2010: 49; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507

²⁷³ Gökyayla, 2002: 785; Avcı, 2015: 371; Aral ve Ayrancı, 2021: 392-393; Kaplan, 1983: 113; Tandoğan, 2010: 49.

²⁷⁴ Tandoğan, 2010: 49; Avcı, 2015: 370; Yavuz vd., 2014: 1002; Kaplan, 1983: 113; Eren, 2016: 628; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507; Köteli, 1985: 132.

²⁷⁵ Seliçi, 1978: 86; Yavuz vd., 2014: 1002; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507; Kaplan, 1983: 113; Eren, 2016: 628; Tandoğan, 2010: 49-50; Köteli, 1985: 137-138.

²⁷⁶ Seliçi, 1978: 86; Gökyayla, 2002: 786; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507; Tandoğan, 2010: 49.

²⁷⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507; Kaplan, 1983: 113; Tandoğan, 2010: 49.

²⁷⁸ Kaplan, 1983: 113; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507.

²⁷⁹ Kılıçoğlu, 2020: 464; Eren, 2016: 628; Yavuz vd., 2018: 538; Tandoğan, 2010: 49-50.

edilmektedir²⁸⁰. İnşaat alanının proje uygun olmadığına tespit edilmesi halinde ise sadakat borcu kapsamında bu durumun iş sahibine bildirilmesi gerekmektedir.

Mimar sadakat borcuna aykırı davranması halinde sözleşmeye aykırı hareket edilmiş olacaktır. Mimar, projeyi eksiksiz ve tam bir şekilde tamamlamış olsa dahi sadakat borcuna aykırı hareket etmiş ise iş sahibi bundan doğan zararlarının tazmin edilmesini talep edebilecektir²⁸¹. Mimar, henüz projeyi tamamlamadan sadakat borcuna aykırı hareket ederse iş sahibi TBK m. 484, TBK m. 473 f. 2 ile TBK m. 125 hükümlerine dayanarak sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir²⁸². Böyle bir durumda iş sahibinin sadakat borcuna aykırılıktan kaynaklanan tazminat alacağı ile sözleşmenin proje tamamlanmadan feshi dolayısıyla talep edebileceği ücret ve tazminat alacakları takas da edilebilecektir²⁸³.

2.1.1.2. Özen Borcu ve Özen Borcuna Aykırılığın Hukuki Sonuçları

Özen borcu, işgörme edimleri içeren sözleşmelerde karşımıza çıkan ve kaynağını dürüstlük kuralından alan, sadakat borcu ile iç içe geçmiş bir yükümlülük olarak proje düzenleme sözleşmesinde karşımıza çıkmaktadır. Özen borcu genel olarak mimarın üstlendiği proje düzenleme ediminin özenle yerine getirilmesi anlamına gelmektedir. Mimar, projenin düzenleme aşamasında özenle işini ifa etmekle yükümlüdür²⁸⁴. Mimar, projeyi eksiksiz ve ayıpsız bir şekilde meydana getirmeli ve bu şekilde iş sahibine teslim etmelidir²⁸⁵. Sözleşmenin her aşamasında ve üstlendiği tüm edimlerin yerine getirilmesinde iş özenle yapılmalıdır²⁸⁶. Malzeme seçiminde, işi kendisi yapma veya kendi gözetiminde yaptırma borcunda, bildirim yükümlülüğünde, işe belirlenen veya belirlenmese bile makul sürede başlama ve teslimi kadar geçen sürede özenli davranmak zorundadır. Henüz sözleşmenin kurulması aşamasında iş sahibinin yararına olacak bilgileri toplamak ve işin iyi yürütülmesi için gerekli araştırmaları yapmak da özen borcunun bir gereğidir²⁸⁷. Sonuç olarak mimar, iş

²⁸⁰ Kaplan, 1983: 113; Aral ve Ayrancı, 2021: 393; Tandoğan, 2010: 49-50; Kötel, 1985: 134.

²⁸¹ Öz, 2012: 112; Yavuz vd., 2014: 1002; Kaplan, 1983: 114; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 508; Eren, 2016: 6028-629; Tandoğan, 2010: 50-51; Kötel, 1985: 136.

²⁸² Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 508 ; Kaplan, 1983: 114; Yavuz vd., 2014: 1002; Eren, 2016: 628-629; Karşı görüş için bkz. Tandoğan, 2010: 51.

²⁸³ Gökyayla, 2002: 787; Yavuz vd., 2014: 1002; Karşı görüş için bkz. Tandoğan, 2010: 51 vd; Kaplan, 1983: 114.

²⁸⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 392; Kılıçoğlu, 2020: 464; Kaplan, 1983: 114; Eren, 2016: 624; Yavuz vd., 2018: 539; Tandoğan, 2010: 51; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 509.

²⁸⁵ Kaplan, 1983: 116; Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Yavuz vd., 2018: 539; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 509.

²⁸⁶ Yavuz vd., 2014: 1004; Aral ve Ayrancı, 2021: 392-393; Eren, 2016: 626; Tandoğan, 2010: 58-59; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 509.

²⁸⁷ Avcı, 2015: 375; Yavuz vd., 2014: 1004; Aral ve Ayrancı, 2021: 393; Kaplan, 1983: 115; Eren, 2016: 626; Tandoğan, 2010: 57-58; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 509.

sahibinin menfaatlerini gözetmek ve bu sözleşmeden doğan borçlarını özenle ifa etmekle yükümlüdür²⁸⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 471 f. 2 hükmünde özen konusunda bir ölçüden bahsedilmektedir. İlgili hükme göre mimarın özensiz davrandığına ilişkin ortaya çıkan uyumsuzluklarda benzer işi üstlenen basiretli, işinin ehli, tahminlerini iyi yapabilen, ileriye görebilen, araştırmalarını iyi yapan mimarın hal ve davranışları ele alınacak ve mimarın özeni değerlendirilecektir²⁸⁹.

Mimarın yapmış olduğu proje, işin uzmanları tarafından teknik kurallara uygun hareket ederek yerine getirilmesi gereken bir iştir. Proje düzenlenmesi işinin yetkili makamlar ve meslek kuruluşları tarafından oluşturulan “*mesleki norm*”, “*teknik şartname*”, “*standardizasyon normları*” kavramlarına ve yürürlükte olan yasa, yönetmeliklerde yer alan yapı tekniğine uygun bir biçimde ifa edilmesi gerekmektedir²⁹⁰. Bu teknik kuralları içeren yasa, düzenleme ve normlar sözleşmede yer almıyor olsa dahi ifa yükümlülüğü olan mimar için bağlayıcıdır²⁹¹. Mimarın uzman bir kişi olarak yapı sanatı ve tekniği hakkında bilgi sahibi olduğu proje edimini yerine getirirken bu kurallara uygun davrandığı kabul edilmektedir²⁹².

Mimar, projenin ifası aşamasında ya da tesliminde, özen borcuna aykırı hareket etmiş olabilecektir. Mimarın bu davranışı projede bir eksiklik ve/veya ayıba neden olmuşsa mimar projede meydana gelen eksiklik ve ayıplardan sorumlu olacaktır²⁹³. Aynı zamanda özen borcuna aykırılık, projede eksiklik ya da ayıp meydana getirmeden de iş sahibinin zararına sebep olabilmektedir. Mimar, bu zararlardan da sorumlu olacaktır²⁹⁴.

Projenin hazırlanması aşamasında mimarın özen borcuna aykırı davranışı sonucu iş sahibi, tazminat hakkı, mimari projenin başkasına yaptırılması ve sözleşmeden dönme haklarına sahiptir²⁹⁵.

²⁸⁸ Eren, 1996: 73; Yavuz vd., 2014: 1004; Aral ve Ayrancı, 2021: 393; Kaplan, 1983: 114-115; Eren, 2016: 626.

²⁸⁹ Kılıçoğlu, 2020: 465; Aral ve Ayrancı, 2021: 392-393; Kaplan, 1983: 116-117; Eren, 2016: 609.624-625; Yavuz vd., 2018: 539; Tandoğan, 2010: 54-55; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 510.

²⁹⁰ Seliçi, 1978: 91; Tandoğan, 2010: 57; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 510.

²⁹¹ Kaplan, 1983: 115; Aral ve Ayrancı, 2021: 393; Eren, 2016: 625; Tandoğan, 2010: 57; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 510.

²⁹² Seliçi, 1978: 92; Aral ve Ayrancı, 2021: 393; Kaplan, 1983: 115; Eren, 2016: 625; Tandoğan, 2010: 57; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 510.

²⁹³ Aral ve Ayrancı, 2021: 395; Kaplan, 1983: 118; Eren, 2016: 628-629; Yavuz vd., 2018: 539; Tandoğan, 2010: 60; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 516.

²⁹⁴ Tandoğan, 2010: 60; Kaplan, 1983: 118; Yavuz vd., 2018: 539; Aral ve Ayrancı, 2021: 395; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 516.

²⁹⁵ Kaplan, 1983: 118; Yavuz vd., 2014: 1005; Aral ve Ayrancı, 2021: 396; Eren, 2016: 629; Tandoğan, 2010: 61,68; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517.

2.1.1.2.1. İş sahibinin Tazminat Hakkı

Özen borcuna aykırı davranış projenin tam ve ayıpsız şekilde teslimine sebep olmasa dahi iş sahibinin zararına sebep olmuşsa²⁹⁶ iş sahibi bu zararlarını, TBK m. 112 ve m. 471 hükümleri kapsamında tazmin edilmesini isteme hakkına sahiptir²⁹⁷. İş sahibinin tazminat talep edebilmek için öncelikle mimarın özen borcuna aykırı davranışı ve sonrasında meydana gelen zarar ile özen borcuna aykırılık arasında illiyet bağı olduğunu ispat etmesi gerekmektedir²⁹⁸. Mimar da özen borcuna aykırı davranmadığını ya da özen borcuna aykırı davranışı ile meydana gelen zarar arasında illiyet bağının olmadığını ispat ettiği takdirde tazmin sorumluluğundan kurtulacaktır²⁹⁹.

2.1.1.2.2. Mimari Projenin Başkasına Yaptırılma Hakkı

İş sahibi tarafından projenin hazırlanması aşamasında mimarın özen yükümlülüğünü yerine getirip getirmediğini ve sözleşmeye uygun bir şekilde projenin düzenlenip düzenlenmediğini her zaman kontrol edilebilecektir³⁰⁰. Mimarın özen borcuna aykırı davrandığı ve işin sözleşmeye uygun biçimde yapılmadığı anlaşılırsa iş sahibi TBK m. 473 f. 2 hükmü gereğince işi başkasına yaptırma hakkına sahiptir³⁰¹. Meydana getirilen projenin ayıplı olmasının ya da sözleşmeye aykırı olması mimarın kusurundan kaynaklanması gerekmektedir³⁰². İlgili hükme göre iş sahibi öncelikle projenin sözleşmeye uygun şekilde ilerlemesi amacıyla mimara bir süre vermelidir³⁰³. Bu süreyi kendisi verebileceği gibi mahkeme aracılığı ile de verilebilecektir. Ancak ilerleyen süreçte TBK m. 473 f. 2 hükmünün şartlarının gerçekleşmediği ya da süre konusunda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları önlemek adına hâkimden izin istenmesinde yarar görülebilecektir³⁰⁴. Mimara sözleşmeye uygun şekilde devam edilmesi, projedeki özensizlik, eksiklik ve ayıpların düzeltilmesi için süre verilmeli ve bu eksiklikler verilen süre içerisinde yerine getirilmediği takdirde işin başkasına yaptırılacağı ihtar edilmelidir³⁰⁵. Projedeki sözleşmeye aykırı durumun düzeltilemeyeceği kesin olarak anlaşılıyorsa veya mimar projeyi düzeltmeyi reddetmişse süre verilmesine gerek

²⁹⁶ Örneğin; Proje hazırlanması işlemine öngörülen zamanda başlanmamışsa.

²⁹⁷ Yavuz vd., 2014: 1005; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 516.

²⁹⁸ Kaplan, 1983: 118; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 516.

²⁹⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 516; Kaplan, 1983: 118.

³⁰⁰ Tandoğan, 2010: 61; Kaplan, 1983: 119; Yavuz vd., 2014:1005.

³⁰¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 398; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517; Yavuz vd., 2018: 539; Kaplan, 1983: 119; Tandoğan, 2010: 62.

³⁰² Tandoğan, 2010: 62-64; Yavuz vd., 2018: 539; Eren, 2016: 632; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517.

³⁰³ Eren, 2016: 633; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517; Aral ve Ayrancı, 2021: 398; Kaplan, 1983: 119; Tandoğan, 2010: 65.

³⁰⁴ Yavuz vd., 2014: 1006; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517; Tandoğan, 2010: 65.

³⁰⁵ Kaplan, 1983: 118; Avcı, 2015: 390; Yavuz vd., 2014: 1006; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517; Tandoğan, 2010:65; Eren, 2016: 633.

yoktur³⁰⁶. Bir süre verilmiş ancak verilen süreye rağmen projedeki sözleşmeye aykırılıklar giderilmedi ise iş sahibi işi başkasına yaptırma hakkına sahip olacaktır³⁰⁷.

İş sahibi, mimarı sık sık kendisi denetleyebileceği gibi denetlenmesi amacıyla bu alanda uzman kişi olarak bir mimar ya da mühendis tayin ederek projeyi hazırlayan mimarın denetlenmesini sağlayabilecektir³⁰⁸.

Projenin tamamlanması amacıyla projenin başka mimara tevdi edilmesi durumunda iş sahibinin projenin başka mimara yaptırılmasından kaynaklanan masraflar eski mimara yükletilebilecektir³⁰⁹.

2.1.1.2.3. İş Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı

Özen yükümlülüğüne aykırı davranan mimarın kendisine tanınan süre içinde sözleşmeye aykırı projeyi düzeltmeyeceği anlaşılırsa iş sahibi olan tarafın sözleşmeden dönülebileceği öğretide kabul edilmektedir³¹⁰. İş sahibi, sözleşmeden dönme hakkı ile meydana gelen olumsuz zararının tazminini de isteyebilecektir³¹¹. Çünkü bu durumda işin mimarın kusuruyla kararlaştırılan zamanda bitirilemeyeceği kesinleşmiştir ve iş sahibinin bu sözleşmeden kaynaklanan menfaati de ortadan kalkmıştır. Buradaki feshin kural olarak geriye etkili olduğu ve dolayısıyla sözleşmeden dönme niteliğinde olduğu belirtilmektedir³¹². Yargıtay da yerleşmiş kararları ile sözleşmeden dönme hakkı olduğunu kabul etmektedir³¹³.

2.1.1.3. Projeye Zamanında Başlama ve Yerine Getirme Borcu

Mimar mimari projeye ilişkin edimlerini belirlenen sürede ifa etmekle yükümlüdür³¹⁴. Genel olarak temerrüt ifa noktasında muacceliyete ve ihtara bağlı olarak gerçekleşmektedir. Vadeye bağlı bir borç var ise vade dolmadan borçlunun temerrüdünden bahsedilemeyecektir. Ancak TBK m. 473 f. 1 hükmünde mimarın projeyi teslim etmesi açısından henüz vade gelmeksizin temerrüt hükümlerinin uygulanmasına ilişkin bir düzenleme yer almaktadır. Bu durumda projenin teslim edilmesi borcu yanında projenin yapılmasına başlanması ve devam

³⁰⁶ Tandoğan, 2010: 65; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 517.

³⁰⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 518; Kaplan, 1983: 119-120; Tandoğan, 2010: 62.

³⁰⁸ Kaplan, 1983: 119.

³⁰⁹ Aral ve Ayrancı, 2021: 39; Kaplan, 1983: 119; Eren, 2016: 633; Tandoğan, 2010: 66; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 518.

³¹⁰ Yavuz vd., 2014: 1007; Kaplan, 1983: 120; Tandoğan, 2010: 68- 69; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 518; Aral ve Ayrancı, 2021: 402.

³¹¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 518; Kaplan, 1983: 120.

³¹² Tandoğan, 2010:70; Yavuz vd., 2014: 1007; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 518.

³¹³ Aral ve Ayrancı, 2021: 402; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 518; Tandoğan, 2010: 70; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 17.09.2007 T., 2007/1704 E., 2007/5393 K. sayılı kararı <https://www.corpus.com.tr/> (Erişim Tarihi:12.08.2023); Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 17.09.2007 T., 2006/4320 E., 2007/5351 K. sayılı kararı <https://www.corpus.com.tr/> (Erişim Tarihi:12.08.2023).

³¹⁴ Kaplan, 1983: 121; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 530.

edilmesinin de bir borç olduğu, işe başlama ve devam etmenin ifa hazırlık hareketleri olmadığını göstermektedir³¹⁵.

Mimarın işe zamanında başlama ve devam etme borcu projenin teslimi için bir süre kararlaştırılmış olup olmamasına göre farklılık arz edecektir. Sözleşmede teslim süresi belirlendiği takdirde belirlenen süre içerisinde bitirilmemiş olması durumu, teslim süresi belirlenmediği takdirde ise projeye başlanmasında gecikme ve hazırlanmasında gecikme durumları ayrı ayrı ele alınmıştır.

2.1.1.3.1. Projede Teslim Süresi Belirlenmişse

Projenin teslim zamanı, ne kadar süre içerisinde teslim edileceği taraflar arasında yapılan sözleşme ile belirlenebilecektir. Taraflar, sözleşmede projenin teslimi için bir süre belirledilerse ve belirlenen süre içerisinde mimar projeye başlamadı, projeye başlamakta gecikti ya da projenin zamanında bitmesi imkânsız görünüyor ise iş sahibi tarafından teslim süresini beklenmeden haklar kullanılabilir. TBK m. 473 f. 1 hükmüne göre iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanarak zararının karşılanmasını talep edebilecektir³¹⁶.

İş sahibinin bu hakkını kullanabilmesi için bazı şartları gerçekleşmelidir. Öncelikle mimar tarafından projeye başlanmaması, projeye geç başlanması ya da projenin belirlenen süre içerisinde bitmesinin imkânsız olması şartları gerçekleşmiş olmalıdır³¹⁷. Bunun yanında gecikmenin projenin teslim edileceği tarihte tamamlanmasına engel olacak derecede olması ve mimarın gecikmesini haklı kılan bir sebebin de bulunmaması gerekmektedir³¹⁸. Mimarın projeye başlayacağı zaman sözleşmede kararlaştırılmış olabilecektir. Projeye başlanacak zaman taraflarca kararlaştırılmadı ise mimarın işe başlama zamanı, TBK m. 90 hükmüne göre mimarın borcunun doğduğu an olan sözleşmenin kurulduğu andır³¹⁹. Gerçekleşmesi gereken bir diğer şart da mimarın temerrüde düşürülmüş olmasıdır. TBK m. 117 f. 1 hükmüne göre iş sahibi tarafından mimarı temerrüde düşürmek amacıyla bir ihtarda bulunulmalıdır. İhtar ile mimara uygun bir süre verilmelidir³²⁰. Verilen süre içerisinde projeye başlanmaz ya da proje teslim edilmez ise projeye başlanmadığı halde öngörülen teslim süresi beklenmeksizin

³¹⁵ Yavuz vd., 2014: 1018; Aral ve Ayrancı, 2021: 402.

³¹⁶ Kaplan, 1983:122; Eren, 2016: 629; Yavuz vd., 2014: 1019; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 530-531; Aral ve Ayrancı, 2021: 402-403.

³¹⁷ Eren, 2016: 629; Yavuz vd. 2014: 1019; Aral ve Ayrancı, 2021: 403; Kaplan, 1983: 122; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 531.

³¹⁸ Aral ve Ayrancı, 2021: 403; Kaplan, 1983: 122-123; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 531.

³¹⁹ Eren, 2016: 630; Aral ve Ayrancı, 2021: 403; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533.

³²⁰ Kaplan, 1983: 122; Eren, 2016:630; Yavuz vd., 2014: 1019; Aral ve Ayrancı, 2021: 404; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 532.

mimarın temerrüde düşmüş olması sebebiyle sözleşmeden dönülebilecektir³²¹. Bunun yanında TBK m. 123-125 hükümlerinin, TBK m. 473 f. 1 hükmünü tamamlayıcı olarak düşünülmesi halinde, sözleşmeden dönme yanında TBK m. 125 hükmünde yer alan diğer iki yoldan biri özellikle ifadan vazgeçip müspet zararların tazmini isteme yoluna başvurulabileceği kabul edilmektedir³²².

Mimarın kendi iradesi dışında meydana gelen bir engelde projeye başlanmasına ya da projenin zamanında teslim edilememesine sebep olabilecektir. Örneğin, mevzuatta yapılan değişikliklerden kaynaklı olarak mimar projeyi yeniden hazırlamak zorunda kalmış³²³ ise artık mimar projenin gecikmesinden ya da tekrar hazırlanmasından sorumlu tutulamayacaktır. Bu halde iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamayacaktır³²⁴. Buna karşılık mimarın özen borcu gereği kendi iradesi dışında meydana gelen gecikme sebebinin iş sahibine bildirmesi ve süresinin uzatılmasını talep etmesi gerekmektedir³²⁵. Talep edilmesi halinde mimara uygun bir süre verilerek teslim süresi uzatılması zorunludur.

Projeye zamanında başlanmamasında ya da gecikmesinde iş sahibinin de sorumluluğu bulunabilecektir. İş sahibinin projenin aşamaları sırasında sık sık talimat ile değişiklik talep etmesi, talimatları vermekte gecikmesi ya da mimara eksik bilgi belge verilmesi durumlarında yine mimarın sorumluluğu doğmayacaktır³²⁶. Bu durumlarda iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanamayacaktır.

Sözleşmeden dönme hakkını kullanan iş sahibi aynı zamanda uğramış olduğu menfi zararın karşılanmasını talep edebilmektedir³²⁷. İş sahibinin menfi zararını talep edebilmesi için mimarın kusurlu olması gerekmektedir.

2.1.1.3.2. Projede Teslim Süresi Belirlenmemişse

Mimari projenin teslimi için sözleşmede bir teslim süresi belirlenmemiş ise proje başlanmasında gecikme olabilecektir. Bununla birlikte mimar projeye zamanında başlamış ancak hazırlamakta gecikmiş de olabilecektir. Bu sebeple projenin hazırlanmasında gecikme ile projeye başlanmasında gecikme durumları ayrı ayrı ele alınmıştır.

³²¹ Kaplan, 1983: 122; Yavuz vd., 2014: 1019; Eren, 2016: 630; Aral ve Ayrancı, 2021: 402-403; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 532.

³²² Yavuz vd. 2014: 1020; Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Kaplan, 1983: 124; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533.

³²³ Kaplan, 1983: 123.

³²⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 404; Kaplan, 1983: 122-123.

³²⁵ Kaplan, 1983: 123.

³²⁶ Eren, 2016: 630; Kaplan, 1983: 123; Aral ve Ayrancı, 2021: 404.

³²⁷ Aral ve Ayrancı, 2021: 404; Kaplan, 1983: 122.

2.1.1.3.2.1. Projeye Başlanmasında Gecikme

Mimar tarafından sözleşme kurulduktan sonra proje hizmetlerine başlanmakta geç kalınabilecektir. Sözleşmede projeye başlanması için bir süre verilmediğinden TBK m. 90 hükmü gereğince mimarın projeye sözleşmenin kurulmasıyla başlaması gerekmektedir³²⁸. Mimar tarafından hemen başlanmadığı halde iş sahibi, TBK m. 117³²⁹ hükmüne göre projeye başlanması için bir ihtar gönderebilecektir³³⁰. İhtar sonrasında projeye başlanmaması halinde mimar, iş sahibi tarafından temerrüde düşürülmüş olacaktır. İhtara rağmen mimarın projeye başlamaması halinde iş sahibi tarafından mimara uygun bir süre verilerek projeye başlanması talep edilebilecektir³³¹. Uygun süreye rağmen projeye başlamayan mimara karşı iş sahibi TBK m. 125 hükmüne göre seçimlik haklarını kullanabilecektir³³². TBK m. 125 hükmüne göre iş sahibi projeye devam edilmesini ve gecikme tazminatını isteyebilmektedir. Borcun ifasından vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden kaynaklanan zararını ve sözleşmeden dönme hakkını kullanarak menfi zararlarının tazmin edilmesini talep edebilecektir.

2.1.1.3.2.2. Projenin Hazırlanmasında Gecikme

Mimarın işe başladıktan sonra, işin devamı sırasında işi geciktirmesi ve temerrüde düşmesi söz konusu olabilir³³³. Mimarın projeyi teslim edeceği süre açısından herhangi bir özel düzenleme ya da genel düzenlemelerde hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple iş sahibi tarafından süre benzer işlere göre belirlenebilecektir. Normal şartlar altında benzer niteliklere sahip bir mimar tarafından normal çalışma temposu içerisinde projenin hazırlanması gerekmektedir³³⁴. Mimar projeye başlamış ancak normal bir çalışma süreci içerisinde ilerlemiyorsa iş sahibi projenin tamamlanması için uygun bir süre tanıyacaktır³³⁵. Verilen süre içerisinde proje tamamlanmaz ise iş sahibi TBK m. 125 hükmünde iş sahibine tanınan seçimlik haklardan birini kullanma hakkına sahip olacaktır³³⁶.

³²⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533; Aral ve Ayrancı, 2021: 403; Kaplan, 1983: 123; Eren, 2016: 630.

³²⁹ TBK m. 117: “*Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer.*”

³³⁰ Kaplan, 1983: 123; Eren, 2016: 631; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533.

³³¹ Eren, 2016: 631; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533; Kaplan, 1983: 123.

³³² Yavuz vd., 2014: 1019; Aral ve Ayrancı, 2021: 403-404; Kaplan, 1983: 123; Eren, 2016: 631; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533.

³³³ Eren, 2016: 630; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533.

³³⁴ Kaplan, 1983: 124; Yavuz vd., 2014: 1019; Eren, 2016: 624.

³³⁵ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533; Eren, 2016: 631.

³³⁶ Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Yavuz vd. 2014: 1019; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 533; Kaplan, 1983: 124; Eren, 2016: 631.

2.1.1.4. Projenin Bizzat Mimar Tarafından Hazırlanma Borcu

Türk Borçlar Kanunu m. 83³³⁷ hükmüne göre borçlu olan kişi borcunu başka bir kişi vasıtası ile ifa edebilecektir³³⁸. Ancak kendisinin özelliğine ya da yeteneğine bağlı bir edim ifa edecek ise bu edimin borçlu tarafından bizzat yerine getirilmesi gerekmektedir³³⁹. Ancak ilgili kurala karşın TBK m. 471 f. 3 hükmüne göre; *“Yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür. Ancak, eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşııyorsa, işi başkasına da yaptırabilir.”*

İş görme sözleşmelerinde iş sahibi için iş görecektir kişi önem taşımaktadır. Bu tür sözleşmelerde güven unsuru ön planda olduğundan genellikle işin, işi görmeyi üstlenen kişi tarafından bizzat yapılması beklenmektedir³⁴⁰.

Proje düzenleme sözleşmesi eser sözleşmesi niteliğinde olan bir işgörmeye sözleşmesi olarak kabul edildiğinde proje düzenleme sözleşmesinin bizzat sözleşmenin tarafı olan mimar tarafından gerçekleştirilmesi ya da bu mimarın denetimi ve yönetimi altında gerçekleştirilmesi gerekmektedir³⁴¹.

İş sahibi için sözleşmeyi yapmış olduğu mimarın niteliği önem taşıdığı hallerde projenin tamamen başka mimara ya da yardımcı bir kişiye bırakılması sözleşmeye aykırılık teşkil edecektir. Buna karşılık mimari projenin hazırlanmasında sanatsal yönler olduğu kadar teknik detaylar da mevcuttur. Mimarın kimi zaman projenin büyüklüğü de sebebiyle projeyi tek başına uygun sürede tamamlaması mümkün olmayabilecektir. Bu halde mimarın fikir ve sanatının önüne geçmeyecek teknik detayları yardımcı kişilere bırakması şahsen hazırlama borcuna ve sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemeyecektir³⁴².

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde iş sahibi, beceri ve tecrübeleri sebebiyle seçtiği mimara güven duymaktadır. Bu güven ilişkisi sebebiyle ortaya çıkarılacak proje ve yapılacak hizmetlerin bir alt mimara devri söz konusu olamayacaktır.

Bir mimari projede, mimar tarafından bizzat yerine getirilmesi gereken işler ve yardımcı kişilere yaptırabileceği işlerin tespit edilmesi sözleşmeye aykırılık açısından önem

³³⁷ TBK m. 83: *“Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.”*

³³⁸ Tandoğan, 2010: 70; Yavuz vd., 2014: 1007; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 519; Aral ve Ayrancı, 2021: 381; Kaplan, 1983: 124.

³³⁹ Köteli, 1985: 150; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 519; Aral ve Ayrancı, 2021: 381; Kaplan, 1983: 124; Eren, 2016:608; Tandoğan, 2010: 71.

³⁴⁰ Kılıçoğlu, 2020: 46; Aral ve Ayrancı, 2021: 381; Kaplan, 1983: 124; Eren, 2016:608; Tandoğan, 2010: 71; Kılıçoğlu, 1975: 185 vd.

³⁴¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 520; Aral ve Ayrancı, 2021: 381-382; Kılıçoğlu, 2020: 465; Kaplan, 1983: 124; Eren, 2016:608.

³⁴² Kaplan, 1983: 123 vd.; Yavuz vd., 2014: 1008; Aral ve Ayrancı, 2021: 382; Eren, 2016: 610; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 520-521; Köteli, 1985: 155.

arz etmektedir. Mimarın, projeye sanatsal yön katan aşamaları tamamen kendisinin ifa etmesi beklenmektedir³⁴³. Mimari projeye estetik yön katan aşamaları kendisi ifa etmesi ve tamamlaması sonrasında teknik aşamalar olan -örneğin uygulama projesinin- mimarın yardımcısı tarafından yapılması ya da tamamlanması sözleşmeye aykırılık teşkil etmeyecektir³⁴⁴.

Mimarın işi başkasına yaptırma yetkisi bulunduğu hallerde sorumluluğu değişmeyecektir. Projenin sözleşmeye uygun olarak meydana getirilmesinin sorumluluğu mimarda olacaktır. Mimar, projenin şahsen hazırlanması borcuna aykırı şekilde hareket ettiği takdirde iş sahibinin bu yüzden uğramış olduğu zararları TBK m. 112 hükmü gereği ifa etmekle yükümlü olacaktır³⁴⁵. Mimar kusurlu olmadığını ispat ettiği halde bu zararlardan dolayı tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulabilecektir. Bunun yanında mimar projenin hazırlanmasında yardımcı kişiler çalıştırabildiği gibi kendisinin uzmanlık alanı olmayan işlerde -özellikle işin uzmanı olan mühendisler tarafından çözülmesi gereken işler için- başka kişiler ile de çalışabilecektir³⁴⁶. Bu da projenin mimar tarafından şahsen ifa borcuna aykırılık teşkil etmeyecektir. Mimar yardımcı kişiler, alt mimarlar ya da alt mühendisler çalıştırıyorsa bu yardımcı kişilerin meydan getirmiş oldukları zararlardan dolayı da TBK m. 116 hükmü uyarınca sözleşmenin tarafı olan mimarın sorumluluğu doğabilecektir³⁴⁷.

2.1.1.5. Mimarın Bildirim Yükümlülüğü

Mimar, mimari proje düzenleme sözleşmesi ile birçok yükümlülük altına girmektedir. Yükümlülüklerden biri de sadakat ve özen borcunun bir sonucu olarak genel bildirim yükümlülüğüdür³⁴⁸.

Mimar, mimari projesini hazırlamadan önceki hazırlık aşamasında, öncelikle kendisinden istenilen projenin yapılacağı arsayı inceleyerek arazinin projenin yapılması için elverişli olup olmadığını, niceliğini ve niteliğini tespit etmesi gerekmektedir. Projenin yapılması için elverişli bir arazi olup olmadığının tespiti için bir takım teknik incelemeler gerekebilecektir. Mimar bu incelemelerin yapılmasını iş sahibinden isteyebilecek ya da onun

³⁴³ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 520; Kaplan, 1983: 125; Eren, 2016: 609.

³⁴⁴ Yavuz vd., 2014: 1008; Kaplan, 1983: 125; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 520-521; Aral ve Ayrancı, 2021: 383.

³⁴⁵ Köteli, 1985: 155; Yavuz vd., 2014: 1008; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 521; Aral ve Ayrancı, 2021: 386; Kaplan, 1983: 126; Eren, 2016: 614.

³⁴⁶ Yavuz vd., 2014: 1010; Eren, 2016: 610; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 521; Kaplan, 1983: 126.

³⁴⁷ Seliçi, 1978: 125; Yavuz vd. 2014: 1009; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 523; Aral ve Ayrancı, 2021: 386-387; Kaplan, 1983: 126; Eren, 2016: 614-615.

³⁴⁸ Yavuz vd., 2014: 1017; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 527; Aral ve Ayrancı, 2021: 395; Kaplan, 1983: 127; Eren, 2016: 619-620.

yerine yaptırabilecektir³⁴⁹. Mimar yaptığı incelemeler sonucu istenilen proje için arazinin elverişli olmadığı sonucuna ulaşırsa bu durumu iş sahibine bildirme sorumluluğu altındadır³⁵⁰. Bunun yanında mimar aynı zamanda proje henüz teslim edilmeden projenin gereği gibi ifa edilmesine engel olan ya da projenin zamanında teslim edilmesine engel durumlar olduğunu tespit ederse bunları da iş sahibine bildirmekle yükümlüdür³⁵¹. İmar mevzuatında meydana gelen bir değişiklik projenin hayata geçirilmesini ya da seyrini etkileyebilecektir. Bu durumda mimarın derhal iş sahibine bilgi vermesi gerekmektedir. Yapılacak bildirim şekle tabi değildir, mimar ya da temsilcisi aracılığı ile gerçekleştirilebilecektir³⁵².

Mimarın bildirim yükümlülüğü sadece bu durumlar ile sınırlı olmayıp iş sahibi tarafından verilecek talimatlarda da kendini göstermektedir. İş sahibi, mimara vermiş olduğu talimat ile yapıya uygun olmayan, yapı için riskli olabilecek ya da yapının masraflarını arttıracak hususları isteyebilecektir. Mimar yaptığı incelemeler sonucunda arazinin yapıya elverişli olmadığını tespit ederse bu durumu iş sahibine iletmekle sorumlu olacaktır³⁵³. Mimar, bildirim yükümlülüğünü yerine getirmezse bundan dolayı meydana gelen zararlardan dolayı TBK m. 112 hükmü gereğince sorumlu olacaktır³⁵⁴. Mimar bildirim yükümlülüğünü yerine getirdiği takdirde, örneğin arazinin proje uygun olmadığının iş sahibine bildirilmesi durumunda iş sahibinin izleyebileceği iki yol bulunmaktadır. İş sahibi mimarın zararlarını karşılayarak sözleşmeyi fesih edebilecek ya da projenin hazırlanmasına devam edilmesini isteyebilecektir. İş sahibinin talimatı ile projenin hazırlanmasına devam edilmesi halinde doğabilecek zararlar ve projenin ayıplı olarak meydana gelmesinden mimar sorumlu tutulamayacaktır³⁵⁵.

Mimarın bildirim sonrası iş sahibi tarafından projeye devam edilmesi talimatı bazı durumlarda yapı sanatı ve tekniğine, teknik şartnamelere veya yönetmeliklere aykırılık teşkil edebilecektir. Bu durumda mimarın sözleşmeye devamı uygun olmayacağından mimara sözleşmeden dönme hakkı tanınması gerekmektedir³⁵⁶.

Mimara verilen bir talimat olmaksızın iş sahibinin kendi eylemleri sonucu projede meydana gelen zararlarda mimarın sorumluluğu söz konusu değildir³⁵⁷.

³⁴⁹ Kaplan, 1983: 127.

³⁵⁰ Eren, 2016: 620; Yavuz vd., 2014: 1018; Kaplan, 1983: 127; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 528.

³⁵¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 528; Aral ve Ayrancı, 2021: 395; Kaplan, 1983: 127.

³⁵² Yavuz vd., 2014: 1018; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 528.

³⁵³ Kaplan, 1983: 127; Eren, 2016: 620; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 528.

³⁵⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 395; Yavuz vd., 2014: 1018; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 529; Kaplan, 1983: 128.

³⁵⁵ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 539-530; Kaplan, 1983: 128; Ayrıca bkz. Köteli, 1985: 223.

³⁵⁶ Kaplan, 1983: 128; Köteli, 1985: 223.

³⁵⁷ Köteli, 1985: 223.

2.1.2. Mimari Projenin Teslimi ve Teslimden Sonra Doğan Sorumluluklar

Mimar tarafından proje düzenleme edimi ifa edildikten sonra meydana getirilen projenin iş sahibine teslim edilmesi gerekmektedir. Teslim borcu yerine getirilmediği takdirde mimar temerrüde düşürülebilecektir. Mimari projenin iş sahibi tarafından teslim alınması ile birlikte mimari projede ayıplar tespit edilebilecektir. Mimari projede birtakım ayıpların tespit edilmesi mimara bildirilmesi ile birlikte ayıptan kaynaklı mimarın sorumluluğu doğabilecektir. Bu kapsamda mimarın teslimden sonra mimari projedeki ayıplardan sorumluluğu alınmıştır.

2.1.2.1. Mimari Projenin Teslim Yükümlülüğü

2.1.2.1.1. Genel Olarak

Bir fikrî çalışma, maddî bir şey üzerinde somutlaştırılmışsa, fikrî çalışmanın teslimi, onun üzerinde somutlaşarak dış dünyaya açıklandığı maddî şeyin iş sahibine teslimi ile gerçekleşmiş olacaktır³⁵⁸. İş sahibine teslim edilen proje, esasen cismen karşı tarafa aktarılması mümkün olmayan ve maddî varlığı bulunmayan çalışma sonucunun, fikri çalışmanın üzerinde vücut bulduğu bir nesne ile iletilmektedir. Mimari projelerde de projenin aktarıldığı kâğıtların, kaydedildiği bilgisayar diskini, dolayısıyla fikri eserin vücut bulduğu taşınır eşyaların iş sahibine teslimi ile eser teslim edilmiş olacaktır³⁵⁹.

Mimar, proje düzenleme sözleşmesi ile bir yapı için inşaat öncesi gerekli olan projenin hazırlanması sürecini yönetmektedir. Mimarın projeyi, sözleşmede kararlaştırılan şekilde ve zamanda teslim etmesi asli edim yükümlülüğüdür. Mimar sözleşmeye uygun olarak hazırlamış olduğu projeyi iş sahibine teslim ederek teslim borcunu ifa etmiş olacaktır. Mimari projeler genellikle kâğıt üzerine çizilerek ve model yapılar üzerinden hazırlanmaktadır. Hazırlanan bu projelerin iş sahibine “*aynen teslim*” edilmesi ile teslim borcu sona ermiş olacaktır³⁶⁰. Teslim ile projenin zilyetliği mimardan sözleşmenin diğer tarafı olan iş sahibine geçmiş olacaktır³⁶¹.

Türk Borçlar Kanunu’nda, bir eserin teslim edilmesi borcu açıkça düzenlenmemiştir³⁶². Ancak TBK m. 473 f. 1, m. 474 f. 1, m. 478, m. 479 f. 1 ve m. 483 f. 1 hükümlerinde teslimden bahsedilmesi meydana getirilen eserin iş sahibine teslim edilmesi

³⁵⁸ Tandoğan, 2010: 125; Yavuz vd., 2014: 1021; Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Eren, 2016: 622; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 496.

³⁵⁹ Yavuz vd. 2014: 1022; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 500-501; Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Eren, 2016: 622; Tandoğan, 2010: 125.

³⁶⁰ Gümüş, 2012: 32; Eren, 2016: 622; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 499.

³⁶¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Eren, 2016: 622; Tandoğan, 2010: 125; v Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 499.

³⁶² Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 496; Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Kılıçoğlu, 2020: 467; Eren, 2016: 621; Tandoğan, 2010: 125.

borcu olduğunun kabulü için yeterli görülmektedir³⁶³. Eser sözleşmelerinin doğal bir sonucu meydana getirilen eserin teslim edilmesi borcu olduğundan mimari projelerin de hazırlanma aşamasından sonra iş sahibine teslim edilmesi gerekmektedir.

Projenin teslim edilmesiyle meydana getirilen projenin yarar ve hasarı teslim edilen kişi olan iş sahibine geçecektir³⁶⁴. Projenin teslimi itibarı ile proje üzerindeki riskler iş sahibinde ait olacak ve meydana gelen zararlardan olayı mimar sorumlu tutulamayacaktır.

Mimari projenin teslim edilmesi ile projenin kabul edilmesi birbirinden farklı iki kavramdır³⁶⁵. İş sahibi projeyi teslim almak ile kabul etmiş sayılmayacaktır. İş sahibi için teslim aldıktan sonra projede eksikliklerin ya da ayıpların olmaması önem taşımaktadır. Öncelikle projede eksiklik olması halinde proje tamamlanmamış sayılacağından teslim anında bu eksikliklerin fark edilmesi ihtimalinde iş sahibi, projeyi teslim almaktan kaçınabilecektir³⁶⁶. Ancak bazen tamamlanmış olmasına rağmen projenin teslim alınmaması dürüstlük kuralı ile çatışabilecektir³⁶⁷. Ufak tefek eksiklikler olmasına rağmen proje uygulanabilir ise teslim alınması gerekmektedir. Ancak bundan doğan zararlar var ise iş sahibi bunları talep edebilecektir³⁶⁸. İş sahibinin teslim sırasında fark edilmeyen eksiklikler ve ayıplar açısından kontrol edebilmesi için öncelikle projeyi teslim alması gerekmektedir. İş sahibinin projeyi teslim alması ile TBK m. 474 hükmüne göre projeyi gözden geçirme ve ayıpları ihbar etme yükümlülüğü doğacaktır. İş sahibi bu inceleme sonunda projede sözleşmede belirlenen niteliklere aykırılık, objektif olarak projenin hayata geçirilmesine veya inşa edilmesine engel bir durum var ise iş sahibinin haklarını kullanabilmesi için öncelikle bu durumun mimara bildirilmesi ön koşuldur. Aksi halde teslim edilen proje kabul edilmiş olacaktır.

Projenin iş sahibine teslim edilmesinin bir diğer sonucu da sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı takdirde projenin teslim edilmesi ile mimarın ücret alacağının muaccel hale gelmesidir³⁶⁹. Teslim sonucu mimar da ücret alacağını iş sahibinden talep edebilecektir.

³⁶³ Kılıçoğlu, 2020: 467; Gümüş, 2012: 27; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 496; Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Eren, 2016: 621; Tandoğan, 2010: 125.

³⁶⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Eren, 2016: 622.

³⁶⁵ Yavuz vd., 2014: 1021; Aral ve Ayrancı, 2021: 405; Eren, 2016: 640; Tandoğan, 2010: 126-127; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 498.

³⁶⁶ Eren, 2016: 621; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 499.

³⁶⁷ Yavuz vd. 2014: 1022; Eren, 2016: 621; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 499.

³⁶⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 499; Yavuz vd., 2014: 1022.

³⁶⁹ Eren, 2016: 623; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 497.

2.1.2.1.2. Teslim Yeri

Projenin teslim yeri de taraflarca sözleşmede kararlaştırılabilecektir³⁷⁰. Sözleşmede belirlenmemiş ise teslim yeri, ifa yerine ilişkin hükümler dikkate alınarak belirlenecektir³⁷¹. TBK m. 89 f. 1 hükmünde borcun ifa yeri: “*Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa aşağıdaki hükümler uygulanır; 1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde, 2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde, 3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir*” şeklinde düzenlenmiştir. Mimari projeler de fikri bir eser olarak teslimi maddi bir varlık üzerinde ve taşınır maddi varlıklar vasıtası ile teslim edilmektedir. Bu halde mimari projelerin ya da mimari projenin somutlaştırıldığı ve maddi hale getirildiği şeylerin taşınır eşyalar olduğu kabul edilirse, mimari projenin, mimarın yerleşim yerinde teslim edileceği kabul edilebilecektir³⁷². Ancak taraflar sözleşmede her zaman aksini kararlaştırabileceklerdir³⁷³.

2.1.2.1.3. Teslim Zamanı

Mimari projenin tamamlanması için sözleşmede bir süre veya vade ön görüldü ise bu süre sonunda ya da vade tarihinde teslim edilmesi gerekmektedir³⁷⁴. Taraflar projenin tamamı için bir süre ya da vade belirleyebilecekleri gibi ön, kesin, uygulama ve ayrıntı projeleri için ayrı ayrı teslim süreleri de kararlaştırmış olabileceklerdir³⁷⁵. Mimari projenin her bir aşaması için ayrı ayrı süreler kararlaştırılmış olsa da projenin tamamının toplam belirlenen sürede bitirilmiş olması gerekmektedir. Mimari projenin teslimi için bir süre ya da vade kararlaştırılmadığı durumlarda, projeye başlanma tarihinden itibaren hazırlanan projenin durumu da gerekli kıldığı ölçüde, mimardan beklenebilecek ortalama çalışma temposu içerisinde, projenin meydana getirilmesi için gereken süre sonunda teslim borcu muaccel olacaktır³⁷⁶. Yine sözleşme ile aksi kararlaştırılması mümkün olduğundan taraflarca daha hızlı ya da daha yavaş bir çalışma temposu da belirlenmiş olabilecektir. Teslim süresi belirlenmemiş bir proje hazırlama işinde, her ne kadar ortalama bir çalışma temposu ile projenin hazırlanması ve bu süre sonunda teslim etmesi beklenmekte ise de mimardan kaynaklanmayan sebepler ya da beklenmedik olaylardan dolayı sorumluluk mimara

³⁷⁰ Tandoğan, 2010: 128; Yavuz vd., 2018: 548; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 503; Eren, 2016: 622.

³⁷¹ Yavuz vd., 2018: 548; Eren, 2016: 622; Tandoğan, 2010: 128; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 503.

³⁷² Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 503.

³⁷³ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 503; Eren, 2016: 622; Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Yavuz vd., 2018: 548.

³⁷⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Eren, 2016: 622-623; Yavuz vd., 2018: 548; Tandoğan, 2010: 128; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 502.

³⁷⁵ Kaplan, 1983: 130; Yavuz vd., 2014: 1022; Tandoğan, 2010: 129.

³⁷⁶ Yavuz vd., 2014: 1022; Aral ve Ayrancı, 2021: 406; Eren, 2016: 622-623; Tandoğan, 2010: 129; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 502-503.

yüklenemeyecektir. Projenin tesliminin gecikmesi durumunun bildirilmesi ile mimara projenin tamamlanması için olağan bitirme süresine bu uzamaların eklenmesi gerekmektedir³⁷⁷.

2.1.2.1.4. Mimarın Projeyi Teslim Etmede Temerrüde Düşmesi

Mimar, projeyi teslim etmesi gereken zamanda teslim etmez ise temerrüde düşmesi söz konusu olabilecektir. Projenin teslim edilmesinde temerrüde düşülmesine genel olarak borçlunun temerrüdüne ilişkin TBK m. 117-119 hükümleri ve yüklenicinin eseri teslim borcunda temerrüde düşmesine, karşılıklı sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ilişkin TBK m. 123-125 hükümleri uygulanacaktır³⁷⁸. Mimarın, teslim tarihinin gelmesine rağmen borcuna objektif olarak aykırı şekilde eseri henüz tamamlamamış veya tamamlanmış eseri teslim etmemiş olması durumunda, kural olarak teslim borcunu konusunda temerrüde düşmüş olduğu kabul edilebilecektir³⁷⁹. TBK m. 117 f. 2 hükmünde düzenlenen hallerde ise ihtara gerek olmaksızın mimarın temerrüdü gerçekleşebilecektir. Buna göre, yüklenicinin tamamlanmış eseri teslim edeceği gün iş sahibi ve mimar tarafından birlikte belirlenmiş ise, bugünün gelmesiyle yüklenicinin temerrüde düşeceği, ayrıca ihtara gerek olmadığı söylenebilecektir³⁸⁰. İş sahibi veya mimar, usulüne uygun bir bildirimde bulunarak tamamlanmış eserin teslim edileceği günü belirlemişse, günün gelmesi yüklenicinin teslim borcunda temerrüde düşmesi için yeterli olacaktır. Bu şekilde temerrüde düşen yüklenici, TBK m. 119 f. 1 hükmü gereği beklenmedik hal sebebiyle doğacak zarardan sorumlu olacaktır ancak bunun için mimarın temerrüde düşmede kusurlu olması gerekmektedir. İş sahibinin, mimarın temerrüdü dolayısıyla borçlu temerrüdünün karşılıklı sözleşmelere özgü sonuçlarından yararlanabilmesi için TBK m. 123 hükmü uyarınca mimara bir süre vermesi gerekmektedir³⁸¹. İş sahibinin belirlediği veya hâkim tarafından belirlenen uygun süre içerisinde yüklenici teslimde bulunmazsa iş sahibi, mimara karşı TBK m. 125 hükmünde öngörülen seçimlik haklardan birini kullanabilecektir³⁸². TBK m. 124 hükmünde öngörülen durumlarda bir süre verilmesine gerek olmayacaktır. Böylece iş sahibi, bu şartlar içinde gecikmiş ifa ile birlikte gecikme tazminatını ve varsa ceza koşulu olarak belirlenmiş paranın ödenmesini isteyebileceği gibi ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini isteyebilecektir³⁸³. Müspet zararların tazminini isteyen iş sahibi, TBK m. 486 hükmünün bu duruma kıyasen

³⁷⁷ Gümüş, 2012: 34; Tandoğan, 2010: 128; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 507.

³⁷⁸ Yavuz vd., 2014: 1023; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 504-505; Aral ve Ayrancı, 2021: 407.

³⁷⁹ Aral ve Ayrancı, 2021: 407; Yavuz vd., 2014: 1023; Tandoğan, 2010: 130, Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 503.

³⁸⁰ Aral ve Ayrancı, 2021: 407-408; Yavuz vd., 2018: 549.

³⁸¹ Yavuz vd., 2014: 1023; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 505; Aral ve Ayrancı, 2021: 408.

³⁸² Aral ve Ayrancı, 2021: 408; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 504; Yavuz vd., 2014: 1023.

³⁸³ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 504-505; Aral ve Ayrancı, 2021: 408; Yavuz vd., 2014: 1023.

uygulanması sonucu projenin kullanılabilir kısmını kabul etmek ve bu kısmın bedelini ödemek zorunda kalacaktır³⁸⁴. Bahsedilen haklar dışında iş sahibi verilen süre sonunda derhal bildirmek suretiyle sözleşmeden dönmeyi ve dönmenin sonuçlarından yararlanmayı talep edebilecektir³⁸⁵. Bu durumda sözleşme kural olarak geçmişe etkili olarak sona erecektir.

2.1.2.1.5. İş Sahibinin Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi

Mimari proje düzenleme sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan iş sahibinin rolü hem karşı edimi kabul etmek hem de kendi borcunu ifa etmektir. Alacaklı borçlu tarafından usulüne uygun yapılan ifa teklifini haklı bir nedene dayanmaksızın kabul etmediği durumlarda alacaklı temerrüdü meydana gelmektedir³⁸⁶. Alacaklı temerrüdünün meydana gelmesi için iki şartın oluşması gerekmektedir. Öncelikle mimar tarafından projenin ifaya uygun olarak arz edilmesi gerekmektedir. Proje ifa etmeye uygun değilse, alacaklı projeyi kabul etmek zorunda olmadığından temerrüt gerçekleşmeyecektir³⁸⁷. Gerçekleşmesi gereken bir diğer şart da ifanın haklı bir nedene dayanılmaksızın reddedilmesi ya da ifa için hazırlık hareketlerinin yapılmasından kaçınılması durumudur.

İş sahibinin alacaklı temerrüdüne düşmesi durumunda tarafların menfaatinin korunması için kanun koyucu tarafından mimarı koruyacak bazı düzenlemeler getirilmiştir. İş sahibi usulüne uygun bir şekilde edimini ifa etmek isteyen mimarın ifa teklifini kabul etmemesi durumunda mimar projeyi tevdi ederek borçtan kurtulabilecektir³⁸⁸. Projenin tevdi edilmesinden önce veya sonra yapılan masraflardan iş sahibi, vekaletsiz iş görme hükümlerine göre sorumlu olacaktır³⁸⁹. TBK m. 483 hükmünde yer alan düzenlemeye göre, iş sahibi işi kabul yönünde alacaklı temerrüdüne düşmüşse ve bu esnada eser, tarafların kusuru olmaksızın telef olmuş veya hasara uğramış ise, yüklenici ücreti ve masrafı isteyebilecektir. Alacaklı olan iş sahibi temerrüde düştüğü andan itibaren hasarın gerçekleşmesi durumunda sorumluluğun iş sahibine ait olacağı düzenlenmiştir³⁹⁰.

Projenin teslim hazırlık olduğu hallerde, mimar, verme borcu söz konusu olduğundan tevdi hakkını kullanabilecektir. İş sahibinin hazırlık fiillerinden kaçındığı durumlarda, yüklenici TBK m. 110 hükmü kapsamında sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

³⁸⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 408; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 506.

³⁸⁵ Yavuz vd., 2014: 1023; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 504-505; Aral ve Ayrancı, 2021: 408.

³⁸⁶ Tekben, 2016: 2598.

³⁸⁷ Tekben, 2016: 2598.

³⁸⁸ Tekben, 2016: 2599.

³⁸⁹ Serozan, 2007: 152; Tekben, 2016: 2600.

³⁹⁰ Tandoğan, 2010: 321; Serozan, 2007: 149; Tekben, 2016: 2602.

2.1.2.2. Mimarın Projede Bulunan Ayıplardan Doğan Sorumluluğu

2.1.2.2.1. Genel Olarak

İş sahibi ve mimar arasında düzenlenen sözleşme gereğince mimar meydana getirilen projeyi ayıpsız ve eksiksiz olarak teslim borcu altına girmektedir. Mimarı projede meydana gelen ayıplardan dolayı sorumlu tutabilmek için projenin iş sahibine teslim edilmiş olması gerekmektedir³⁹¹. Proje henüz bitmemiş veya teslim edilmemiş ise mevcut hali ile beklenen nitelikleri taşıyor olsa bile ayıp sebebi ile sorumluluk hükümleri uygulanamaz³⁹². Sözleşme detaylı olarak düzenlenerek projenin nitelikleri netleştirilebilecektir. Bunun yanında proje aşamaları ve projelerin nasıl hazırlanacağı hususu zaten teknik şartnameler ve yönetmelikler ile düzenlendiğinden açıkça düzenlenmesi gerekliliği bulunmamaktadır. Mimarın, iş sahibi ile yapmış olduğu sözleşmeye ve mimari proje düzenlenmesine ilişkin teknik şartname ve yönetmeliklerde yer alan kurallara uyması ve projeleri bunlara uygun düzenlemesi zorunludur³⁹³.

Düzenlemelere aykırı şekilde hazırlanan bir proje sözleşmeye aykırı bir proje olacağı gibi bu projenin teknik şartname ve yönetmeliklere aykırı yapılması projeye ruhsat ve izin verilmesini de engelleyecektir. Ruhsat ve izin alamayan bir proje iş sahibinin menfaatlerini karşılayamayacak ve projenin hayata geçirilmesi aşamasını sağlayamayacaktır. Bu halde mimar teknik esaslara aykırı çizim ve hesap hataları olan bir proje hazırlaması sonucu bu hatalı düzenlemeden sorumlu olacaktır³⁹⁴.

Eksik ve ayıplı bir proje sebebiyle iş sahibi mimara karşı haklarını kullanabilmektedir. Bu hakların kullanılabilmesi için öncelikle mimari projenin teslim edilmiş olması, mimari projede ayıpların bulunması, bu ayıpların iş sahibi tarafından mimara gerekli muayeneler sonucu bildirilmiş olması gereklidir³⁹⁵. Bu koşulların gerçekleşmesi sonucu iş sahibi mimara karşı haklarını ileri sürebilecektir. Öncelikle bu üç koşul ayrı ayrı incelenecektir.

2.1.2.2.2. Mimarın Sorumluluğunun Doğmasının Şartları

Mimarın ayıptan kaynaklı sorumluluğunun doğması için üç koşul bulunmaktadır. Öncelikle bu şartların oluşması gerekmektedir. Öncelikle mimari projenin teslim edilmiş olması gerekmekte bununla birlikte teslim edilen mimari projede ayıpların bulunması ve iş sahibinin projeyi muayene ve ayıpları bildirme yükümlülüğünü yerine getirmiş olması

³⁹¹ Kaplan, 1983: 128; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 534; Aral ve Ayrancı, 2021: 412; Eren, 2016: 634; Yavuz vd., 2018: 550.

³⁹² Eren, 2016: 634; Aral ve Ayrancı, 2021: 412; Kaplan, 1983: 133; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 534.

³⁹³ Kaplan, 1983: 131.

³⁹⁴ Seliçi, 1977: 269; Kaplan, 1983: 132; Tekben, 2021: 698.

³⁹⁵ Eren, 2016: 641; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536; Aral ve Ayrancı, 2021: 412; Kaplan, 1983: 132; Yavuz vd., 2018: 552.

zorunludur. Bu şartlar gerçekleştiği takdirde iş sahibi ayıptan doğan haklarını mimara karşı kullanabilecektir.

2.1.2.2.2.1. Mimari Projenin Teslim Edilmiş Olması

Bir projenin, teslim aşamasına gelebilmesi için öncelikle tamamlanmış olması aranmaktadır. Projenin teslim edilebilmesi için projelerin hazırlanması ve projenin ruhsat işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. Tamamlanmış projenin teslim edilmesi mimarı projedeki ayıplardan sorumlu tutmanın zorunlu bir şartıdır³⁹⁶.

Mimari projenin bütün aşamaları tamamlandı ise mimar tarafından iş sahibine hazırlanan projenin kâğıtlarının ve gerekli diğer belgelerin verilmesi ile teslim gerçekleşmiş olacaktır. Proje, mimar tarafından teslim edilmeden iş sahibi mimara karşı haklarını kullanamayacak ve projeyi muayene etmesi için gözden geçirme süresi başlamayacaktır.

Proje mimar tarafından teslim edilmek istenmesine rağmen iş sahibi projeyi teslim almak istemezse TBK m. 106 hükmü gereğince alacaklının temerrüdüne ilişkin hükümler devreye girebilecek, mimar bu hakkını iş sahibine karşı kullanabilecektir.

Proje, teslim edilmediyse mimar projedeki ayıplardan sorumlu tutulamayacak ancak özen ve sadakat borcuna aykırı hareket etmekten sorumlu tutulabilecektir³⁹⁷.

2.1.2.2.2.2. Mimari Projede Ayıpların Bulunması

Mimari projedeki ayıpların ne olduğunu anlayabilmek için öncelikle eser sözleşmesinde ayıp kavramını ele alıyoruz.

2.1.2.2.2.2.1. Eser Sözleşmesinde Ayıp Kavramı

Eser sözleşmesinde eserin ayıplı olması eserin sözleşmeye uygun niteliklere sahip olmaması anlamına gelmektedir³⁹⁸. Ayıp kavramının niteliği öğretide tartışmalı olup bazı yazarlara göre ayıp kavramı bir eserin aynı türden başka bir eserin ortalama vasıflarıyla karşılaştırıldığında taşımaması gereken özellikleri taşıması veya olması gereken özelliklerin olmamasıdır³⁹⁹. Diğer bir görüşe göre de ayıp kavramının iki ayrı anlamı bulunmaktadır. İlki yüklenicinin eserde meydana getirmeyi taahhüt ettiği niteliklerin olmaması, ikincisi ise

³⁹⁶ Yavuz vd., 2014: 1025; Kılıçoğlu, 2020: 477; Eren, 2016: 634; Kaplan, 1983: 132; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 534.

³⁹⁷ Kaplan, 1983: 132; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 516.

³⁹⁸ Gümü, 2012: 48; Yavuz vd. 2014: 1025; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 534; Aral ve Ayrancı, 2021: 412; Eren, 2016: 634; Kaplan, 1983: 133.

³⁹⁹ Şenocak: 92; Özcan, 2018: 331; Aral ve Ayrancı, 2021: 412; Eren, 2016: 634; Kaplan, 1983: 133-134; Yavuz vd., 2018: 551; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 534.

dürüstlük kuralına göre eserin kendisinden beklenen yarar için elverişli olmamasıdır⁴⁰⁰. Sözleşmede kararlaştırılan vasıf eksik olmasına rağmen eser teknik açıdan kusursuz da olsa eser yine de ayıplı sayılacaktır. Taraflarca kararlaştırılmayan hususlarda da yüklenici kullanılmaya elverişli normal bir eserin kalitesinde bir eser teslim etmekle yükümlüdür. Eserin normal yapısı, eserin çeşidi ve kullanım amacına göre belirlenecektir⁴⁰¹. Mimar, herhangi bir şekilde kullanmaya elverişli bir proje değil somut sözleşmedeki kullanım amacına elverişli bir proje teslim etmekle yükümlüdür⁴⁰².

Eser sözleşmesi bakımından ayıp kavramı birtakım özelliklerine göre ayrımlara tabi tutulmaktadır. Eser sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk hükümlerini düzenleyen maddelerde açık-gizli, önemli-önemsiz ayıp şeklinde ayrımlar yapılmıştır⁴⁰³. Bunun dışında öğretide ve Yargıtay kararlarında maddi-hukuki, asli-ikincil ayıplar şeklinde ayrımlar görülmektedir⁴⁰⁴.

Açık ayıplar, ilk bakışta görülebilen veya basit bir muayene ile anlaşılabilen ayıplardır. Gizli ayıplar, ilk başta gözle görülemeyen veya basit bir muayene ile anlaşılabilen, sonradan kullanılmakla ortaya çıkan ayıp türleridir⁴⁰⁵. Eserde meydana gelmiş olan açık ayıba rağmen iş sahibi projeyi kabul etmesi durumunda artık mimarı bu ayıptan dolayı sorumlu tutamayacaktır⁴⁰⁶. Ancak bu durum gizli ayıplar için geçerli değildir. Gizli ayıplar kullanılmaya ile sonradan ortaya çıkabildiklerinden teslim edildiğinde kabul edilmiş olsa bile sonradan ileri sürülebilecektir⁴⁰⁷.

Eserdeki ayıp maddi veya hukuki ayıp şeklinde de meydana çıkabilecektir⁴⁰⁸. Maddi ayıp eserin dürüstlük kuralınca taşınması gereken fiziki özelliklerin taşınmaması şeklinde tanımlanabilmektedir. Hukuki ayıp ise kanunda belirtilen veya sözleşmede kararlaştırılan niteliklerin yokluğuna sebep olan veya eserin amacını olumsuz yönde etkileyen ve hukuk düzeni dolayısıyla ortaya çıkan ayıplardır. Bir diğer ayırım da Türk Borçlar Kanunu'nun yaptığı önemli ve daha az önemli ayıp ayırımıdır. TBK m. 475 hükmünde, önemli ayıp; eserin iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya

⁴⁰⁰ Tandoğan, 2010: 162; Yavuz vd., 2018: 550; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 534.

⁴⁰¹ Yavuz vd., 2014: 1026; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 535.

⁴⁰² Aral ve Ayrancı, 2021: 412; Tandoğan, 2010:164; Yavuz vd., 2018: 550; Eren, 2016: 634-365; Kaplan, 1983: 136.

⁴⁰³ Kılıçoğlu, 2020: 478; Kaplan, 1983: 138-139; Yavuz vd., 2018: 551; Tandoğan, 2010: 167; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 535.

⁴⁰⁴ Hatemi vd.,1992: 128 vd; Yavuz vd., 2014: 1026; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 535; Kaplan, 1983: 138-139; Tandoğan, 2010: 167.

⁴⁰⁵ Gümüş, 2012: 51; Tandoğan, 2010: 167; Eren, 2016:111; Yavuz vd., 2014: 1026; Kılıçoğlu, 2020: 478; Kaplan, 1983: 138.

⁴⁰⁶ Kılıçoğlu, 2020: 479; Kaplan, 1983: 139; Tandoğan, 2010: 168.

⁴⁰⁷ Yavuz vd., 2018: 551; Kılıçoğlu, 2020: 47.

⁴⁰⁸ Eren, 2016: 635; Tandoğan, 2010: 167.

da sözleşme hükümlerine göre aynı ölçüde aykırı olması şeklinde tanımlanmıştır⁴⁰⁹. Daha az önemli ayıp ise bu derece ağır olmayan, eseri kullanılamaz kılmayan, eserin kabulünün iş sahibi tarafından mümkün olduğu ayıplardır⁴¹⁰.

2.1.2.2.2.3. İş Sahibinin Projeyi Muayene ve Projedeki Ayıpları Bildirme Yükümlülüklerini Yerine Getirmiş Olması

Mimarın projedeki ayıplardan dolayı sorumlu tutulabilmesi için bir diğer şart da iş sahibinin projeyi teslim almasının akabinde imkân bulur bulmaz incelemesi ve projede eksiklik ve ayıp var ise bunların derhal mimara bildirilmesidir⁴¹¹. İş sahibi tarafından bu şartlar zamanında yerine getirilmediği takdirde ayıptan doğan haklar kaybedilecektir⁴¹².

Bazı yazarlar, iş sahibinin gözden geçirme yükümlülüğünü bir borç olarak görmemiş, bu sorumluluğu “külfet” olarak nitelendirmişlerdir⁴¹³. İş sahibi tarafından bu yükümlülük yerine getirilmediği takdirde aynen ifa ya da tazminat gibi bir hakkı doğmayacak, iş sahibi ayıptan doğan haklarını kaybedecek ve projeyi teslim aldığı hali ile kabul etmiş olacaktır⁴¹⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 474 f. 1 hükmüne göre, projenin incelenmesi ve ayıpların bildirilmesi için kesin bir süre bulunmamaktadır. Ancak işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz ifadesinden de anlaşılacağı üzere bu sürenin başlangıcı, sona ermesi ve süresi somut duruma göre belirlenebilecektir⁴¹⁵. Projeyi muayene ve ayıp bildirimini için süre teslim ile başlamaktadır⁴¹⁶. İnceleme süresi tespit edilirken iş sahibinin tacir olup olmadığı ve yeterli deneyime sahip olup olmadığı hususları da göz önüne alınarak geniş davranılması gerekmektedir⁴¹⁷. İmkân bulur bulmaz gözden geçirme yükümlülüğü hem açık hem de gizli ayıplar için söz konusudur. Açık ayıplar, eserin teslim anında açıkça görüldüğünden ya da basit muayene ile ortaya çıktığından teslimden hemen sonra gözden geçirme süresi başlamaktadır. Gizli ayıplar ise teslim sırasında belli olmadıklarından, bunlar teslimden itibaren değil ortaya çıktıktan sonra gözden geçirilmelidir⁴¹⁸.

⁴⁰⁹ Tandoğan, 2010: 167.

⁴¹⁰ Tandoğan, 2010: 167.

⁴¹¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537; Aral ve Ayrancı, 2021: 416; Kılıçoğlu, 2020: 477; Eren, 2016: 641; Kaplan, 1983: 139; Yavuz vd., 2018: 552; Tandoğan, 2010: 167-168.

⁴¹² Eren, 2016: 641-642; Yavuz vd., 2018: 552-553; Aral ve Ayrancı, 2021: 415; Kaplan, 1983: 139; Tandoğan, 2010: 168; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537.

⁴¹³ Kılıçoğlu, 2020: 480; Yavuz vd., 2018: 552; Tandoğan, 2010: 168; Aral ve Ayrancı, 2021: 415; Eren, 2016: 641-642; Kaplan, 1983: 139; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537.

⁴¹⁴ Eren, 2016: 642; Yavuz vd. 2014: 1029; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536-540; Kılıçoğlu, 2020: 480; Aral ve Ayrancı, 2021: 415-416; Kaplan, 1983: 139.

⁴¹⁵ Yavuz vd., 2014:1030; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537-538; Aral ve Ayrancı, 2021: 416; Kılıçoğlu, 2020: 480; Eren, 2016: 643; Tandoğan, 2010: 169.

⁴¹⁶ Kaplan, 1983: 140; Yavuz vd., 2018: 552; Tandoğan, 2010: 168; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537.

⁴¹⁷ Aral ve Ayrancı, 2021: 416; Eren, 2016: 643; Tandoğan, 2010: 169-170; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537-538.

⁴¹⁸ Kılıçoğlu, 2020: 480.

Sözleşmede açıkça yazmadığı ya da teamül gerektirmediği sürece iş sahibi incelemeyi bir bilirkişiye yaptırmak zorunda değildir⁴¹⁹. İncelemeyi kendi de yapabilecektir⁴²⁰. Bununla beraber iş sahibi masrafı kendisine ait olmak üzere bir bilirkişiye inceleme yaptırarak raporla tespit de isteyebilecek ve ayıpların tespiti için mahkemeye başvuru yapabilecektir⁴²¹. Proje, gözden geçirmenin objektif olarak mümkün olduğu sürede ve dürüstlük kurallarına uygun olarak gözden geçirilmeli, ayıpları bildirme yükümlülüğü yerine getirilmelidir⁴²².

Eserdeki ayıp belirlendiğinde bunun mimara da bildirilmesi gerekmektedir⁴²³. Bildirim yükümü, gözden geçirme işlemleri tamamlandıktan sonra başlamaktadır. Ayıp bildiriminin geçerliliği herhangi bir şarta tabi değildir⁴²⁴. İş sahibi tarafından sözlü olarak dahi yapılabilecektir. Projede meydana gelebilecek ayıplar, açık ayıp, gizli ayıp ve gizlenmiş ayıplar olarak üçe ayrılmaktadır. Açık ayıplar, projenin teslim alınması ile olağan bir gözden geçirme ile tespit edilebilecek olan yapılardır⁴²⁵. TBK m. 474 f. 1 hükmünde hemen bildirilmesi gereken ayıp da açık yapılardır. Ancak bazı ayıpların olağan gözden geçirme ile tespit edilmesi mümkün olmayabilecektir. Proje, uygulanma ve inşaat aşamasına geçildiğinde de ayıplar ortaya çıkabilecektir. Bu durumda sonradan ortaya çıkan ayıplar gizli ayıp olarak nitelendirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan ayıplar da TBK m. 477 f. 3 hükmüne göre mimara derhal bildirilmesi gerekmekte olup gecikme olması halinde bildirim külfeti yerine getirilmemiş olacağından iş sahibi gizli ayıptan doğan haklarını da kaybedecektir. Zaman bakımından ayıp bildirimini, gözden geçirmenin tamamlanmasından hemen sonra yapılmalıdır⁴²⁶. Aynı zamanda TBK m. 471 f. 1 hükmünde “*uygun süre içinde*” ölçüsünü getirilmiştir. Gizli ayıpların bildirim hususunda ise TBK m. 477 f. 3 hükmünde ölçü “*gecikmeksizin*” olarak ifade edilmektedir⁴²⁷. Açık ayıplarda gözden geçirme işlemi tamamlandıktan sonra uygun süre içerisinde, gizli ayıplarda ise ortaya çıkar çıkmaz gecikmeksizin ayıbın mimara bildirilmesi gereklidir. Bildirilmediği takdirde ayıp sebebi ile sorumlu tutulamayacaktır⁴²⁸.

⁴¹⁹Yavuz vd., 2018: 553; Aral ve Ayrancı, 2021: 416; Eren, 2016: 643; Kaplan, 1983: 140; Tandoğan, 2010: 170-171; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538.

⁴²⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538; Aral ve Ayrancı, 2021: 416; Kılıçoğlu, 2020: 480; Tandoğan, 2010: 170; Eren, 2016: 643; Kaplan, 1983: 140; Yavuz vd., 2018: 553.

⁴²¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 416; Tandoğan, 2010: 171; Eren, 2016: 643; Yavuz vd., 2018: 553; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538; Kılıçoğlu, 2020: 480; Kaplan, 1983: 140.

⁴²² Eren, 2016: 643; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537-538; Aral ve Ayrancı, 2021: 417; Tandoğan, 2010: 169.

⁴²³ Tandoğan, 2010: 172; Aral ve Ayrancı, 2021: 416-417; Eren, 2016: 644; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538.

⁴²⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538; Aral ve Ayrancı, 2021: 417; Tandoğan, 2010: 173.

⁴²⁵ Eren, 2016: 645; Tandoğan, 2010: 167.

⁴²⁶ Tandoğan, 2010: 173; Aral ve Ayrancı, 2021: 417; Eren, 2016: 645; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 539.

⁴²⁷ Eren, 2016: 646; Tandoğan, 2010: 174.

⁴²⁸ Kılıçoğlu, 2020: 481; Eren, 2016: 644; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 539; Aral ve Ayrancı, 2021: 415.

Öğretide kabul edildiği üzere meydana getirilen projede açık ve gizli ayıp türlerinin yanında bir de gizlenmiş ayıplar meydana gelebilecektir⁴²⁹. Bu ayıp çeşidi mimar tarafından kasten, iş sahibini aldatarak gizlenen ayıplardır. Gizli ayıp, mimar tarafından bilerek sebep olunacağı gibi kasten meydana gelmeyen ayıbın iş sahibinden gizlenmesi suretiyle de oluşabilecektir⁴³⁰. Bu ayıp ortaya çıktığından mimara bildirim yapılması gerekmekte olup iş sahibi ayıptan doğan haklarını mimardan talep edebilecektir. Ancak, projede gizli ayıp olduğu iş sahibi tarafından biliniyorsa bu durum kabul sayılacak ve ayıptan doğan haklarını kaybedecektir⁴³¹.

Ayıbın bildirimi herhangi bir şekil şartına tabi değildir⁴³². İspat açısından uyumsuzluk olması halinde sorun yaşanmaması için noter aracılığı ile ya da yazılı olarak yapılması iş sahibinin yararına olacaktır⁴³³. Hâkim görüşe göre iş sahibi bildirim yaptığını tarihi ile birlikte ispat etmekle yükümlüdür⁴³⁴.

2.1.2.2.3. Mimari Projedeki Ayıpların Hukuki Sonuçları

Mimari proje sözleşmeye göre taşınması gereken nitelikleri taşııyorsa ya da mimari projede bir teknik bir ayıp varsa bu halde TBK m. 475 hükmünde bulunan seçimlik hakları mimara karşı kullanılabilir⁴³⁵. Bu hakların kullanılabilmesi için öncelikle şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Söz konusu haklar: sözleşmeden dönme, ayıp oranında bedelden indirim isteme, eserin bedelsiz onarılması ve ayıpsız yeni bir eser teslimini talep etme haklarıdır⁴³⁶. Bu hakların yanında mimari projenin ayıplı olmasında mimarın kusuru varsa iş sahibi mimari projedeki ayıbın neden olduğu zararın tazmin edilmesini de isteyebilecektir⁴³⁷.

Seçimlik haklar, yenilik doğuran haklar olup kullanıldıktan sonra geri alınamayacaktır⁴³⁸. Bu seçimlik hakların kullanılması bir geçerlilik şekline tabi değildir ve tek taraflı, iş sahibine varması gereken açık ve zımni irade beyanı ile kullanılabilir⁴³⁹. İş sahibine tanınan seçimlik haklar, şarta bağlı kullanılamayacağı gibi dürüstlük kuralına aykırı

⁴²⁹ Aral ve Ayrancı, 2021: 415; Eren, 2016: 646; Yavuz vd., 2018: 551.

⁴³⁰ Yavuz vd., 2018: 551; Aral ve Ayrancı, 2021: 415; Eren, 2016: 646.

⁴³¹ Eren, 2016: 646.

⁴³² Tandoğan, 2010: 173; Eren, 2016: 645; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538.

⁴³³ Eren, 2016: 645; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 538.

⁴³⁴ Yavuz vd., 2014: 1030; Aral ve Ayrancı, 2021: 417; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 539.

⁴³⁵ Gümüş, 2012: 60; Kaplan, 1983: 141; Yavuz vd., 2014: 1031; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 540; Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Kılıçoğlu, 2020: 482; Eren, 2016: 633-634.

⁴³⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 540; Kılıçoğlu, 2020: 482; Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Eren, 2016: 646; Kaplan, 1983: 141; Tandoğan, 2010: 177; Gümüş, 2012: 60.

⁴³⁷ Kaplan, 1983: 141; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 540; Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Eren, 2016: 646.

⁴³⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 540; Kılıçoğlu, 2020: 482; Aral ve Ayrancı, 2021: 419; Eren, 2016: 647; Tandoğan, 2010: 180.

⁴³⁹ Gümüş, 2012: 60; Eren, 2016: 647; Aral ve Ayrancı, 2021: 419; Eren, 2016: 647; Tandoğan, 2010: 177.

olarak da kullanılamayacaktır⁴⁴⁰. Örneğin; projedeki ayıp, giderilmesi kolay ve basit bir hatadan kaynaklanıyor ise iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması dürüstlük kuralına aykırı olacaktır⁴⁴¹.

İş sahibinin sözleşmeden dönmesi, projeyi kabul etmeyi reddetmesidir. Dönme beyanı açık veya örtülü şekilde kullanılabilecektir⁴⁴². Ancak sözleşmenin taraflarının ikisinin de tacir olması durumunda dönme beyanı TTK m. 18 f. 3 hükmüne göre yapılacaktır. İlgili madde hükmü “*Tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır.*” şeklindedir.

Dönme beyanı geçmişe etkili olarak sonuç doğurmaktadır⁴⁴³. Geçmişe etkili sonuç doğurduğundan mimar yaptığı işlerin karşılığı olarak ücret talep edemeyecektir. İş sahibi proje için daha önce ödemede bulundu ise bu ödemenin iade edilmesini isteyebilecektir⁴⁴⁴. Sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için ayıp iş sahibinin projeyi kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde olmalı ya da aynı ölçüde sözleşmeye aykırı olmalıdır⁴⁴⁵.

Projede meydana gelen ayıp sözleşmeden dönme hakkının kullanılabileceği derecede olmadığı takdirde iş sahibi projedeki eksiklik oranında bedelin indirilmesini talep edebilecektir⁴⁴⁶. Bu hak kullanılırken ayıp sebebiyle projede meydana gelen değer eksikliği göz önüne alınacaktır. Değer eksikliği ayıplı olarak teslim edilen proje ile ayıpsız olarak teslim edilmesi gereken proje arasındaki farktır⁴⁴⁷. İş sahibi, eserdeki ayıbın kendisine sözleşmeden dönme hakkı verecek derecede önemli olması halinde de bedelin indirilmesini talep edebilir ancak ayıplı eserin hiçbir objektif değerinin bulunmaması sebebiyle, indirilecek miktar bedele eşit ise TBK m. 227 f. 4 hükmü kıyasen uygulanarak iş sahibinin sadece sözleşmeden dönebileceğini kabul etmek gerekmektedir⁴⁴⁸. Bedelden yapılacak indirim, eserdeki değer eksikliği oranında yapılacaktır. Eserin objektif ayıplı değeri ile ayıpsız objektif değeri arasındaki orana göre bedelin indirilmesi gerekmektedir.

⁴⁴⁰ Eren, 2016: 647, Kaplan, 1983: 141; Kılıçoğlu, 2020: 482; Aral ve Ayrancı, 2021: 418-419.

⁴⁴¹ Kaplan, 1983: 141; Seliçi, 1978:163; Aral ve Ayrancı, 2021: 419; Tandoğan, 2010: 181-182; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 542.

⁴⁴² Tandoğan, 2010: 178; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 541; Eren, 2016: 647.

⁴⁴³ Yavuz vd., 2018: 555; Aral ve Ayrancı, 2021: 419; Tandoğan, 2010: 177; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 542; Karşı görüş için bkz. Eren, 2016: 649.

⁴⁴⁴ Kılıçoğlu, 2020: 482; Yavuz vd., 2018: 555; Aral ve Ayrancı, 2021: 419; Eren, 2016: 649; Tandoğan, 2010: 178; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 542.

⁴⁴⁵ Tandoğan, 2010: 179-181; Eren, 2016: 648; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 541-542.

⁴⁴⁶ Aral ve Ayrancı, 2021: 420; Yavuz vd., 2018: 557; Eren, 2016: 650; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 542.

⁴⁴⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 543; Eren, 2016: 650-651; Aral ve Ayrancı, 2021: 420.

⁴⁴⁸ Yavuz vd.,2018: 557; Aral ve Ayrancı, 2021: 420; Eren, 2016: 650.

İş sahibinin kullanabileceği diğer bir hak da mimari projenin bedelsiz olarak onarılmasını isteme hakkıdır⁴⁴⁹. Bu hakkın kullanılabilmesinin şartı, meydana gelen bozukluğun düzeltilebilmesi için gereken masrafların aşırı olmamasıdır⁴⁵⁰. Bozukluğu giderme masraflarının aşırı olması halinde hakkın kullanılması dürüstlük kuralına aykırı olacak ve iş sahibinin diğer seçimlik haklardan birini kullanması daha uygun düşecektir. İş sahibi tarafından bu hak kullanılmış ancak mimar tarafından proje onarılmamış ise iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir⁴⁵¹. Onarım istenmesi ancak yapılmaması iş sahibinin dönme hakkını ortadan kaldırmaz⁴⁵².

Türk Borçlar Kanunu m. 475 hükmü iş sahibine, dönme, bedelin indirilmesi veya onarım isteme haklarının yanında, yüklenicinin kusuru varsa tazminat talep etme hakkı da tanımaktadır⁴⁵³. İlgili hükümde öngörülen tazminat talep etme hakkı, sözleşmeden dönme, bedelin indirilmesi veya onarımın yerine kullanılacak bir hak değildir; bu üç seçimlik hakka ek olarak ve onlarla birlikte kullanılabilen bir hukuki imkândır⁴⁵⁴. TBK m. 475 f. 2 hükmü gereğince isteyeceği tazminat, onun ayıbı takip eden zararlarının karşılığıdır. Ayıbı takip eden zarar, ayıbın sonraki sonucu olarak ortaya çıkan ve ayıplı eserdeki değer eksikliği dışında kalan her türlü zararlardır. Buna göre, bizzat eserin kendisindeki ayıptan doğan zarar, ayıbı takip eden zarar değildir; ayıbı takip eden zarar, ayıbın sonraki sonucu olan ve iş sahibinin ayıpsız edime ilişkin doğrudan doğruya menfaatinin dışında kalan zarardır⁴⁵⁵. Mimar hem doğrudan hem de dolaylı zararlardan sorumlu olacaktır⁴⁵⁶. İş sahibinin tazminat talep edebilmesi için ayıp mimara zamanında ihbar edilmelidir⁴⁵⁷. Bununla birlikte mimarın kusurlu olması şartı aranır⁴⁵⁸. Mimar kusursuz olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir⁴⁵⁹. Mimarın kusuru, kast, objektif nitelikte hafif ihmal ya da ağır ihmal şeklinde ortaya çıkabilir⁴⁶⁰.

Türk Borçlar Kanunu m. 476 hükmü eserin ayıplı olarak meydana getirilmesi durumunun iş sahibinden kaynaklanmasını hükme bağlamıştır. Bazı durumlarda eserin ayıplı olarak meydana gelmesinde iş sahibinin de sorumluluğu olabilecektir. Mimari proje

⁴⁴⁹ Eren, 2016: 651; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 543.

⁴⁵⁰ Kılıçoğlu, 2020: 485; Aral ve Ayrancı, 2021: 421; Yavuz vd., 2018: 557; Eren, 2016: 651; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 543.

⁴⁵¹ Eren, 2016: 652.

⁴⁵² Eren, 2016: 652.

⁴⁵³ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 544.

⁴⁵⁴ Yavuz vd., 2018: 557; Aral ve Ayrancı, 2021: 423; Eren, 2016: 652; Kaplan, 1983: 142; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 544.

⁴⁵⁵ Aral ve Ayrancı, 2021: 423; Eren, 2016: 653; Kaplan, 1983: 142; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 545.

⁴⁵⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 545; Eren, 2016: 653.

⁴⁵⁷ Eren, 2016: 653; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 545.

⁴⁵⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 545; Eren, 2016: 653.

⁴⁵⁹ Kaplan, 1983: 142; Eren, 2016: 65.

⁴⁶⁰ Eren, 2016: 653.

düzenleme sözleşmesinde de böyle bir durum meydana geldiğinde mimarın ayıbın iş sahibinin kusurundan meydana geldiğini ispat etmesi halinde sorumluluktan kurtulacaktır⁴⁶¹. Bu durum iş sahibinin mimara verdiği talimatlardan kaynaklanabilecektir. Mimarın kusursuzluğu ancak iş sahibinin verdiği talimattan doğmuş ise mümkün olacaktır. Ancak sadece talimat verilmesi mimarın sorumluluktan kurtulması için yeterli görülmemiştir⁴⁶². Mimarın sözleşme tarafı olarak uzman kişi olması sebebiyle basiretli hareket etmesi gerekmektedir. İş sahibi yanlış talimat verdiği takdirde iş sahibini uyarmakla yükümlüdür⁴⁶³.

İş sahibi mimarın uyarılarına rağmen verdiği talimatta ısrar etmesi durumunda projenin ayıplı olarak meydana gelmesinde mimar sorumlu tutulamayacaktır⁴⁶⁴. İş sahibi projenin ayıplı olması sebebiyle seçimlik haklarını kullanamayacaktır⁴⁶⁵. Önemli olan bir diğer husus da ispat yüküdür. İspat yükü, sorumluluğun kendisine ait olmadığını iddia eden mimara düşmektedir⁴⁶⁶. İspatlanması gereken iki husus bulunmaktadır. Bunlardan ilki projenin ayıplı olarak meydana gelmesinin iş sahibinin talimatından kaynaklandığı hususudur⁴⁶⁷. İkincisi ise iş sahibinin bu talimatlar konusunda uyarıldığı, ayıplar sebebiyle ihtarda bulunulduğunun ispatlanmasıdır⁴⁶⁸.

2.1.2.2.3.1. Proje Uygulanmadan Önce Ortaya Çıkan Ayıplardan Dolayı Sorumluluk

Mimar tarafından hazırlanan projede ayıp projenin teslimi ile iş sahibi tarafından muayene edilirken ortaya çıkmış olabilecektir. Hazırlanan proje, iş sahibi tarafından sözleşmede belirlenen şartlara tamamen aykırı, iş sahibinin kullanmasının mümkün olmadığı ya da kabul edilmeyecek kadar ayıplı ise sözleşmeden dönme hakkı kullanılabilir⁴⁶⁹.

Mimari projeler, birden çok projenin aşama aşama gelişmesi sonucu oluşmaktadır. Ayıplar, bu projelerden bir tanesinde meydana gelebileceği gibi birkaç tanesinde de aynı anda ortaya çıkabilecektir. İş sahibi bir projenin ayıplı olmasından dolayı diğer projeyi etkilemeksizin o projenin düzeltilmesini isteyebilecektir⁴⁷⁰.

Proje uygulanma aşamasına geçmeden ortaya çıkan ayıplar, hazırlanan proje aynı zamanda resmi makamlardan da onay aldı ise düzeltilmesi mümkün ayıplar olmaktadır. Bu

⁴⁶¹ Kılıçoğlu, 2020:485; Yavuz vd., 2018: 558; Aral ve Ayrancı, 2021: 412-413; Eren, 2016: 636; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 535.

⁴⁶² Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536; Kılıçoğlu, 2020: 486; Aral ve Ayrancı, 2021: 416-417; Eren, 2016: 636; Ayrıca bkz. Köteli, 1985: 223.

⁴⁶³ Aral ve Ayrancı, 2021: 417; Kılıçoğlu, 2020: 486; Eren, 2016: 636; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536.

⁴⁶⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 414; Eren, 2016: 636-637-639; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536.

⁴⁶⁵ Eren, 2016: 639; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 535.

⁴⁶⁶ Kılıçoğlu, 2020: 486; Aral ve Ayrancı, 2021: 414; Eren, 2016: 638.

⁴⁶⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536; Kılıçoğlu, 2020: 486; Aral ve Ayrancı, 2021: 413-414; Ayrıca bkz. Köteli, 1985: 223.

⁴⁶⁸ Aral ve Ayrancı, 2021: 414; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 536; Kılıçoğlu, 2020: 486.

⁴⁶⁹ Eren, 2016: 647-648; Kaplan, 1983: 142; Aral ve Ayrancı, 2021: 418-419.

⁴⁷⁰ Kaplan, 1983: 142.

halde iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması dürüstlük kuralına aykırı olacaktır⁴⁷¹. İş sahibi bedelden indirim isteme hakkını ya da projenin bedelsiz onarılmasını isteme hakkını talep edebilecektir. Mimar bu talebi kabul etmez ya da süresi içerisinde projeyi onarmaz ise bu halde iş sahibi tekrar seçimlik haklarını kullanabilecektir⁴⁷². Bazı yazarlara göre, projenin onarılmasını isteme hakkı diğer seçimlik haklardan vazgeçildiği anlamına gelmemekle birlikte diğer seçimlik haklar ancak projenin, bedelsiz onarıldığı ve bu projedeki ayıbın gereği gibi düzeltilmesi halinde ortadan kalkacaktır⁴⁷³.

2.1.2.2.3.2. Proje Uygulanma Aşamasında Ortaya Çıkan Ayıplardan Dolayı Sorumluluk

Mimari projedeki bir ayıp, projenin uygulanması sırasında ortaya çıkmış ve iş sahibi tarafından gözden geçirme ve muayene sırasında tespit edilememiş ise gizli bir ayıptır⁴⁷⁴. İş sahibi tarafından ya da projeyi uygulayan mimar, mühendisler tarafından fark edildiği takdirde iş sahibi, seçimlik haklarını mimara karşı kullanabilecektir⁴⁷⁵. Projeyi düzenleyen mimar aynı zamanda proje uygulama aşamasında proje denetim hizmetlerini yürütüyor olabilecektir. Bu durumda mimarın projedeki ayıpları, sadakat ve özen borcu gereği düzeltilmesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁷⁶.

Ortaya çıkan gizli ayıp, düzeltilerek projeye devam edilebilecek ise iş sahibi mimardan projenin bedelsiz düzeltilmesini isteyebilecektir⁴⁷⁷. Ancak projedeki ayıp, projesi oluşturulan yapının elverişli ve kullanışlı bir yapı olmasını engelleyecek nitelikte ise projenin düzeltilmesi mümkün değil ise bu halde iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir⁴⁷⁸. Bahsi geçen seçimlik hakların yanında ortaya çıkan ayıpta mimarın kusuru bulunuyorsa ve mimar kusuru olmadığını ispat edemedi ise iş sahibi projedeki ayıplardan kaynaklı uğradığı zararın tazmin edilmesini isteyebilecektir⁴⁷⁹.

2.1.2.2.3.3. Proje Uygulandıktan Sonra Ortaya Çıkan Ayıplardan Dolayı Sorumluluk

Mimari proje, uygulandıktan sonra projeyi hayata geçiren, yapıyı yapan müteahhit tarafından iş sahibine teslim edilecektir. İş sahibinin bu yapıyı teslim alırken de projeyi teslim aldığı gibi gözden geçirme ve muayene yükümlülüğü bulunmaktadır. Yapıda bu aşamada ya da sonrasında bir bozukluk olduğu fark edildiği takdirde öncelikle bu ayıbın projeden mi

⁴⁷¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 418-419; Eren, 2016: 648; Kaplan, 1983: 142.

⁴⁷² Seliçi, 1978: 174; Kaplan, 1983: 143; Aral ve Ayrancı, 2021: 422; Eren, 2016: 652.

⁴⁷³ Eren, 2016: 652; Kaplan, 1983: 143; Aral ve Ayrancı, 2021: 422; Seliçi, 1978: 174.

⁴⁷⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 537.

⁴⁷⁵ Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 540.

⁴⁷⁶ Kaplan, 1983: 143.

⁴⁷⁷ Aral ve Ayrancı, 2021: 421; Kaplan, 1983: 143.

⁴⁷⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 541; Aral ve Ayrancı, 2021: 418, 419.

⁴⁷⁹ Kaplan, 1983: 143-144; Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 544, 545.

yoksa yapım aşamasından mı kaynaklı olduğunu tespiti gerekmektedir. Yapıda meydana gelen bozukluk, mimarın projenin hazırlanması aşamasında yapmış olduğu bir hatadan ileri geliyorsa bu halde iş sahibi mimara karşı sözleşmeden dönme, projenin düzeltilmesi gibi seçimlik haklarını kullanamayacaktır⁴⁸⁰. İş sahibi, ancak yapıda bozukluğa yol açan proje ayıplarından kaynaklanan zararlar varsa bu zararları talep edebilecektir⁴⁸¹. Mimar, kusuru olmadığını ispat ettiği halde tazmin yükümlülüğünden kurtulacaktır⁴⁸².

2.1.2.3. Mimarın Yaklaşık Yapı Maliyeti Hesabından Dolayı Sorumluluğu

2.1.2.3.1. Genel Olarak

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin proje düzenleme edimi dışında mimara yüklediği diğer bir edimde yaklaşık yapı maliyetinin hesaplanmasıdır. Yaklaşık yapı maliyetinin hesaplanması, iş sahibinin projeyi hayata geçirip geçirmeyeceği aşamasında önem taşımaktadır⁴⁸³. İş sahibi yaklaşık yapı maliyeti yapının inşa edilmesinin kendisine yükleyeceği masrafları öğrenerek projenin hayata geçirilmesine karar verecektir⁴⁸⁴.

Yaklaşık yapı maliyeti hesabı, adından da anlaşılacağı üzere kesin bir hesap vermemektedir⁴⁸⁵. Ancak en az hata ile hesabın yapılması ve miktarın belirlenmesi iş sahibi için önem taşımaktadır. Projede meydana gelen hatalar yaklaşık yapı maliyetini de etkilemektedir. Bu sebeple mimar, ortaya çıkan hatalardan da sorumlu olacaktır. Aynı zamanda hesaplama yapılan birim fiyatlarının güncel olarak hesaplanması ve iş sahibinin proje için yapacağı azami miktarın hesaplanması ve meydana gelebilecek durumları da göz önüne alarak hesaplama yapılmalıdır⁴⁸⁶.

2.1.2.3.2. Yaklaşık Yapı Maliyeti Hesabındaki Hatalar

Bir yapının maliyetinin, yapının inşasına başlanmadan kesin olarak hesaplanması mümkün değildir. Yapının meydana getirilmesi aşamasında; olumsuz hava koşulları, iş gücü ve malzeme fiyatlarındaki farklılıklar sebebiyle yapı maliyetlerinde değişiklik meydana gelebilecektir⁴⁸⁷. Bu sebeplerden kaynaklanan yapı maliyeti değişiklikleri hata olarak ele alınmamalıdır. Bu durumlar, mimarın kontrolü dışında gelişen ve öngörülmesi mümkün olmayan durumlardır. Yaklaşık yapı maliyeti ile gerçek maliyet arasındaki değer farkı %20'yi

⁴⁸⁰ Kaplan, 1983: 144.

⁴⁸¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Zevkiler ve Gökyayla, 2014: 544, 545; Kaplan, 1983: 143-144.

⁴⁸² Kaplan, 1983: 143-144.

⁴⁸³ Bayram vd., 2016: 175; Tokalakoğlu, 2010: 8, 13.

⁴⁸⁴ Gencer, 2017: 389; Kaplan, 1983: 144; Bayram vd., 2016: 176.

⁴⁸⁵ Bayram, vd., 2016: 176.

⁴⁸⁶ MHŞEABT m. 11/1.; Kaplan, 1983: 145; Gencer, 2017: 389; Eren, 2022: 22.

⁴⁸⁷ Kaplan, 1983: 146.

geçmediği sürece yaklaşık yapı maliyetini hesabının hatasız olarak yapıldığı kabul edilebilecektir⁴⁸⁸.

Sözleşme ile belirli bir maliyet fark oranını da garanti edilmişse ve mimar kendisi bir oran belirlediyse gerçek maliyet ile yaklaşık yapı maliyeti arasındaki farkın daha yüksek olmasından da sorumlu olabilecektir⁴⁸⁹. Genellikle iki maliyet arasındaki farkın %40-%50'ye ulaştığı durumlarda mimarın sorumlu tutulması gerektiği kabul edilmektedir⁴⁹⁰. Bir başka araştırmaya göre projelerde meydana gelen maliyet sapması oranlarının %30 - %40 seviyesinde olduğu ve bu durumun normal kabul edildiği ifade edilmiştir⁴⁹¹.

Mimar, bu aşamada sadece yaklaşık maliyet hesabındaki hatalardan ve projedeki ayıplardan kaynaklanan yaklaşık maliyet tutarındaki hatalardan sorumlu olacaktır⁴⁹². Yapı denetimini ya da teknik yönetimi üstlenen mimar, mühendis ve müteahhitlerin özensiz davranışları sonucu yapı maliyet tutarının aşılmasından proje işlerini üstlenen mimarlar sorumlu tutulamayacaklardır. Bu halde bu maliyetin aşılmasından sorumlu olanlara karşı yasal haklar kullanılabilir.

2.1.2.3.3. Yaklaşık Yapı Maliyeti Hesabındaki Hataların Hukuki Sonuçları

Proje düzenleme sözleşmesinin her aşamasında olduğu gibi bu aşamada da meydana gelen hatalardan dolayı da mimara karşı bazı haklar kullanılabilir. Bu hakların kullanımı yaklaşık yapı maliyeti hesabındaki hatanın fark edildiği aşamaya göre değişebilmektedir.

2.1.2.3.3.1. Proje Hizmetleri Aşamasında Ortaya Çıkan Hatalar

Yaklaşık maliyet hesabındaki hata, projenin düzenlendiği aşamada ya da ihale aşamasında henüz yapının inşasına başlanmadan ortaya çıkarsa iş sahibi bu hatanın düzeltilerek yeni hesap yapılmasını isteyebileceği gibi hesabı kabulden kaçınarak sözleşmeyi sona da erdirebilecektir⁴⁹³. İş sahibinin ücretten indirim isteme hakkını kullanması iş sahibinin faydasına olmayacağından ve hatalı bir maliyet ile projeye devam edilmesi beklenmeyeceğinden talep edilmesi yerinde değildir⁴⁹⁴. Diğer haklar açısından ise giderilecek maliyet hesabı hatası giderilmesi mümkünse ve giderilmesi mümkün bir proje hatasından kaynaklanıyorsa iş sahibinin hesabın düzeltilmesi hakkını kullanması gerekmektedir⁴⁹⁵. Hata önemli bir proje hatasından kaynaklanıyorsa ve bu hata düzeltilemeyecek halde ise iş sahibi

⁴⁸⁸ Gencer, 2017:396; Kaplan, 1983: 146.

⁴⁸⁹ Kaplan, 1983: 146.

⁴⁹⁰ Kaplan, 1983: 146.

⁴⁹¹ Bayram vd., 2016: 176.

⁴⁹² Eren, 2022: 54.

⁴⁹³ Eren, 2022: 54; Kaplan, 1983: 148.

⁴⁹⁴ Kaplan, 1983: 148.

⁴⁹⁵ Aral ve Ayrancı, 2021: 421; Kaplan, 1983: 148.

sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir⁴⁹⁶. Ayrıca bu seçimlik hakların yanı sıra iş sahibi bu hata ve ayıp sebebi ile uğradığı zararları da mimardan talep edebilecektir⁴⁹⁷.

2.1.2.3.3.2. Yapının İnşası Aşamasında Ortaya Çıkan Hatalar

Yapının gerçek maliyetinin, inşa aşamasında yaklaşık maliyet tutarını aştığı tespit edilirse yine burada meydana gelen hatanın önem derecesine göre bir ayırım yapmak gerekebilecektir. Dürüstlük ilkesi gereğince yaklaşık maliyet tutarının aşılması hesaplamadaki çok önemli bir hatadan ileri geliyorsa iş sahibi sözleşmeden dönerek meydana gelen zararlarının karşılanmasını mimardan talep edebilecektir⁴⁹⁸. Buna karşılık masraf artışının sebebi maliyet hesabındaki ya da projedeki daha az önemli hatalardan meydana geldiği anlaşılırsa iş sahibi mimardan ücrette indirimde gidilmesini ve bundan doğan zararlarının giderilmesini isteyebilecektir⁴⁹⁹. Ancak bu halde iş sahibi hesabın düzeltilmesi talebinde bulunması yararına olmayacak çünkü yapının inşası aşamasına geçildiğinden masraflar zaten ortaya çıkmış olacak ve yeniden hesaplama yapılmasına gerek olmayacaktır⁵⁰⁰.

2.1.2.4. Mimarın Depremden Doğan Sorumluluğu

Mimarın projesini hazırladığı yapının depremin etkisiyle yıkılması sonucu, mimarın sorumluluğu açısından, İmar Kanunu, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile İlgili Yönetmelik, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunu ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği hükümler önem arz etmektedir⁵⁰¹. Ülkemizin konumu, içinde bulunduğu deprem kuşağı ve bu coğrafyada sürekli olarak depremlerle beraber yaşanması gibi bilinen gerçekler dikkate alındığında, doğa olaylarından biri olan ve öngörülebilen deprem olgusuna göre ve bu olgunun gerektirdiği kurallara uygun yapılaşma yapılması gerekmektedir. Bir yapı için, plan ve projenin hazırlanması, özellikle statik hesapların sağlıklı yapılması, bu plan ve projeye uygun olarak, kalite ve miktar bakımından ve uygun malzeme kullanılmak suretiyle inşa edilmesi ve bu hususların yürürlükte olan mevzuata uygunluğunun denetlenmesi gerekmektedir.

Depreme dayanıklı ve güvenli bir yapı meydana getirebilmek için öncelikle sağlam bir proje ile tasarlanması gerekmektedir. Yapının estetik, işlevsel ve teknik açıdan başarılı olması, projenin iyi ve tam olarak tasarlanması ile gerçekleşmektedir⁵⁰². Mimar yer seçimi

⁴⁹⁶ Kaplan, 1983: 148-149; Aral ve Ayrancı, 2021: 418.

⁴⁹⁷ Kaplan, 1983: 149; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 540; Aral ve Ayrancı, 2021: 418.

⁴⁹⁸ Aral ve Ayrancı, 2021: 418; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 541; Kaplan, 1983: 149.

⁴⁹⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 542-545; Aral ve Ayrancı, 2021: 420-423; Kaplan, 1983: 149.

⁵⁰⁰ Kaplan, 1983: 149.

⁵⁰¹ Güçlü, 2023: 14; Aral ve Ayrancı, 2021: 424,425.

⁵⁰² Ayyıldız ve Özbayraktar, 2005: 1126.

yapılmış bir yapı yeri üzerinde tasarımını hazırlamakta ve bu proje uygulanmaktadır. Yapının yapılacağı yerin zemin özellikleri, sağlamlığı dolgu alan oluşu veya tarım arazisi olması üzerinde yapılacak yapıyı etkilemekte ve mimarın bütün bu özellikleri dikkate alarak projeyi hazırlaması gerekmektedir⁵⁰³. Mimarın ilk sorumluluğu zemine uygunluğundan itibaren başlamaktadır. Zemin olarak yanlış verilen bir yerleşim kararı ile birlikte yapı mühendis tarafından da yanlış uygulandığı takdirde mimar ve mühendis birlikte sorumlu olacaklardır⁵⁰⁴.

Türkiye’de meydana gelen depremlerde ortaya çıkan sonuçlar değerlendirildiğinde yapı güvenliğinde tasarım, uygulama ve malzeme seçimi ile ilgili sorunlarda mimarın çok büyük sorumluluklar taşıdığı görülmektedir. Mimar, yönetmelikleri ve şartnameleri çok iyi bilerek, tasarımını taşıyacak nitelikte bir proje meydan getirmelidir. Mimarlar tarafından Yönetmelikler ve Şartnameler tasarımı kısıtlayan bir durum olarak görülmemelidir. Hazırlanan projedeki taşıyıcıların, özellikle betonarme sistemini ilk andan itibaren inşaat mühendislerinden de destek alarak hazırlamalıdır. Projenin tasarımı için taşıyıcı sistemi zorlamak, mimari açıdan da statik açıdan da sakıncalar ortaya çıkarabilmektedir. Tasarımdaki, düzensizlikler, döşemelerdeki dengesiz boşluklar ve çıkmalar mimar tarafından iyi değerlendirilmelidir. Sonradan yapılacak güçlendirmelerin mimari projede daha fazla olumsuzluk getireceğinden bu olumsuzluklar baştan ele alınarak, projenin hazırlanması sürecinde hata payına yer vermeden edim ifa edilmelidir.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu m. 3 f. 2 hükmünde Projeyi meydana getiren kişi veya kişilerin eksik kusurlu yapılar sebebiyle kusurları oranlarında sorumlu oldukları düzenlenmiştir⁵⁰⁵. İlgili hükümde sorumluluğun süresi yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıl olduğu düzenlenmiştir⁵⁰⁶.

Mimarlar projeyi meydana getiren kişiler olarak deprem sebebiyle zarar gören yapılardan doğan zararları diğer sorumlular ile birlikte karşılamakla yükümlüdür. 4708 sayılı Kanunda, sorumlu olarak kabul edilen kişilerin müteselsil sorumlu olup olmadıklarına baktığımız zaman söz konusu sorumluluğun müteselsil sorumluluk olmadığı görülecektir⁵⁰⁷. Müteselsil sorumluluk istisna bir sorumluluktur. Başka bir deyişle ancak kanuni bir düzenleme ve sözleşme varsa gündeme gelebilecektir. Kanunda, bahsedilen kişilerin geçen kişilerin sorumluluğunun müteselsil sorumluluk olduğu hakkında bir düzenleme

⁵⁰³ Akıncıtürk, 2003: 196.

⁵⁰⁴ Akıncıtürk, 2003: 196-197.

⁵⁰⁵ Güçlü, 2023: 15; Aral ve Ayrancı, 2021: 424,425.

⁵⁰⁶ Aral ve Ayrancı, 2021: 424,425.

⁵⁰⁷ Güçlü, 2023: 15.

bulunmamaktadır. 6098 Sayılı TBK m. 162 hükmü değerlendirildiğinde sorumluluğun kısmî sorumluluk olduğunun kabul edilmektedir⁵⁰⁸.

Yargıtay 12. Ceza Dairesi 2020/4477 E. 2022/1492 K. 01.03.2022 tarihli kararında binanın proje aşamasında, binanın zemin etüd raporu, statik hesap raporu, kolon kesit ve donatı alanı yetersizliği, yetersiz donatı detaylandırılması olmadığı halde yapı ruhsatını veren Belediyenin ilgili birimi ve proje müellifinin sorumlu olduğuna karar verilerek projeyi meydana getiren kişinin de cezai sorumluluğu olduğu kanaatine varılmıştır⁵⁰⁹.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 2017/2640 E., 2020/2367 K., 30.6.2020 tarihli kararında statik proje müellifi olan kişinin de sorumlu olduğu diğer kişilerle birlikte somut olaydaki duruma göre belirli bir oranda sorumlu tutulmuştur⁵¹⁰.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi 16.02.2010, E.2009/14476 E., 2010/1356 K., 16.02.2010 tarihli kararında olayların belirli bir silsile içinde gerçekleştiğinden yapıların meydana gelmesi aşamalarının hepsinde bulunan kişi veya kişilerin yapının yıkılmasına etkisi bulunan kusurlu hareketlerinden dolayı sorumlu tutulmaları gerektiği kanaatine varılmıştır. Harici bir olay olan depremin illiyet bağıni kesecek derecede kaçınılmazlık hali sayılarak ceza sorumluluğunu bertaraf edebilmesi için, oluşan zararlı sonucu insan faktörünün etkilenmemesi, yani yapının kurallara uygun olarak yapılması ve sonradan değişiklikte bulunulması halinde de bu değişikliklerin statik değerlere aykırı ve esaslı müdahale niteliğinde olmaması gerektiği kanaatine varılmıştır. Projeyi meydana getiren davalının binanın yıkılmasından dolayı sorumlu tutulabilmesi için mimari projede bir hata olması ve bu hatanın yıkımdaki etkisinin saptanması gerektiği ve mimarın davaya konu taşınmaz yönünden sorumluluğu bulunup bulunmadığı konusunda bilirkişiden rapor alınarak varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir⁵¹¹.

2.2. İş Sahibinin Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu

Türk Borçlar Kanunu m. 479-481 hükümlerinde, eser sözleşmesinde iş sahibinin ücret borcunu düzenleme konusu düzenleme altına alınmıştır⁵¹². İş sahibinin en temel ve en önemli borcu ücret ödeme borcudur. Ücret ödeme borcu iş sahibinin asli edim yükümlülüğüdür. Bu asli edim yükümlülüğü yanında talimat verme, mimar ile dayanışma içinde olma, eseri muayene ve ayıp ihbar yükümlülüğü gibi bazı tali edim yükümlülükleri de bulunmaktadır⁵¹³.

⁵⁰⁸ Güçlü, 2023: 15.

⁵⁰⁹ <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/> (Erişim Tarihi: 30.12.2023)

⁵¹⁰ <https://legal.com.tr/> (Erişim Tarihi: 30.12.2023)

⁵¹¹ <https://legalbank.net/> (Erişim Tarihi: 30.12.2023)

⁵¹² Eren, 2016: 655; Yavuz vd., 2014: 1041; Aral ve Ayrancı, 2021: 426.

⁵¹³ Aral ve Ayrancı, 2021: 426; Eren, 2016: 655; Yavuz vd., 2014: 1041; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 575.

2.2.1. Bedel (Ücret) Ödeme Borcu

İş sahibinin ücret ödeme borcu iş sahibinin en temel borcudur⁵¹⁴. Bedel ödeme borcunun muaccel olması için projenin teslim edilmesi gerekmektedir. Projenin teslim edilmesiyle birlikte iş sahibinin ücret ödeme borcu muaccel hale gelecek ve mimarın talep etme hakkına sahip olacaktır⁵¹⁵. Mimarlık hizmet sözleşmesinin tarafları iş sahibi ve mimardır. İş sahibi olan kişi arsa sahibinden ayrı bir yüklenici olduğu takdirde sözleşmenin tarafı olmayan arsa sahibinden mimarlık ücreti istenemeyecektir⁵¹⁶.

Bedel alacağına ilişkin bir uyuşmazlıkta, işin tamamlandığının ve teslim edildiğinin ispatı mimara aittir⁵¹⁷. Mimar, bedele hak kazanıldığını ispat etmekle yükümlüdür. İş sahibi tarafından ücret ödeme borcunda temerrüde düşülmesi durumunda yine bu hususta özel bir düzenleme olmaması sebebiyle TBK m. 125 hükmünde düzenlenen genel temerrüt hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁵¹⁸. TBK m. 125 hükmüne göre mimar seçimlik haklara sahiptir⁵¹⁹. Mimar, ilk olarak bedelin ödenmesi ve gecikme sebebiyle tazminatın ödenmesi talebinde bulunabilecek ya da bu bedel ödenmesinden ve gecikme tazminatından vazgeçerek bedelin ödenmemesinden kaynaklanan zararının tazmin edilmesini isteyebilecektir. Yine bu haklarını kullanmayıp sözleşmeden dönerek menfi zararlarının tazmin edilmesini talep edebilecektir. Burada mimarın uğramış olduğu menfi zarar sözleşmedeki edimin yerine getirileceğine inanılarak uğranılan zararlardır.

Teslim ile iş sahibi tarafından proje alınır ve teslim sonucu da ücretin ödenmesi gerekmektedir⁵²⁰. İş sahibinin projeyi teslim almadan önce muayene yükümlülüğü bulunmaktadır. Projede bir ayıp olması durumunda teslim anında ücretin ödenmesi bu durumun iş sahibi tarafından kabul edildiği anlamına gelmektedir. Muayene ettikten sonra ücretin ödenmesi ya da ücret ödenirken itiraz hakkının saklı tutulması iş sahibi açısından hak kayıplarının önüne geçecektir⁵²¹.

Mimarın ücret alacağı açısından zamanaşımı beş yıldır⁵²². 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 147 f. 6 hükmüne göre eser sözleşmesi nedeniyle hak talepleri beş yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Zamanaşımı süresinin başlangıcı ise aksi kararlaştırılmadığı

⁵¹⁴ Seliçi, 1977: 265; Aral ve Ayrancı, 2021: 426; Eren, 2016: 656; Yavuz vd., 2018: 558-559.

⁵¹⁵ Yavuz vd., 2018: 565.

⁵¹⁶ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 12.01.2016 T., 2015/2105 E., 2016/109 K. sayılı kararı. <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim Tarihi: 25.08.2023).

⁵¹⁷ Gümüüş, 2012: 84.

⁵¹⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574; Eren, 2016: 681; Yavuz vd., 2018: 567.

⁵¹⁹ Eren, 2016: 681; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574.

⁵²⁰ Şenyüz, 2016: 419; Eren, 2016: 681; Aral ve Ayrancı, 2021: 434.

⁵²¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Şenyüz, 2016: 419; Eren, 2016: 680.

⁵²² Yavuz vd., 2018: 567; Eren, 2016: 656; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574.

sürece projenin teslim anıdır. Alacaklı olan tarafça ödeme beş yıl geçtikten sonra talep edildiği halde zamanaşımı defi ile karşılaşılabilecektir⁵²³.

2.2.1.1. Ücretin Belirlenmesi

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde taraflarca serbestçe belirlenebilecektir. Ücretin götürü ücreti ya da yaklaşık ücret olarak belirlenmesi mümkündür⁵²⁴. Bu ücretlerden götürü ücreti kural olarak iş sahibinin menfaatine olduğu halde yaklaşık ücretin tespit edilmesi genellikle mimarın yararınadır.

Ücretin açıkça kararlaştırılmadığı durumlarda ise ücretin ne şekilde belirleneceği açıkça kanunda gösterilmiştir⁵²⁵. Eser sözleşmesinde ücretin belirlenmemesi durumunda, “değere göre bedel” başlığını taşıyan TBK m. 481 hükmüne göre hareket edilecektir⁵²⁶. İlgili hükümde; *“Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir”* düzenlemesi yer almaktadır. Yaklaşık ücretin kararlaştırıldığı sözleşmelerde ücret, tahmini bir bedel olarak belirlenmekte fakat bu tahminlere dayanarak yapılan hesaplar ile fiilen yapılan harcamalar arasında farklılığın ortaya çıkması durumunda ise ücret, fiilen yapılan gerçek duruma göre belirlenmektedir. Bu konuda oluşan yüksek mahkeme kararlarından görüleceği üzere bedel, somut durum üzerinden ve piyasa rayicine göre belirlenmektedir⁵²⁷.

Uygulama projesinde değişiklik yapılması ya da birden çok uygulama projesi yapılması gereken durumlarda ücret de değişiklik gösterebilecektir. TMMOB Mimarlar Odası MHŞEABT Hizmet süresinde koşulların değişmesi başlıklı 4. hükmü “a) *Koşulların değişmesi ya da İşveren/İşsahibinin isteği üzerine mimar'ın hazırladığı projede değişiklik yapılması durumunda, bu değişiklik için mimar tarafından gerçekleştirilecek iş aşamalarının karşılığı hizmet bedelleri mimar'a ayrıca ödenir. b) Herhangi bir iş aşamasında, İşveren/İşsahibi isteği üzerine projenin bir kısmında değişiklik yapılırsa, yapılan değişikliğin maliyetine oranla hesaplanan ücretler, bu değişikliğin etkilediği tüm iş aşamaları için ödenir.*” şeklindedir. Bu maddeden de anlaşılacağı üzere mimarın kusuru ve ilgisi olmadan, iş sahibinin isteği, koşulların değişmesi vb. sebeplerle projede değişiklik yapılması durumunda bu değişiklikten kaynaklanan çalışmaların ücreti de mimarın talep edebileceği ücrete eklenecektir. Ancak projede meydana gelen değişiklik mimarın mesleği ile ilgili bir hususu

⁵²³ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574.

⁵²⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 427; Eren, 2016: 656; Yavuz vd., 2018: 559; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 548.

⁵²⁵ Eren, 2016: 656; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 568; Aral ve Ayrancı, 2021: 431; Yavuz vd., 2018: 559.

⁵²⁶ Yavuz vd., 2018: 559; Aral ve Ayrancı, 2021: 431; Eren, 2016: 656.

⁵²⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 569; Yavuz vd., 2018: 560; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 20.04.2016 T., 2015/5091 E., 2016/2386 K. sayılı kararı <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim tarihi: 10.09.2023).

ilgilendiriyorsa ve mimar proje çalışmalarına başlamadan önce bir hususu yeterli araştıramadığı ya da belirleyemediği için değişiklik gerekti ise mimar bunun sonucuna katlanacaktır.

2.2.1.2. Ücretin Ödenme Zamanı

Mimari proje düzenleme sözleşmelerinde, eser sözleşmelerinde olduğu gibi iş sahibinin asli borcu bedel ödemesidir⁵²⁸. Bu borcun gereği gibi yerine getirilebilmesi için edimin sözleşmede öngörülen şekilde ve zamanda ifa edilmesi gerekmektedir. Sözleşmede ifa zamanına ilişkin hüküm bulunmaması halinde kanunda eser sözleşmelerinin düzenlendiği hükümlerde yer alan tamamlayıcı hükme başvurmak gerekmektedir. Eser sözleşmelerinde bedel ödeme borcunun ifa zamanı, Türk Borçlar Kanunu m. 479 hükmünde düzenlenmiştir: *“İş sahibinin bedel ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur”*; *“ eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur”*. Fakat bu hüküm emredici nitelikte olmadığından taraflar sözleşmede ifa zamanını serbestçe kararlaştırabilecektir⁵²⁹.

Sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği sözleşme hukukun öngördüğü sınırlar içerisinde istenilen şekilde yapılabilecektir⁵³⁰. Bu özgürlük gereği taraflar sözleşmenin içeriğini ve dolayısıyla mimari proje düzenleme sözleşmesinde iş sahibinin ödeyeceği bedelin, ödenme zamanını da serbestçe kararlaştırabilecektir⁵³¹. Bedel ödeme borcunun parça parça ödenmesi veya tamamının tek seferde ödenmesi kararlaştırılabileceği gibi bedel ödeme borcunun teslimden önce veya teslimden sonra ödenmesi de tercih edilebilecektir⁵³².

Sözleşmede taraflarca aksi kararlaştırılmadığı sürece ücret ödeme borcu TBK m. 479 f. 1 hükmüne göre projenin teslimi anında muaccel olacaktır⁵³³. İlgili hükme göre mimar, proje düzenleme işini yerine getirmeden ücret ödenmesini talep edemeyecektir. Mimar, ücretin önce ödenmesi gibi bir talepte bulunursa iş sahibi mimara karşı ödemezlik def'i ileri sürebilecektir⁵³⁴.

Sözleşmede projenin teslimi, parça parça olacak şekilde de kararlaştırılabilmektedir. TBK m. 479 f. 2 hükmüne göre parça parça teslim kararlaştırıldığı durumlarda parça başına

⁵²⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 468; Aral ve Ayrancı, 2021: 426; Kaplan, 1983: 165; Karataş: 234; Coşkun, 2017: 293; Öz, 2012: 53; Eren, 2016: 655.

⁵²⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572; Eren, 2016: 679; Yavuz vd., 2018: 565.

⁵³⁰ Eren, 2016: 17; Yavuz vd., 2014: 1051; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572.

⁵³¹ Ruhi ve Ruhi, 2015: 42; Gönen, 2016: 247; Yavuz vd., 2014: 1050-1051; Karataş: 272; Coşkun, 2017: 294; Uygur T., 1998: 374; Eren, 2016: 679; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572.

⁵³² Gönen, 2016: 248-249; Yavuz vd., 2014: 1051; Aydemir, s. 287; Coşkun, 2017: 322; Eren, 2016: 679; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574.

⁵³³ Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Eren, 2016: 679; Yavuz vd., 2018: 565; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572.

⁵³⁴ Eren, 2016: 679; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574; Aral ve Ayrancı, 2021: 434.

bedel belirlenmişse her parçanın bedeli o parçanın teslimi sırasında ödenecektir⁵³⁵. Ancak bu durumun aksi de taraflarca sözleşmede belirtilerek kararlaştırılabilecektir.

2.2.1.3. Ücretin Ödenme Yeri

İfa yeri, borçludan borcunu ifa etmesi için beklenen yer olarak tanımlanabilmektedir⁵³⁶. Bu yerin doğru olarak tespiti önemlidir. Taraflar aralarında ifa yerini belirleme konusunda sözleşme serbestisi ilkesi gereğince özgür olarak belirleyebilecektir. Taraflar anlaştıkları sürece istedikleri yeri, ifa yeri olarak kararlaştırabileceklerdir. Bu yer, tarafların açık ve örtülü iradelerine göre belirlenebilecektir. Alacaklı kural olarak ifa yerinden başka yerde yapılan ifa teklifini kabule mecbur değildir⁵³⁷. Proje düzenleme sözleşmesinde iş sahibinin borcu bir miktar paranın ödenmesidir. Bu sebeple ifa yeri belirlenmediği durumlarda, ifa yeri TBK m. 89 hükmüne göre belirlenecektir⁵³⁸. TBK m. 89 hükmüne göre para borçları, aksi kararlaştırılmadıkça alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenmektedir. Bu hüküm gereği borç, alacaklının ödeme zamanındaki ikametgâhında ifa edilecektir⁵³⁹. Burada götürülecek bir borç söz konusudur⁵⁴⁰.

2.2.1.4. İş Sahibinin Ücret Ödeme Borcunda Temerrüde Düşmesi ve Sonuçları

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde iş sahibi ve yüklenici bakımından bazı borçlar doğacaktır. Taraflar yerine getirmeyi üstlendikleri bu borçları zamanında yerine getirmekle yükümlüdürler. Aksi halde, taraflar bakımından temerrüde ilişkin hükümlerin uygulanması söz konusu olabilecektir. Temerrüt, borçlunun muaccel hale gelmiş borcunu, ifası mümkün olmasına rağmen ifa etmemesi durumudur.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde iş sahibinin asli borcu bedel ödemedir. Bu borcun gereği gibi yerine getirilebilmesi için edimin sözleşmede öngörülen şekilde ve zamanda ifa edilmesi gerekmektedir⁵⁴¹. Sözleşmede ifa zamanına ilişkin hüküm bulunmaması halinde kanunda yer alan tamamlayıcı hükme başvurmak gerekmektedir. Bedel ödeme borcunun ifa zamanı TBK m. 479 hükmünde düzenlenmiştir. Fakat bu hüküm emredici

⁵³⁵ Yavuz vd.; 2018: 565; Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Eren, 2016: 681; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572.

⁵³⁶ Gönen, 2016: 257; Oğuzman ve Öz, 2015: 320.

⁵³⁷ Oğuzman ve Öz, 2015: 320; Gönen, 2016: 257.

⁵³⁸ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574; Yavuz vd., 2018:567; Oğuzman ve Öz, 2015: 321.

⁵³⁹ Gönen, 2016: 258; Yavuz vd.; 2018: 567; Oğuzman ve Öz, 2015: 321; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 575.

⁵⁴⁰ Zevkliler Gökyayla, 2014: 594; Oğuzman ve Öz, 2015: 323.

⁵⁴¹ Hatemi ve Gökyayla, 2015: 225; Eren, 2016: 679; Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Yavuz vd.; 2018: 565.

nitelikte olmadığından taraflar sözleşmede ifa zamanını serbestçe kararlaştırabilecektir⁵⁴². Alacaklı bu zamanın gelmesi ile borcun ifasını talep edebilecektir⁵⁴³.

Projenin tamamlanması ve teslim edilmesi ile bedel borcu muaccel olacaktır. Mimar projeyi teslim ettiği andan itibaren ücretini talep edebilecektir. Bedeli ödemeyen iş sahibi TBK m. 117 hükmüne göre borçlu temerrüdüne düşecektir. İş sahibi bedel ödemesinde temerrüde düşerse mimar TBK m. 125 hükmünde yer alan seçimlik haklardan birini kullanabilecektir⁵⁴⁴.

Bedel borcu para borcu olduğundan bunun bir sonucu da temerrüt faizinin ortaya çıkmasıdır. Para borcunun ifasında borçlu temerrüde düşerse, temerrüde düşmede kusursuz bile olsa gecikme süresi boyunca temerrüt faizi işlemektedir. Faizin işlemesi için bedel borcunun muaccel olmasının yanında temerrüt ihtarının da yapılmış olması gerekmektedir.

Mimar, gecikmiş ifanın talebinde, gecikme yüzünden uğradığı zarar tutarı, talep edebileceği temerrüt faizi tutarını aşıyorsa, TBK m. 122 hükmü uyarınca bu aşan miktar için iş sahibinden munzam zararını isteyebilecektir. İş sahibi gecikmede kusursuz olduğunu ispatlarsa bu munzam zararın tazmininden kurtulabilecektir.

Mimarın sözleşmeden dönmesi, kural olarak mimari proje düzenleme sözleşmesini geçmişe etkili ortadan kaldıracaktır. Mimar projeyi yapma borcundan kurtulmuş olacaktır. Sözleşmeden dönen mimar artık kısmen de olsa sözleşmedeki bedeli isteyemeyeceği gibi, almış olduğu bedel kısmını da sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade edecektir. Ancak karşılıklı sebepsiz zenginleşme talepleri varsa bir taraf takas beyanıyla aralarındaki fark kadar tek alacak haline dönüştürebilecektir. Dönme ile sözleşme kurulmamış sayılacağından mimarın dönme bildirimine kadar geçen sürede iş sahibinin ödemesi gereken bedel borcu için işlemiş bulunan temerrüt faizi de geçmişe etkili olarak ortadan kalkar ve hesaplanması söz konusu olmayacaktır. İş sahibi bedel ödemede temerrüde düşmesinde kusurunun olmadığını ispat ettiği takdirde ki para borçları mimarın talep ettiği olumsuz zararı ödemekten kaçınabilecektir.

2.3. Mimarın Mimari Proje Üzerindeki Telif Hakkı

Mimari projeler de, fikrî emek harcanarak meydana getirildiğinden eser olarak sayılmaktadırlar. Mimari proje, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'na göre korunmaktadır. Mimari projeler Kanun'da yer alan eser gruplarının ikisinde ayrı ayrı korunmaktadırlar.

⁵⁴² Kaplan, 1983: 211; Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Eren, 2016: 680; Yavuz vd., 2018: 559; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572.

⁵⁴³ Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Hatemi ve Gökyayla, 2015: 249; Eren, 2016: 679; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 572.

⁵⁴⁴ Yavuz vd., 2014: 1052; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 574; Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Eren, 2016: 681.

Mimari proje ne sıfatla korunursa korunsun, mimarın telif hakkı olarak adlandırılan bir hakkı bulunmaktadır. Bu hak, mali ve manevi bir takım yetkileri içermektedir. Bir mimari projenin uygulanmasının çoğaltma sayılacağından bu hakların içerisinde en önemlisi çoğaltma hakkıdır. Projede değişiklik yapılabilmesi için de eser sahibinin izninin alınması gerekir. Eser sahibinin izni alınmadan yapılan değişikliklere karşı, ya da diğer hakların ihlallerine karşı eser sahibi malî manevî haklarının ihlali sebebiyle, tazminat, tecavüzün men'i ve tecavüzün ref'i davalarını açabilecektir.

2.3.1. Eser Olarak Mimari Proje

Bir yapının meydana getirilebilmesi için öncelikle yapının nasıl oluşturulacağına ilişkin bir fikri çalışma yapılacaktır. Bu fikri çalışma sonucunda ortaya çıkan ürünün iki boyutlu olarak kâğıt üzerinde şekillenmesiyle mimarlık projesi oluşmaktadır⁵⁴⁵.

Mimarî projeler bir yandan bilim ve edebiyat eserlerinin alt grupları arasında diğer yandan güzel sanat eserleri arasında sayılmaktadır⁵⁴⁶. 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 2 hükmü, ilim ve edebiyat eserlerinin nelerden ibaret olduğunu düzenlemektedir. FSEK m. 2 f. 1 b. 3 hükmü uyarınca; “*Bedii vasfı bulunmayan her nevi teknik ve ilmi mahiyette fotoğraf eserleriyle, her nevi haritalar, planlar, projeler, krokiler, resimler, coğrafya ve topografyaya ait maket ve benzerleri, her çeşit mimarlık ve şehircilik tasarım ve projeleri, mimari maketler, endüstri, çevre ve sahne tasarım ve projeleri*” ilim ve edebiyat eseri sayılmaktadır. Sayılan eser türlerinin estetik (bediî) nitelikte olması gerekmemektedir. Eğer bu sayılanlar estetik nitelik taşıyorlarsa, bilim ve edebiyat eseri olarak değil, güzel sanat eseri olarak korunmaktadır (FSEK m. 4 f. 2). Mimarî proje, kanunda koruma altına alınan pek çok eser türünden farklı olarak estetik özellik taşısa da taşımasa da koruma altına alınmaktadır⁵⁴⁷.

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 4 f. 1 b. 3 hükmünde ise “*Mimarlık eserleri*”, güzel sanat eseri başlığı altında sayılmış ve koruma kapsamına alınmıştır. İlim ve edebiyat eseri sayılan mimarlık projeleri ile güzel sanat eseri kategorisindeki mimarlık eserlerin yalnızca eser kategorileri içindeki yerleri değil eser nitelikleri ve korunma kapsamı da farklıdır⁵⁴⁸. Mimari projenin korunması için hayata geçirilmiş olması gerekmemektedir⁵⁴⁹. Henüz

⁵⁴⁵ Doğrul, 2013: 78.

⁵⁴⁶ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 409.

⁵⁴⁷ Kılıçoğlu M., 2007: 16.

⁵⁴⁸ Tunç Yücel, 2015: 186; Güneş, 2022: 109; Köteli, 1985: 182.

⁵⁴⁹ Arkan, 2007: 167.

tamamlanmamış mimarlık projelerinin bu kapsamda korunup korunmayacağı Türk hukukunda tartışmalıdır⁵⁵⁰.

Her türlü fikri faaliyet eser olarak nitelendirilemez⁵⁵¹. Eser olarak nitelendirebilmek için ortaya çıkan ürünün belli şartları taşıması zorunludur⁵⁵². Fikri yaratımların eser kategorisinde sayılmasının şartları, sahibini hususiyetini taşıması, hususiyeti yansıtır şekilde bir materyal üzerinde yer alması, fikri bir çabanın ürünün olması ve kanundaki eser kategorileri içinde yer alan bir tür olması gerekmektedir⁵⁵³. Mimari projelerin tanınan haklardan yararlanabilmesi için sahibinin hususiyetini taşıma şartını gerçekleştirmesi gerekmektedir⁵⁵⁴.

Mimarlık projelerinde sahibinin hususiyetini taşıma unsurunun tespiti, diğer ilim ve edebiyat eserlerine göre zor olabilecektir. Mimarlık projelerinde genellikle ortak bilimsel teknik ve metotlar kullanılarak, bir takım mevzuat hükümlerine uygun plan ve projelerin oluşturulması söz konusudur⁵⁵⁵. Mimarlık projelerinin oluşturulmasında eser sahibinin teknik yardımcılardan faydalanması olasıdır. Bu sebeple, mimarlık projelerinde hususiyet unsurunun daha esnek değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁵⁵⁶. Eser korumasından faydalanacak bir mimarlık projesinin mutlak yeni olması gerekmez. Bu özellik diğer eser türlerinde de aranmamaktadır.

Bir fikir ve sanat eserini kim vücuda getiriyorsa eserin sahibi de o olur (FSEK m. 8 f. 1). Yaratma gerçeği ilkesine göre, bir eserin meydana gelmesinde katkıda bulunan kişi, harcamış olduğu emeğin karşılığında eser üzerindeki malî ve manevî hakların sahibi olacaktır⁵⁵⁷. Bu durumda eseri meydana getiren kişinin yaş küçüklüğü ya da ayırt etme gücünün olup olmaması bir önem arz etmemektedir.

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nda bu kurala, bu ilkeye istisnalar getirilmiş ve yaratıcı olmayan bazı kişilerin de eser sahibi olabileceği öngörülmüştür. FSEK m. 8 f. 2 hükmüne göre; *“Aralarındaki özel sözleşmeden veya işin mahiyetinden aksi anlaşılmadıkça, memur, hizmetli ve işçilerin işlerini görürken meydana getirdikleri eserlerin malî hak sahipleri bunları çalıştıran veya tayin edenlerdir. Tüzel kişilerin uzuvları hakkında da bu kural uygulanır”*. İlgili hükümden de anlaşılacağı üzere bir iş sözleşmesinde işverenin emrinde

⁵⁵⁰ Bozbel, 2012: 35; Cherpillod ve Dessemontet, 2010: 391; Tunç Yücel, 2015: 186.

⁵⁵¹ Ateş, 2007: 27.

⁵⁵² Güneş, 2022: 108.

⁵⁵³ Güneş, 2022: 109.

⁵⁵⁴ Tunç Yücel, 2015: 189; Yargıtay 11. H. D. 11.05.2022 T., 2021/8676 E., 2022/3718 K. sayılı kararında da mimari projelerin sahibinin hususiyetini taşıma özelliği taşıması gerektiği karara bağlanmıştır. <https://www.lexpera.com.tr/> (Erişim Tarihi: 10.07.2023).

⁵⁵⁵ Hamamcıoğlu, 2014: 37; Tunç Yücel, 2015: 190.

⁵⁵⁶ Tunç Yücel, 2015: 190; Doğrul, 2013: 106; Hamamcıoğlu, 2014: 37.

⁵⁵⁷ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 417.

çalışan kimselerin meydana getirdikleri eserlerin sahibi, eseri meydana getiren işçiler değil işverendir. Bu sebeple mimar bürosunda, kendisinden istenen projeleri çalıştırdığı işçi sıfatına haiz mimarlara yaptıran işveren, meydana getirilen eserlerin sahibi olacaktır. Bu durumda işveren gerçek kişi ya da tüzel kişi olabilir⁵⁵⁸. Eser sahipliğinden doğan hakları da bu işveren sıfatına haiz mimar kullanacaktır. Aynı şekilde bir mimar bir müteahhidin hizmetinde onunla bir hizmet akdi çerçevesinde çalışıyorsa, mimarın müteahhit için çizdiği inşaat projelerinin sahibi bunu çizen mimarın değil müteahhidin olacaktır. Ancak bunlar sadece mali haklar için geçerlidir. Mali haklar devre ve ruhsata konu edilebilir ancak manevi haklar daima eseri meydana getiren mimara ait olacaktır⁵⁵⁹.

2.3.2. Mimarın Telif Hakkının Kapsamı

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'na göre eser sayılan fikir ürünleri üzerindeki hak telif hakkı olarak adlandırılmaktadır. Telif hakkına sahip olabilmek için sadece eserin meydana getirilmesi yeterlidir. Eserin herhangi bir sicile tesciline veya herhangi bir makama tevdiine gerek yoktur⁵⁶⁰. Mimarî projenin uygulanabilmesi için, mimarlar odasının ve belediyenin onayı gerektiği düşünülecek olursa belediye onayı alınmaksızın mimari projenin hayat geçirilmesi mümkün değildir. Bu işlemler eser niteliğinin kazanılmasıyla ilgili olmayan birtakım idarî işlemler niteliğindedir. Projelerin belediyelerce onaylanması, fikri hukuk açısından değil idare hukuku açısından sonuç doğurmaktadır⁵⁶¹.

Eserin ortaya çıkarılması ile eser sahibi telif hakkına sahip olacaktır⁵⁶². Telif hakkı karma nitelikli bir haktır⁵⁶³. Mimarın sahip olduğu bu haklar, manevî haklar ve malî haklardır.

Mimari proje sonucu doğan mali hakların kullanılması için FSEK m. 52 hükmü uyarınca açık irade beyanı ve yazılı sözleşme ile devir edilmesi gerekmektedir⁵⁶⁴. Açık irade beyanı ve yazılı sözleşme olmaksızın mimari projenin kullanılması, mimari projenin üzerinde hak sahibi olan mimarın manevi ve mali haklarını ihlal etmiş olacaktır⁵⁶⁵. Mimari projenin haksız kullanımı halinde ise FSEK m. 71, m. 66, m. 68 hükümleri kapsamında mimara tanınan haklar kullanılabilir⁵⁶⁶.

⁵⁵⁸ Karademir, 2017: 62 vd.; Güneş, 2022: 109.

⁵⁵⁹ Güneş, 2022: 109.

⁵⁶⁰ Tunç Yücel, 2015: 190.

⁵⁶¹ Gökyayla, 2001: 87.

⁵⁶² Ertaş ve Gökyayla, 2000: 410.

⁵⁶³ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 410.

⁵⁶⁴ Güneş, 2022: 109; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 417.

⁵⁶⁵ Güneş, 2022: 109; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 417.

⁵⁶⁶ Erel, 2009: 292 vd.; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 421; Güneş, 2022: 109; Ayiter, 1981: 253 vd.

2.3.2.1. Mimarın Sahip Olduğu Manevi Haklar

Eser sahibi olan mimarın sahip olduğu manevi haklar FSEK m. 14-17 hükümleri arasında düzenlenmektedir. Manevi haklar eser sahibi olan mimarın kişiliğine bağlı olup sınırlı sayıda sayılmış, herkese karşı ileri sürülebilen, tekelci nitelikte ve mutlak haklardır⁵⁶⁷. Manevi haklar, eseri kamuya sunma yetkisi, adın belirtilmesi yetkisi, eserde değişiklik yapılmasını yasaklama yetkisi ve eser aslına ulaşma yetkisidir⁵⁶⁸.

Manevi hakların devredilmesi veya bu haktan vazgeçilmesi mümkün değildir. Manevi hakların miras yoluyla mirasçılara intikali de söz konusu olamamaktadır⁵⁶⁹. Manevi haklar devredilemeyecek, manevi haklardan vazgeçilemeyecek ve manevi haklar mirasa konu olamayacaktır ancak eser sahibinin manevi haklarının kullanımı için başka kimselere yetki verebilecektir.

Mimari projeler üzerindeki manevi hakların en önemlisi projede değişiklik yapılmasının önlenmesini talep hakkıdır. Bu projeler eser sahibinin hususiyetini taşımakla birlikte eser sahibinin imzası gibi özel nitelik taşımaktadır⁵⁷⁰. Bu sebeple mimari projede yapılan değişiklikler, mimarın proje üzerindeki manevi haklarını doğrudan ve mali haklarını da dolaylı olarak etkilemektedir.

Mimari Proje tamamlanmadan önce eser vasfı kazanamayacağından; eserin meydana getirilmesi aşamasında, fikrî çalışmaya yönelen tecavüzlerin kişilik hakları kapsamında korunacağı kabul edilmektedir⁵⁷¹.

2.3.2.1.1. Projeyi Kamuya Sunma Yetkisi

Bir eserin kamuya ne zaman sunulacağını belirleme yetkisi münhasıran eser sahibine aittir⁵⁷². Kanuna göre eser sahibi, eserinin ne zaman umuma arz edilmesini isterse, eser sahibinin istekleri doğrultusunda hareket etmek gerekmektedir. Mimari projelerde eser sahibi, kendisinden bu yönde talepte bulunanlara karşı ve belirli bir ücret karşılığında projeyi hazırlamaktadır. Böylelikle kamuya sunma ve onu kullanma yetkisini ücret karşılığında projeyi hazırladığı iş sahibi kişiye devretmiş olacaktır. Mimari projelerde kamuya sunma yetkisi, mimara ait bir hak olmakla birlikte mimar kamuya sunma hakkının kullanılması için yetki verebilecektir ve bu yetkinin verilmesi bir şekil şartına bağlı değildir⁵⁷³.

⁵⁶⁷ Güneş, 2022: 110; Doğrul, 2013: 167; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 410.

⁵⁶⁸ Doğrul, 2013: 167.

⁵⁶⁹ Tekinalp, 2012: 164.

⁵⁷⁰ Doğrul, 2013: 167.

⁵⁷¹ Ayiter, 1981: 113; Doğrul, 2013: 168.

⁵⁷² FSEK m. 14; Cherpilod ve Dessemontet, 2010: 395; Köteli, 1985: 185; Doğrul, 2013: 173.

⁵⁷³ Tekinalp, 2012: 167; Doğrul, 2013: 175.

Mimarlık projesi hizmetlerinde mimar, yapı sahibine genellikle, çoğaltma (inşa) yetkisi vermektedir. Yapı sahibi, eserin kamuya sunulması yetkisinin kullanılmasını da içeren mimarlık projesini inşa ederken, mimarın şeref ve itibarına zarar vermemelidir⁵⁷⁴. Mimarın kamuya sunmayı yasaklama hakkı da mevcuttur. Mimarın bu hakkından sözleşme ile vazgeçmesi durumunda önceden bu haktan vazgeçilmesi mümkün olmadığından FSEK m. 14 f. 3 hükmünde de açıkça yer aldığı üzere vazgeçme hükümsüz olacaktır⁵⁷⁵.

2.3.2.1.2. Mimari Projelerde Adın Belirtilmesi Yetkisi

Esere ad verme yetkisi münhasıran eser sahibine aittir⁵⁷⁶. Bazı eserlere isim verilmesi o eserlerin muhteviyatı gereği zorunlu olsa da mimarî eserlere isim verilmesi zorunlu olmayıp çok görülmüş bir durum da değildir. Eğer mimarî projelere isim verilmesi gerekiyorsa ve mimar projesine isim vermek istiyorsa, bu yetki münhasıran eser sahibine aittir⁵⁷⁷.

Mimari projelerin çoğaltılması veya işlenmesi halinde asıl veya işlemeye konu eser sahibi, nüshalarda veya işlenme eserlerde adının belirtilmesini talep edebilecektir⁵⁷⁸. Bir görüşe göre eserde eser sahibinin adının belirtilebilmesi için o eserin FSEK m. 4 hükmü kapsamında güzel sanat eseri olmasının zorunlu olduğu kabul edilmekte ve mimarlık projesinin çoğaltılarak güzel sanat eseri niteliği bulunmayan bir yapıya dönüşmesi halinde, mimarın yapıda adını belirtme yetkisi olmayacağı savunulmaktadır⁵⁷⁹. Bunun aksini iddia eden görüşe göre ise mimarlık projelerinin inşa edilmesi FSEK m. 22 f. 2 hükmü kapsamında çoğaltmadır ve güzel sanat eseri olup olmadığına bakılmaksızın bir mimarlık projesinin uygulanmasıyla ortaya çıkan yapı projenin çoğaltılmış nüshasıdır. Güzel sanat eseri niteliği değerlendirilmeksizin FSEK m. 15 f. 2 hükmünde eser sahibine çoğaltılan nüshalarda adının belirtilmesini isteme yetkisi verilmiştir ve bu bağlamda her türlü yapıda mimarlık projesini çizen mimarın adının belirtilmesini isteme yetkisi bulunduğu kabul edilmektedir⁵⁸⁰.

Mimarın talebi üzerine, mimarın adı belirtilmesine rağmen mimarın adının belirtildiği yer değiştirilirse ya da mimarın adı tamamen veya kısmen yapıdan çıkartılırsa mimar, yapıda adının belirtilmesi yetkisine dayanarak adının belirtilme şeklinin eski hale getirilmesini talep edebilecektir⁵⁸¹.

⁵⁷⁴ Örnek için bkz. Doğrul, 2013: 178.

⁵⁷⁵ Doğrul, 2013: 178.

⁵⁷⁶ FSEK m. 15; Kötel, 1985: 185; Doğrul, 2013: 187; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 411.

⁵⁷⁷ Kötel, 1985: 185; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 411; Doğrul, 2013: 187.

⁵⁷⁸ Doğrul, 2013: 188.

⁵⁷⁹ Öztan, 2008: 313.

⁵⁸⁰ Doğrul, 2013: 188.

⁵⁸¹ Doğrul, 2013: 194.

2.3.2.1.3. Projede Değişiklik Yapılmasını Yasaklama Yetkisi

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 16 hükmünde mimarlık projesi ile mimari maketi çizen mimara, eserin değiştirilmesini yasaklama yetkisi verilmektedir⁵⁸². Mimar, eserin değiştirilmesini yasaklama hakkını herkese karşı ileri sürebilecektir.

Eser sahibinin izni olmadıkça eserde veya eser sahibinin adında kısaltmalar, ekleme veya değiştirmeler yapılamayacaktır⁵⁸³. Eser sahibinin bilgisi dışında eserde değişiklik yapılması eser sahibinin manevî hakkının ihlâl eden bir davranıştır⁵⁸⁴.

Mimari bir projenin çizilmesi ve bu projenin hayata geçirilmesi ile iki adet eser ortaya çıkmaktadır⁵⁸⁵. Mimari projenin sahibi projeyi çizen mimar, bina üzerindeki fikrî hakkın sahibi ise uygulamayı yapan kişiler olabilecektir. Binayı yapacak olan kişi mimari projeye bağlı olarak çalışır ve haklarını asıl eser olan proje sahibinin müsaade ettiği oranda kullanabilecektir. Projeyi değişiklik yapmadan olduğu gibi uygulaması gerekmektedir. Mimari projede, projeyi hazırlayan mimarın onayı olmaksızın değişiklik yapılamayacaktır⁵⁸⁶. Hatta eser sahibi eserinde değişiklik yapılmasına kayıtsız şartsız izin vermiş olsa bile eser sahibinin şeref ve itibarını zedeleyen veya eserin özellik ve bütünlüğünü bozan değişiklikler yapılması dahi eser sahibinin manevi hakkının ihlâl etmektedir⁵⁸⁷. Böyle bir durumda eser sahibi şartları oluşuyorsa manevi tazminat davası, tecavüzün önlenmesi ve tecavüzün kaldırılması davalarını açabilecektir.

Mimari proje sahibinin onayına gerek bulunmadan ya da mimara itiraz hakkı tanımadan da bazı değişiklikler yapılabilecektir. Mimari yapılarda değişiklik yapılmasına ilişkin bir hüküm Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer almaktadır⁵⁸⁸. Bu kanuna göre binanın ortak yerlerinde özellikle dış görünüme ve ortak kullanım alanlarına yönelik değişiklikler yapılması, bütün kat maliklerinin oy birliği ile mümkündür. Buna karşılık binanın iç kısımlarında değişiklik yapılması ise değişiklikten etkilenebilecek komşu kat malikinin izin vermesiyle

⁵⁸² Doğrul, 2013: 199; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 412.

⁵⁸³ FSEK m. 16; Güneş, 2022: 111; Köteli, 1985: 186; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 412.

⁵⁸⁴ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 412.

⁵⁸⁵ Suluk, 2011: 21.

⁵⁸⁶ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 412.

⁵⁸⁷ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 412.

⁵⁸⁸ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 19. Maddesi : “Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. (Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.”

yapılabilecektir. Bu değişikliklerin yapılabilmesi için binayı tehlikeye düşürebilecek bir durumun olmaması gerekmektedir.

Mimarlık projesinde değişiklikler uygulamada farklı şekillerde karşımıza çıkabilecektir. Mimar iş sahibinin isteği üzerine bir proje çizmiş ve inşaatın başlaması için ilgili idarede bir takım mimarlık hizmetlerini de yerine getirdikten sonra iş sahibi başka bir mimarla anlaşarak aynı projeyi yeni anlaştığı mimarın adıyla ve üzerinde bazı değişiklikler yaparak idareye sunarak ve ruhsat alarak inşaata başlamış ise eser sahibinin, eseri üzerinde adının belirtilmesi ve eserde değişiklik yapılmasını menetme hakları ihlal etmiş olacaktır⁵⁸⁹.

Yargıtay tarafından projeyi meydana getiren mimar, uygulama projesi aşamalarında ya da mesleki kontrollük hizmetleri aşamasında bulunmuyorsa mimari yapının inşasından sonra proje sahibi mimarın eserin bütünlüğünün bozulduğu iddiası ile açılmış olan davanın reddine karar verilmesi gerektiği yönünde karar verilmiştir⁵⁹⁰. Bu yönden yapılan değişiklik eser sahibinin şeref ve itibarını zedelemiyorsa proje sahibi mimarın müdahale hakkının olmadığı kabul edilmektedir⁵⁹¹. Değişiklik ile eserin mahiyet ve hususiyeti bozulmuş ya da eser sahibine zarar verilmiş ise FSEK m. 16 f. 3 hükmü ihlal edilmiş olacaktır⁵⁹².

Mimarlık projesinin değiştirilmesinin gerektiği durumlarda zaruri olup olmadığı dikkatle değerlendirilmelidir⁵⁹³. Mimarlık projesinin değiştirilmesi imar planı değişikliği veya deprem yönetmeliğindeki bir değişiklik gibi kanuni gereklilikten ya da inşaat alanında öngörülemeyen ve değişikliği kılan hallerle karşılaşılması gibi fiili bir gereklilikten kaynaklanıyorsa projenin değiştirilmesinin zorunlu olduğu kabul edilmektedir⁵⁹⁴. Projede değişikliğin zorunlu olduğu bu gibi hallerde mimar ile iş sahibi arasındaki durum da göz önüne alınarak projeyi hazırlayan mimar değişiklikler için çağırılacaktır⁵⁹⁵. Çağırılan mimar tarafından teklif reddedilir ya da fahiş bir ücret talep edilir ise iş sahibinin zorunluluk halinden kaynaklı olarak başka bir mimar ile anlaşarak teklifi reddeden mimardan izin almaksızın değişikliği yaptırma hakkı mevcuttur⁵⁹⁶.

⁵⁸⁹ Tunç Yücel, 2015: 194; Bozgeyik, 2019: 147.

⁵⁹⁰ Yargıtay 11. H. D. 21.04.2010 T., 2010/8670 E., 2010/4290 K. sayılı kararı (Erişim Tarihi: 29.04.2023).

⁵⁹¹ Güneş, 2022: 111; Kötel, 1985: 186; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 412.

⁵⁹² Kötel, 1985: 186; Güneş, 2022: 111.

⁵⁹³ Yargıtay 11. H. D. 6.7.1998 T., 1998/3202 E., 1998/5147 K. sayılı kararı: “Davacı mimar tarafından yapılan mimarlık proje ve planlarının FSEK anlamında eser olduğu ortaya konmuştur. Belli bir plan dahilinde yapılan mimari eser daha sonradan maliki davalı tarafından uygulama alanı genişletilmek suretiyle tekrar kullanılmış ve iki katlı bina, üç katlı hale getirilerek çeşitli değişiklik ve tadilatlar yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik ve tadilatlar mahkemece zaruri bulunmamıştır. İşbu nedenle, bilirkişi incelemesi sonucunda; villanın piyasa rayiç değerine, yapılan eklentilerin belli bir miktar değer artışı meydana getirdiği (anlaşıldığından, mimara) ek telif ücreti verilmesine karar verilmiştir.” <https://legalbank.net/> (Erişim Tarihi: 29.04.2023).

⁵⁹⁴ Tekinalp, 2012: 172-173; Tunç Yücel, 2015: 194; Doğrul, 2013: 188; Güneş, 2022: 111.

⁵⁹⁵ Tunç Yücel, 2015: 195.

⁵⁹⁶ Doğrul, 2013: 188; Tunç Yücel, 2015: 195; Yargıtay 11. H. D. 31.01.2012 T., 2011/7360 E., 2012/1096 K. sayılı kararı şu şekildedir: “...idare mahkemesi kararından sonra kesinleşen yeni imar planına göre mimari projenin yeniden düzenlenmesinin zorunlu olduğu, değişiklik yapılmadan inşaata devam edilemeyeceği,

Proje sahibi mimar, binanın dış kısmında projeye aykırı değişiklikler meslekî itibarını sarsacak nitelikte ise itiraz hakkı vardır. Mimarın mesleki itibarını sarsacak nitelikte değilse onay alınmasına gerek bulunmamaktadır. Binanın iç kısmındaki değişikliklerde ise malikin mülkiyet hakkını ön planda tutarak durumun çok özel nitelikleri olmadıkça eser sahibine itiraz hakkı tanınmamalıdır⁵⁹⁷. Ayrıca binanın bulunduğu yer, kullanım koşulları, binanın kullanım amacı dikkate alındığında değişiklik yapılması bir bina maliki için kaçınılmaz ise ya da mutata sayılabilecek değişiklikler yapıldıysa bu değişikliklere proje sahibinin itiraz hakkı olamayacaktır. Mülkiyet hakkının eser sahibinin manevî hakları ile bunu aşacak şekilde sınırlandırılması Anayasa m. 35 hükmüne göre temel bir hak olarak kabul olunan değişiklikler proje sahibinin izni olmadan yapılabilecektir⁵⁹⁸.

2.3.2.1.4. Proje Sahibinin Zilyet ve Malike Karşı Hakları

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 17 f. 1 hükmü uyarınca, eser sahibi, bazı eserlerde, eserin aslından geçici ve belirli bir müddet için yararlanmayı isteme hakkına sahiptir. Bu eserler kapsamına FSEK m. 4 f. 1-2 hükümlerinde güzel sanat eseri olarak sayılan “*yağlı ve suluboya tablolar; her türlü resimler, desenler, pasteller, gravürler, güzel yazılar ve tezhipler, kazıma, oyma, kakma ve benzeri usullerle maden, taş, ağaç veya diğer maddelerle çizilen veya tespit edilen eserler, kaligrafi, serigrafi ve heykeller, kabartmalar ve oymalar*”, bu kanunun m. 2 f. 1 hükmünde sayılan “*herhangi bir şekilde dil ve yazı ile ifade edilen eserler*” ve ayrıca m. 3 hükmünde yer alan “*musiki eserler*” girmektedir⁵⁹⁹. FSEK’de ana kategoriler halinde belirtilen eserler sınırlandırılmış olmalarıyla birlikte maddelerde sayılan eserler örnek olarak sayılmıştır. Bu sebepten eser sahibinin eserden yararlanma hakkı, belirtilen ana kategorilere girecek olan ancak kanunda belirtilmemiş olan diğer eserleri de kapsamaktadır⁶⁰⁰.

Eser sahibi yaptığı iş karşılığında belirli bir ücret alarak eseri, onu yapılmasını isteyen kişiye devredecektir. Örneğin mimarî projeyi yapan mimar, aldığı ücret karşılığında projeyi sözleşmenin karşı tarafına teslim edecektir. Mimarın proje üzerindeki telif hakları devam etmesine rağmen projenin ortaya çıktığı eşyanın mülkiyeti eser sahibinden başka bir kişiye ait olacaktır. Bu durumda, mimarlık projesinin aslının mülkiyeti ile proje üzerindeki eser

davalının projeyi çizen proje müellifi olup husumetin doğru kişiye yöneltildiği, davalının değişikliklerin masraflarının yükleniciye ödetilmek istendiği yönündeki savunmasının ileride doğması muhtemel bir ihtilafa yönelik olup, ayrı bir dava konusu olabileceği gerekçesiyle davanın kabulüne mimari projenin yeniden oluşturulan imar planına göre tadil edilmesi için Mimar H...’a hükmen izin verilmesine ...” (Erişim Tarihi: 09.06.2023).

⁵⁹⁷ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 413.

⁵⁹⁸ Erel, 2009: 145-146; Kötel, 1985: 186.

⁵⁹⁹ Tekinalp, 2012: 174; Erel, 2009: 15; Doğrul, 2013: 237 vd.

⁶⁰⁰ Erel, 2009: 154.

sahipliği farklı kişilere ait olması söz konusu olacaktır⁶⁰¹. Bununla birlikte mimara bir imkân verilmiş olup mimar projeyi geçici bir süre için devrettiği kimseden isteyebilecektir⁶⁰². Projenin bir örneğinin kendisine verilmesini talep edebilecektir. Projeyi elinde bulunduran kimsenin, proje istendiğinde vermeme hakkı yoktur. Fakat mimarın da kısa sürede projeyle işini bitirerek iş sahibine teslim etmesi gerekmektedir. Bu halde mimar kopyasını aldığı projenin aynısı başka bir proje gibi ortaya koyamayacaktır.

Bir görüşe göre, mimarlık projeleri FSEK m. 17 f. 1 hükmünde sayılmadığından, mimarlık projesi eser sahibi, eserin zilyedi veya malikinden, eserden geçici bir süre yararlanmayı talep edemeyecektir⁶⁰³. Ancak FSEK m. 17 f. 3 hükmünde ise eser sahibine, eser türü belirtilmeksizin eserin tek ve özgün olması durumunda iade edilmek üzere eseri isteyebilme hakkı olduğu görülmektedir. Mimarlık projeleri, FSEK m. 17 f. 3 hükmü kapsamında olduğundan, mimarlık projesi ve mimari maketin tek ve özgün olması halinde, mimar iade edilmek üzere eserini isteyebilecektir⁶⁰⁴. Eserin tek ve özgün olabilmesi için eserden kopya alınmasının mümkün olmaması veya eserin kopyasının eser aslının yerini tutamaması gerekmektedir. Mimarlık projelerinin günümüzde genellikle bilgisayar programları aracılığı ile çizilmesi ve mimarlık projesinden fotokopi ve ozalit yoluyla nüsha elde edilmesinin kolay olması nedeniyle mimarlık projesinin aslı tek ve özgün olma ihtimali bulunmamaktadır⁶⁰⁵. Bu nedenle mimarın FSEK m. 17 f. 3 hükmüne göre eser aslını geçici süreyle isteme hakkı da doğmayacağı görüşü savunulmaktadır⁶⁰⁶.

2.3.2.2. Mimarın Sahip Olduğu Mali Haklar

Mali haklar, eser sahipliğinden doğan haklar olup eser sahibine eseri üzerinde tasarruf yetkisi vermektedir⁶⁰⁷. Mali haklar mirasa konu olabilecek, haczedilebilecek ve rehne konu olabilecektir⁶⁰⁸. Mali haklar birbirlerinden bağımsız olarak tasarruf edilebilir ve kullanılabilir haklardır⁶⁰⁹. Mali haklar hem eser sahibinin eserden yararlanmasını sağlamak hem de eserin haksız kullanımının önüne geçmek için düzenlemiş haklardır⁶¹⁰. Eser üzerindeki mali haklar;

⁶⁰¹ Doğrul, 2013: 238.

⁶⁰² FSEK m. 17.

⁶⁰³ Doğrul, 2013: 238.

⁶⁰⁴ FSEK m. 17 f. 3 “Eserin tek ve özgün olması durumunda eser sahibi, kendisine ait tüm dönemleri kapsayan çalışma ve sergilerde kullanmak amacıyla, koruma şartlarını yerine getirerek iade edilmek üzere eseri isteyebilir.”; Doğrul, 2013: 238

⁶⁰⁵ Doğrul, 2013: 239.

⁶⁰⁶ Doğrul, 2013: 239.

⁶⁰⁷ Öztan, 2008: 346; Doğrul, 2013: 244.

⁶⁰⁸ Kılıçoğlu, 2006: 220 vd.; Doğrul, 2013: 244.

⁶⁰⁹ Erel, 2009: 158; Ayiter, 1981: 126; Doğrul, 2013: 244.

⁶¹⁰ Doğrul, 2013: 244.

işleme hakkı, çoğaltma hakkı, yayma hakkı, temsil hakkı ve işaret, ses ve/veya görüntü nakline yarayan araçlarla umuma iletim ve takip hakkıdır⁶¹¹.

2.3.2.2.1. Projeyi İşleme Hakkı

Eserin, fikri emek neticesinde farklı bir şekilde ve özelliği olan bir esere dönüştürülmesi işlenme eser olarak adlandırılmaktadır⁶¹². Projeyi işleme hakkı FSEK m. 21 hükmünde düzenleme altına alınmıştır. İşlenme bir eserin kanunda gösterilen kategorilerden birinin kalıbına sokulmasıdır. İşlenme, eserin her şekil ve kalıba sokulması olmayıp yasada belirtilen kategorilerden birinin içine girmesi sonucunda ortaya çıkan eser, işlenme eser olarak sayılmaktadır⁶¹³. İşlemede asıl esere bağlılık önem arz etmekte olup asıl esere bağlı kalınmadığı durumlarda işleme eser değil farklı bir eser ortaya çıkacaktır⁶¹⁴.

Mimari projede değişiklik yapıldığında manevî hak, işleme hakkının sınırlarına uyulmadığı zaman malî hak ihlâl edilmiş olacaktır. Mimarın, projesini bir kimseye devretmesinin amacı projeyi devralan kişinin, onu kullanarak mimarî bir yapı ortaya çıkarmasıdır. Bir mimarın çizdiği avan projenin alınarak başka bir mimar tarafından uygulama projesi çizilmesi işleme olarak nitelendirilemeyecektir⁶¹⁵. Öğretideki hâkim görüşe göre mimarlık projelerinin uygulanarak yapı meydana getirilmesi mimarlık projesinin çoğaltılmasıdır⁶¹⁶. Mimar tarafından hazırlanan projenin kullanılarak ortaya bir yapı çıkarılması da işleme olarak da kabul edilmektedir⁶¹⁷. Bu görüşü savunan yazarlar, mimarlık projesinin aynen uygulanmasının mümkün olmadığını, yapım aşamasında az da olsa estetik görünüm ve işlevsel amaçlar doğrultusunda değişiklik yapıldığını savunmaktadır⁶¹⁸. Mimarlık projesinin belirli bir ölçekte küçültülerek uygulanmasıyla mimarlık projesinde tasarlanan yapının küçük ebatlı bir örneği olan mimari maket meydana getirilebilmektedir. Mimarlık projesinin bir ölçeğe göre küçültülmesi işlemi olan maket meydana getirilirken meydana getiren kişinin de hususiyetini alacaktır. Meydana getirilen mimari maket, mimarlık projesinin

⁶¹¹ Tekinalp, 2012: 182 vd.; Doğrul, 2013: 245.

⁶¹² Köteli, 1985: 187; Doğrul, 2013: 246.

⁶¹³ Ayiter, 1981: 126-127; Doğrul, 2013: 247.

⁶¹⁴ Güneş, 2022: 110.

⁶¹⁵ Üstün, 1999: 965; Yargıtay 11. H. D, 06.07.1998 T., 1998/3202 E., 1998/ 5147 K. sayılı kararı (Erişim Tarihi: 29.04.2023); Karşı görüş için bkz. Genç Arıdemir, 2003: 67, 68; Yazar mimari eserlerde alt proje, plan ve krokilerin uygulanmasında FSEK m. 16 f. 2 hükmünde yer alan sınırların aşılması durumunda yapılan değişikliklerin işleme olacağını kabul etmektedir.

⁶¹⁶ Öztan, 2008: 359; Tekinalp, 2012: 186; Erel, 2009: 164; Kılıçoğlu, 2006: 242; Doğrul, 2013: 249.

⁶¹⁷ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 414; Üstün, 1999: 965; Genç Arıdemir, 2003:68.

⁶¹⁸ Üstün, 1999: 965; Genç Arıdemir, 2003:67.

bir işlenmesi niteliği kazanacaktır⁶¹⁹. Mimari proje esas alınarak oluşturulan heykel, maket, kabartma veya grafik eserlerde işlenme eser olarak kabul edilecektir⁶²⁰.

Asıl eser sahibinin izni olmadan eser işlenemez⁶²¹. Ancak izinsiz işleme yapılmış olması durumunda da işlenme eser hususiyet taşıma ya devam eder ve işleme eser sahibinin eseri üzerinde mali ve manevi hakları bulunmaktadır⁶²². İşleme eser sahibi mali ve manevi hakları bulunmasına rağmen asıl eser sahibinin izni olmadan işlenme eserden ekonomik olarak yararlanamayacaktır⁶²³.

2.3.2.2.2. Projeyi Çoğaltma Hakkı

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 22 hükmünde çoğaltma hakkı düzenlenmektedir. İlgili hükme göre “*Bir eserin aslını veya kopyalarını, herhangi bir şekilde veya yöntemle, tamamen veya kısmen, doğrudan veya dolaylı, geçici veya sürekli olarak çoğaltma hakkı münhasıran eser sahibine aittir*”. Eser sahibi münhasıran eserin aslı veya kopyaları üzerindeki çoğaltma hakkına sahiptir. Mimari projelerin zemine uygulanması da çoğaltma olarak kabul edilmektedir⁶²⁴.

Mimari projelerin uygulanmasının çoğaltma olarak kabul edilmesi karşısında çoğaltma hakkının kullanılması sıklıkla kullanılabilecek bir haktır. Çoğaltmadan söz edebilmek için eserin çok sayıda nüshasının çıkartılması gerekmemekte; eserden tek bir nüshanın çıkarılmış olması da çoğaltma sayılmaktadır⁶²⁵. Çoğaltmanın hangi usul ve maddeyle yapıldığını da bir önemi yoktur⁶²⁶.

Mimari proje yapı sahibine teslim edildikten sonra yapı sahibi, ilgili kamu idarelerine sunmak ve inşa aşamasında çalışacak mühendis ve teknisyenlere vermek üzere mimarlık projesinden çok sayıda iki boyutlu çoğaltma yapmaktadır⁶²⁷. Projenin çoğaltılması gerekiyorsa eser sahibinin izniyle yapılabilecektir (FSEK m. 22 f. 2). Ancak şahsî kullanım amacıyla projenin çoğaltılması eser sahibinin hakkını ihlali anlamına gelmemektedir⁶²⁸. Örneğin, bir proje üzerindeki malî hakları devralan inşaat firması, ustalarının inşaatı yaparken yararlanmaları amacıyla projeyi çoğaltarak onlara vermesinde durumunda bir şahsî amaçla

⁶¹⁹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 22.6.2011 T., 2011/11-401 E., 2011/441 K. sayılı kararı (<https://www.kazancihukuk.net/yhgk-22-06-2011-e2011-11-401-eser-uzerindeki-mali-haklar>) (Erişim Tarihi: 04.08.2023).

⁶²⁰ Bozgeyik, 2019: 95; Doğrul, 2013: 248.

⁶²¹ Köteli, 1985: 187.

⁶²² FSEK m. 8 f. 2.

⁶²³ Tekinalp, 2012: 182, 183; Köteli, 1985: 187.

⁶²⁴ Yavuz vd., 2015: 832; Köteli, 1985: 188; Öztan, 2008: 359; Tekinalp, 2012: 186; Erel, 2009: 164; Kılıçoğlu, 2006: 242; Doğrul, 2013: 249.

⁶²⁵ Erel, 2009: 139; Ayiter, 1981: 128; Köteli, 1985: 188; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 415.

⁶²⁶ Ayiter, 1981: 128.

⁶²⁷ Doğrul, 2013: 256; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 415.

⁶²⁸ FSEK m. 38; Köteli, 1985: 188.

kullanım olduğundan proje mimarının haklarını ihlal etmemektedir. Bir görüşe göre ise mimar, mimarlık projesinin uygulanmasına ilişkin çoğaltma hakkı kullanma yetkisini devretmişse bu çoğaltma yetkisi, mimarlık projesinin iki boyutlu olarak nüshalarının çıkartılması şeklindeki çoğaltma hakkını da kapsayacaktır⁶²⁹.

Mimar açısından da durum aynı şekildedir. Bir yer için çizilmiş bir projede eğer taraflar açıkça aksini belirtmemişlerse projenin çoğaltılarak başkalarına uygulama için devir edilemeyecektir⁶³⁰. Ancak mimar çizmiş olduğu böyle bir projeyi, başka bir arsanın durumuna göre projeyi tanzim ederek ona da eser üzerindeki çoğaltma hakkını devredebilecektir.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde, mimarlık projesinin çoğaltma hakkının iş sahibine devredildiğine ilişkin bir hüküm yoksa veya sözleşmenin imzalanmasından sonra mimar ayrı bir sözleşme ile çoğaltma hakkının kullanım yetkisini iş sahibine devredilmemişse hem iki boyutlu hem de üç boyutlu olarak çoğaltılamayacağı savunulmaktadır⁶³¹. Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 52 hükmüne göre iş sahibince projenin zemine uygulanması için mimardan yazılı şekilde mali hakkın alınması gerekmektedir⁶³². Taraflar bu şekli kuralı yerine getirmeksizin sözleşme yapmış ve edimleri ifa etmiş ise tarafların edimler ifa edildikten sonra sözleşmenin şekle aykırı olduğu iddiaları dürüstlük kuralına aykırı olacaktır⁶³³.

Mimari proje üzerindeki çoğaltma hakkı devralmış kişi, projeyi uygulayarak inşaat yapacaktır. İnşaatı yapacak kimsenin ise genellikle kim olduğu önemli değildir. Burada yapım işini devralan kişi dışında başka bir gerçek ya da tüzel kişi de inşaatı yapabilecektir. Eğer projeyi kullanarak mimarî bir yapı ortaya çıkaran kişi, mimari projeye dışına çıkar kendi planladığı şekilde mimarî projede değişiklikler yaparsa, projeyi hazırlayan mimarın eser sahipliğinden doğan haklarını ihlâl etmiş olacaktır. Sonuç olarak ihlâl edilen haklar eserde değişiklik yapılmasını yasaklama hakkı ile çoğaltma hakkıdır⁶³⁴.

Mimar projede değişiklik yapılmasına izin vermiş ise bu doğrultuda değişiklik yapılabilecektir. Ancak değişiklikler mimarın izin verdiği şekli ve kapsamı aşmamalıdır. Eser sahibinin verdiği iznin kapsamını geçen değişikliklere itiraz etme hakkı yine de vardır. Böyle bir durumda eser sahibi değişiklik yapılmasına belirli bir ücret almak kaydıyla da izin verebilecektir ancak izin vermek zorunda değildir.

⁶²⁹ Doğrul, 2013: 256.

⁶³⁰ Köteli, 1985: 188.

⁶³¹ Doğrul, 2013: 256.

⁶³² Güneş, 2022: 110.

⁶³³ Ateş, 2020: 186; Yargıtay 11. H. D. 01.11.1999 T., 1999/1726 E., 1999/7358 K.; Yargıtay 11. H. D. 04.06.2008 T., 2007/5015 E., 2008/7374 K.; Yargıtay 11. H. D. 22.05.2012 T., 2010/1050 E., 2012/664 K. sayılı kararları (Erişim Tarihi: 29.04.2023).

⁶³⁴ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 415.

2.3.2.2.3. Projeyi Yayma Hakkı

Eserin çoğaltılmış nüshalarının veya aslının satışa sunulması, ödünç verilmesi, kiralanması veya başka şekillerle dağıtılması hakkı, yayma hakkıdır⁶³⁵. “*Yayma hakkı*” inhisari bir şekilde eser sahibine aittir. Bir eserin sahibinin izni olmadan o eser satışa sunulamayacağı gibi kiralanması ve ödünç verilmesi de mümkün değildir. FSEK m. 23 f. 1 hükmünde sayılan haller sınırlı değildir. Diğer bir ifadeyle yayma hakkı, eser nüshalarının tedavüle konmasını içermektedir⁶³⁶. Yayma hakkı genellikle basılı eserler, sinema eserleri gibi eserlerde hakkında karşımıza çıkmaktadır. Ancak mimarî projelerin de yayılması gerekiyorsa, bu hak da münhasıran eser sahibine aittir. Bu hakkı kullanmak isteyen kişinin eser sahibinden izin alması gerekmektedir.

2.3.2.2.4. Diğer Mali Haklar

Eser sahibinin, eseri üzerinde temsil hakkı, radyo ile yayın hakkı ile pay ve takip hakkı da bulunmaktadır⁶³⁷. Temsil hakkı genellikle tiyatro eserleri hakkında, radyo ile temsil hakkı ise radyo ve televizyonlarda gösterilebilecek olan eserler hakkında söz konusudur. Eğer mimarî projenin televizyonda gösterilmesi mümkünse yine eser sahibi olan mimara ait bir hak olup onun izni olmaksızın kullanılamayacaktır. Ancak mimari projelerde bu hakkın kullanıldığına rastlanmamıştır⁶³⁸.

Bir diğer malî hak da “*pay ve takip hakkı*” olarak FSEK’ de yer almaktadır. Pay ve takip hakkı da genellikle güzel sanat eserlerinde görülebilecek bir hak olup bu hakkın kullanılabilmesi için bu konuda kararname çıkarılması gerekmektedir.

⁶³⁵ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 416.

⁶³⁶ Ayiter, 1981: 134; Ertaş ve Gökyayla, 2000: 416.

⁶³⁷ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 416.

⁶³⁸ Ertaş ve Gökyayla, 2000: 416.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SÖZLEŞMENİN İHLALİ, SONA ERMESİ VE ZAMANAŞIMI

3.1. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin İhlali

Mimari proje düzenleme sözleşmesi hazırlanırken sözleşme serbestisi gereği taraflar sözleşmesinin içeriğini belirleme özgürlüğüne sahip olacaklardır. Sözleşme içeriğine göre tarafların sözleşmede belirledikleri yükümlülükleri yerine getirmeleri gerekmektedir. Sözleşmede belirlenen hak ve yükümlülükler yerine getirilirken kanunlarda belirtilen hükümlere uygun bir şekilde hareket edilmesi gerekmektedir.

Tarafların belirledikleri sözleşmeye aykırı davranışlar sonucu ya da kanunda belirtilen hükümlere uyulmaması durumunda sözleşme ihlal edilmiş olacaktır. Her sözleşme açısından sözleşme ihlaline sebep olabilecek davranışlar değişiklik göstermektedir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde de taraflara yüklenen sorumluluklar yerine getirilmediği hallerde ya da tarafların sözleşme gereği elde etmiş oldukları haklar diğer tarafça ihlal edildiğinde sözleşme ihlali gerçekleşmiş olacaktır. Mimarın projeyi hiç ya da gereği gibi hazırlamaması, iş sahibinin mimarın ücretini ödememesi, telif hakkı sahibinin telif hakkının ihlal edilmesi sonuçlarında sözleşme ihlali karşımıza çıkabilecektir.

3.1.1. Telif Hakkının İhlali

Mimarın proje üzerinde telif hakkı olarak adlandırılan bir hakkı mevcuttur. Bu hak, malî ve manevî bir takım yetkileri içermektedir. Mali ve manevi yetkileri kural olarak onu meydana getiren kişi olan mimar kullanabilmektedir. Mali ve manevi hakların devri de söz konusu olabilecektir. Proje üzerinde hak sahibi olan kişi mali ve manevi haklara sahip olduğu için bu hakların ihlal edilmesi durumunda ihlal eden kişilere karşı hakları bulunmaktadır. Mimari projeye karşı yapılan saldırıya karşı saldırının durdurulması, saldırı henüz meydana gelmediyse saldırının önlenmesi ve tazminat davalarını açma hakkı mevcuttur.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 2 hükmü gereğince malvarlığı ve şahıs varlığına ilişkin davalarda aksine bir düzenleme olmadığı sürece görevli mahkeme asliye hukuk mahkemeleridir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde ise mimarın proje üzerindeki haklarının ihlali sonucunda açılacak olan hukuk davalarında, FSEK m. 76 ve Sınai Mülkiyet

Kanunu m. 156 hükümleri uyarınca, dava konusunun miktarına bakılmaksızın, görevli mahkeme fikri ve sınai haklar hukuk mahkemesidir⁶³⁹.

Mimarın fikri haklarının ihlalinde açılacak olan davada yetkili mahkeme belirlenirken Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda yer alan genel yetki kuralları dikkate alındığında HMK m. 6 hükmü uyarınca, davalı gerçek veya tüzel kişinin davayı açtığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi yetkili olacaktır. Birden fazla davalının olduğu hallerde HMK m. 7 hükmü gereğince her bir davalının bulunduğu yer mahkemesi yetkili mahkeme kabul edilecektir. Özel bir yetki kuralı olarak FSEK m. 66 f. 5 hükmünde saldırının önlenmesi ve durdurulması davalarının eser sahibinin ikametgâhı mahkemesinde açılabileceği öngörülmüştür. Bu halde saldırının önlenmesi ve durdurulması davaları Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun genel yetki kurallarına göre ya da FSEK m. 66 f. 5 hükmünde öngörülen yetkili mahkemede açılabilecektir⁶⁴⁰. Mimarın eseri üzerindeki hakların ihlalinin haksız fiilden kaynaklanması halinde HMK m. 16 hükmünde düzenlenmiş olan yetkili mahkemede de dava açılabilecektir. Bu doğrultuda, haksız fiilin işlendiği yer veya zararın doğduğu yerde ya da zarar gören kişinin yerleşim yerinde de dava açılabilecektir⁶⁴¹.

3.1.1.1. Saldırının Durdurulması

Mimarın mali ve manevi haklarının ihlal edilmesi halinde FSEK' e göre saldırının durdurulması için dava açma hakkı mevcuttur⁶⁴².

Mimarlık projesi, sahibinin rızası dışında çoğaltılarak yayın yoluyla kamuya sunulursa eser sahibi, tecavüzün ref'i davasıyla, saldırının durdurulmasını talep edebilecektir⁶⁴³. Tecavüzün ref'i davasında yayımlanmış mimarlık projesi suretlerinin toplatılmasına karar verilebilecek aynı zamanda meydana getirilen eylemin mali hakları da ihlal etmesi sebebiyle FSEK m. 70 hükmüne dayanılarak tazminat davası açılabilecektir⁶⁴⁴.

Mimari projede, mimarın rızası dışında değişikliğin gerçekleşmesi halinde manevi hakkın ihlali sonucu mimar FSEK m. 67 f. 4 hükmünde öngörülen haklarını kullanabilecektir. İlgili fıkra hükmüne göre; *"Eser haksız olarak değiştirilmişse hak sahibi, eserin değiştirilmiş şekilde çoğaltılmasının, yayım ve temsilinin, radyo ile yayımının men edilmesini ve tecavüz edenin, tedavülde bulunan çoğaltılmış nüshalardaki değişikliklerin düzeltilmesini veya*

⁶³⁹ Yargıtay 11. H. D., 26.06.2013 T., 2013/7940 E., 2013/13360 K. sayılı kararı: "... davacı karşı davalının eserden kaynaklanan mali haklarına tecavüz olup olmadığının tespitinin görevli mahkeme olarak Fikri Sınai Haklar Hukuk Mahkemesi'nde değerlendirilmesi gerekmektedir." <https://legalbank.net/> (Erişim Tarihi: 23.08.2023).

⁶⁴⁰ Erel, 2009: 351; Bozgeyik, 2019: 232; Öztan, 2008: 692.

⁶⁴¹ Tekinalp, 2012: 337; Erel, 2009: 350.

⁶⁴² Kılıçoğlu, 2007: 16.

⁶⁴³ Doğrul, 2013: 301.

⁶⁴⁴ Erel, 2009: 336; Tekinalp, 2012: 312; Öztan, 2008: 639.

bunların eski haline getirilmesini talep edebilir". İlgili hükme göre mimari projede, sahibinin rızası dışında bir değişiklik gerçekleştiğinde, bu değişikliğin eski hale getirilmesi istenebilecektir.

Mimari projede eser, proje olduğuna göre değişikliği yasaklama yetkisi de projeye ilişkin olacaktır. Mimari projede eser projenin kendisi olup bunun uygulandığı yapı değildir⁶⁴⁵. Yapıda meydana getirilen değişiklik, proje sahibinin manevi haklarını ihlal etmeyecek ve proje sahibi bu değişikliğe müdahale edemeyecektir⁶⁴⁶. Mimari projenin uygulandığı bir yapıda yapılacak olan değişiklik ancak İmar Kanunu'nda öngörülen koşullarla mümkündür. Yapı ruhsatı alabilmenin koşullarını düzenleyen 22. maddede bu koşullar arasında yapının "*mimari projesinin*" bulunmasına yer verdiğine göre gerek yapının ilk yapılışında gerekse bu yapıda sonradan yapılacak olan değişikliklerde "*mimari projenin*" ya da bu projedeki değişikliklerin de bulunması gerekecektir.

İmar Kanunu'nun bu emredici hükümlerine rağmen bir yapı, mimari projesine aykırı olarak yapılmış ya da sonradan mimari projeyle uygun olmayan değişiklikler gerçekleştirilmişse mimari projenin sahibi, yapıya ya da yapıdaki değişikliklere müdahale edemez. FSEK m. 16 hükmünde yer alan "*Eserde değişiklik yapılmasını menetmek*" hakkını kullanamayacaktır. Mimari proje sahibi yapının değil projenin sahibidir. Mimari proje sahibi ancak projede değişiklik yapılmasını yasaklayabilecektir⁶⁴⁷. Örneğin; bir binada teras iptal edilip çatıya dönüştürüldüğünde, giriş katındaki sütunlar duvarla örülerek alan kazanıldığında, binadaki bazı daireler balkonlarını dairelerine katıp alan kazandıklarında binanın proje sahibi eserinde değişiklik yapıldığı iddiası ile yapının eski hale getirilmesini talep edemeyecektir. Bahsedilen örnekte yapıda söz konusu olan değişiklikler, İmar Müdürlüğündeki mimari proje üzerinde bir başka mimar tarafından yapılan değişiklik sonucu yapı ruhsatıyesı alınarak gerçekleştirilmişse proje sahibi, bu değişikliği yapan mimar ve bunu yaptıranlara karşı yasada öngörülen haklarını kullanabilecektir⁶⁴⁸. Mimari projenin eski hale getirilmesini talep edebilecektir. Proje eski hale getirildiğinde ise İmar Müdürlüğü projedeki değişikliğe dayalı olarak yapıda gerçekleştirilen değişikliklerin eski hale iadesini isteyebilecektir.

Mimari projeler, bir ilim ve edebiyat eseri olduğundan eser sahibi FSEK m. 67 f. 4 b.2 hükmü gereğince değişikliğin kendisi tarafından yapılmadığı, eserdeki adının kaldırılması

⁶⁴⁵ Suluk, 2011: 33; Kılıçoğlu, 2007: 17; Yargıtay 11. H.D., 21.06.2010 T., 2009/1346 E., 2010/7136 K. sayılı kararı "...FSEK kapsamında mimari projelerin eser olarak kabul edildiği, proje müelliflerinin eser sahipliğinin yapıda değil, bu yapı ile ilgili projede olduğu, projede değişiklik yapılmadığı, davacının binada yapılan değişikliğe müdahale etme hakkının olmadığı ...". (Erişim Tarihi: 09.07.2023).

⁶⁴⁶ Kılıçoğlu, 2007: 17.

⁶⁴⁷ Kılıçoğlu, 2007: 18.

⁶⁴⁸ Kılıçoğlu, 2007: 18.

veya değiştirilmesi taleplerini kullanamayacaktır. Hükümde bahsedilen talepler güzel sanat eserleri için tanındığı söylenebilecektir.

Mali hakların saldırıya uğraması halinde eser sahibinin saldırının durdurulmasına ilişkin hakları FSEK m. 68 hükmünde düzenlenmiştir. İlgili hükme göre mali haklar ihlal edildiğinde hak sahibinin taraflar arasında sözleşme mevcut olsaydı talep edebileceği bedeli veya rayiç bedelin üç kat fazlasını seçimlik olarak talep edebileceği düzenlenmiştir. İlgili haklar seçimlik haklar olduğundan iki haktan birini tercih edebilecektir.

Mali hak sahibine tanınan ilk seçimlik hak, farazi bir sözleşmeye göre bedel talep etme hakkıdır⁶⁴⁹. Bu bedelin belirlenmesinde eser sahibinin itibarı önem arz etmekle birlikte eserin özelliklerinin de etkili olduğu düşünülmektedir⁶⁵⁰. Tecavüz edilen mali hakkın değeri, eser sahibinin itibar ve şöhretine bağlı olarak değişmektedir. Bununla birlikte önemli olan diğer bir ölçüt de eser sahibinin benzer eserlerin mali hak devri için daha önce aldığı ücrettir⁶⁵¹.

Farazi sözleşme bedelinin tespitinin mümkün olmadığı hallerde veya farazi sözleşme bedelinin mali hakkın rayiç değerinin üç katından daha az olduğu hallerde, ihlal edilen mali hakkın sahibi, FSEK'in 68. maddesinin 1. Fıkrası hükmüne göre, rayiç bedelin üç katı tutarındaki bedelin ödenmesini talep edebilecektir⁶⁵². Örneğin; sadece bir kooperatif inşaatı için yapılan mimari projenin aslı ya da kopyasının kooperatif tarafından çoğaltılıp bir başka inşaatla kullanılması halinde projenin sahibi, bir sözleşme yapılmış olsaydı talep edebileceği ücretin üç kat fazlasını talep edebilecektir⁶⁵³. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 28.04.2021 T., 2020/6026 E. 2021/4207 K. sayılı kararında da üç kat fazlası tutarındaki bedelin ödenmesine karar verilmiştir⁶⁵⁴.

Mimarlık projesini uygulayan kişi, çoğaltma hakkına sahip değilse ya da hak veya yetki sınırlarını aşarak yapı inşa etmişse mimarlık projesinin çoğaltma hakkı ihlal edilmiş olacaktır⁶⁵⁵. Yargıtay da bir mimarlık projesinin birden fazla uygulanmasını çoğaltma hakkının ihlali olarak değerlendirmektedir⁶⁵⁶.

Mimari projenin, sahibinin rızası dışında değiştirilerek kullanılmasının da mali haklardan olan çoğaltma hakkının ihlal edilmesi sayılacağı düşünülmektedir⁶⁵⁷. Eserin

⁶⁴⁹ Öztan, 2008: 647; Doğrul, 2013: 323.

⁶⁵⁰ Doğrul, 2013: 323.

⁶⁵¹ Doğrul, 2013: 323.

⁶⁵² Tekinalp, 2012: 318; Doğrul, 2013: 324; Öztan, 2008: 649.

⁶⁵³ Kılıçoğlu, 2007: 18.

⁶⁵⁴ <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 23.09.2023).

⁶⁵⁵ Doğrul, 2013: 333.

⁶⁵⁶ Yargıtay 11. H. D. 18.4.2011 T., 2009/10932 E., 2011/4528 K. sayılı kararı “davacının yaptığı projelerin rızası olmadan davalı tarafından başka binalarda kullanıldığı, Mimarlık Mühendislik Hizmet Şartnamesi'nin 6.maddesine göre davacıya telif ücreti ödenmesi gerektiği ...” karar için bkz. Doğrul, 2013: 333. (Erişim Tarihi: 14.05.2023).

⁶⁵⁷ Kılıçoğlu, 2007: 18.

aslından ikinci bir kopya çıkarılması çoğaltma sayıldığından bir mimari projenin aslının üzerinde değişiklik yapıldıktan sonra ikinci kez kullanılması da çoğaltma olarak sayılmaktadır⁶⁵⁸. Mimar değiştirilerek kullanım yapılmasından dolayı da tazminat talep edebilecektir⁶⁵⁹.

Mimarlık projesi sahibinin izni olmaksızın proje işlenmek suretiyle mimari maket meydana getirilmişse mimar, FSEK m. 68 f. 1 hükmü gereği bedel talebinde bulunabilecektir. Mimarın talep edebileceği tutar, taraflar arasında sözleşme mevcut olsaydı alabileceği ücret veya mimarlık projesinin işlenme hakkının devredilmesi için talep edilebilecek rayiç ücretin üç katı olacaktır⁶⁶⁰.

Mimarlık projesinin haksız ve izinsiz uygulanarak çoğaltılması halinde, FSEK'in 68. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen seçimlik haklardan, çoğaltılmış kopyaları ve çoğaltmaya yarayan film, kalıp ve benzeri araçların imhasını, çoğaltılmış kopyaları ve/veya çoğaltmaya yarayan film, kalıp ve benzeri araçların üretim maliyetini geçmeyecek bir bedel karşılığında kendisine verilmesini veya haksız çoğaltma yapan kişiyle aralarında sözleşme olması halinde talep edebileceği miktarın üç kat fazlasına denk gelen miktarı talep edebileceği düzenlenmiştir⁶⁶¹. Çoğaltma uygulanarak yapıldığı takdirde hak sahibinin çoğaltılmış kopyaları ve çoğaltmaya yarayan film, kalıp ve benzeri araçların imhasını, çoğaltılmış kopyaları ve/veya çoğaltmaya yarayan film, kalıp ve benzeri araçların üretim maliyetini geçmeyecek bir bedel karşılığında kendisine verilmesi seçimlik haklarını kullanması mümkün olmadığı görüşü mevcuttur⁶⁶². İlgili talep haklarının kullanması fiilen ve hukuken olanaksız olduğu kabul edilmektedir⁶⁶³. Çoğaltma hakkı sahibi, mimarlık projesinin haksız ve izinsiz uygulanarak çoğaltılması halinde, sadece farazi sözleşme bedelinin üç kat fazlasını talep edebileceği savunulmaktadır⁶⁶⁴.

3.1.1.2. Saldırının Önlenmesi

Mimari projeye karşı saldırı ya da saldırının tekrarı tehlikesi mevcutsa eser sahibi FSEK m. 69 hükmünden yararlanabilecektir. İlgili hükme göre eser sahibinin muhtemel saldırının önlenmesini talep edebilecektir. Tecavüzün men'inin mahkemeden talep edilebilmesinin ön şartı henüz saldırı hareketlerinin başlamamış olması gerekmektedir⁶⁶⁵.

⁶⁵⁸ Kılıçoğlu, 2007: 19.

⁶⁵⁹ Kılıçoğlu, 2007: 19.

⁶⁶⁰ Doğrul, 2013: 329.

⁶⁶¹ Doğrul, 2013: 335.

⁶⁶² Tekinalp, 2012: 320; Doğrul, 2013: 336.

⁶⁶³ Doğrul, 2013: 336; Tekinalp, 2012: 320.

⁶⁶⁴ Doğrul, 2013: 337.

⁶⁶⁵ Tekinalp, 2012: 325; Doğrul, 2013: 294; Öztan, 2008: 663.

Saldırının önlenmesi davasında, “saldırı tehlikesi” oluşturan eylem ve işlemlerin tespit edilmesi kolay değildir. Saldırının önlenmesi davasını açan kişi, mali ve manevi bir hakkına tecavüz hazırlığı olduğunu ve bu hazırlık ile yakın gelecekte bir tecavüz tehlikesi oluşacağını ispat etmekle yükümlü olacaktır. Saldırı tehlikesinin olduğunun kabulü için önemli derecede bir kaygı ortaya çıkması gerektiği kabul edilmektedir⁶⁶⁶. Önceden aynı kişi tarafından mali veya manevi hakka daha önceden saldırı söz konusu olmuş, önlenmişse ve bu kişi davranışının hukuka uygun olduğunu iddia ediyorsa saldırının tekrarlanması ihtimalinin yüksek olduğu kabul edilmektedir⁶⁶⁷. Bu duruma örnek olarak; mimarın sadece belirli bir bina için yapılmış olan mimari projenin, sahibinin rızası dışında bir başka binada kullanılma hazırlığı bulunuyorsa, bu projeyle belediye ve imar müdürlüğüne bir başka isimle başvurulma ihtimali varsa proje sahibi projesinin kullanılması tehlikesinin önlenmesini dava edebilecektir⁶⁶⁸. Saldırının ispat edilebilmesi için somut bir delil aranmadığı gibi tehlikenin varlığı için kusurlu bir davranışın varlığı da aranmamaktadır⁶⁶⁹.

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 69 ve m. 66 hükümlerinde alınacak tedbirler açıkça belirtilmemektedir. Uygulamada ise FSEK m. 77 hükmünün tedbirlere ilişkin genel bir hüküm olduğundan bahisle saldırının önlenmesi davalarında da ilgili hükmün uygulanabileceği savunulmaktadır⁶⁷⁰. FSEK m. 77 hükmünde ani bir tehlikeyi önlemek adına bir işin yapılmasına veya yapılmamasına, işin yapıldığı yerin kapatılmasına veya açılmasına, eserin çoğaltılmış nüshaların veya çoğaltmada kullanılan kalıp ve benzeri araçlara el konulmasına tedbiren karar verilebileceği belirtilmektedir⁶⁷¹. Ayrıca ilgili hükmün yanı sıra genel hüküm olan HMK m. 391 hükmünün de uygulanabileceği, sadece FSEK m. 77 hükmü ile sınırlı olmadığı görüşü mevcuttur⁶⁷².

3.1.1.3. Tazminat Davası

Mimari proje sahibi, projesine ilişkin manevi hakların rızası dışında kullanılması (örneğin projedeki adının değiştirilmesi, projesinin değiştirilmesi gibi), manevi zararının ya da mali haklarının rızası dışında kullanılması (örneğin; projesinin rızası dışında çoğaltılarak diğer binalarda kullanılması gibi) nedenleriyle uğradığı manevi ve maddi zararlarının tazmin edilmesini talep edebilecektir⁶⁷³. İlgili maddeye göre bu tazminatın haksız fiil hükümlerine

⁶⁶⁶ Doğrul, 2013: 295; Öztan, 2008: 665.

⁶⁶⁷ Öztan, 2008: 665; Doğrul, 2013: 295.

⁶⁶⁸ Kılıçoğlu, 2007: 19.

⁶⁶⁹ Tekinalp, 2012: 325; Ayiter, 1981: 261; Doğrul, 2013: 295.

⁶⁷⁰ Doğrul, 2013: 296.

⁶⁷¹ Doğrul, 2013: 296.

⁶⁷² Doğrul, 2013: 296.

⁶⁷³ Kılıçoğlu, 2007: 19.

tabi olduğu hüküm altına alınmıştır. Manevi haklarının ihlali nedeniyle manevi tazminat, mali haklarının ihlali nedeniyle manevi ve maddi tazminat konusunda TBK'nın haksız fiillere ilişkin hükümleri uygulanacaktır⁶⁷⁴.

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 70 f. 1 hükmünde fikrî hak ihlalinden doğan manevi zararın tazmini yer almaktadır. Fikrî hak ihlalinden doğan manevi tazminat davasına ilişkin düzenleme, genel hükümlerden farklı bir düzenleme altına alınmıştır. Fikri hukuk kapsamında korunan manevi hak, eser sahibinin yaratıcı fikrî faaliyetinin bir sonucu meydana gelen eseriyle fikrî ve şahsi bağına ilişkin haklardır⁶⁷⁵. Bu haklar genel hukuk kurallarının tanıdığı manevi haklar gibi şahsın yaşamı boyunca devam eden haklar olmadığından fikrî hukuk kapsamındaki haklar eserin ortadan kalkmasıyla veya belirli bir sürenin geçmesiyle sona erecektir⁶⁷⁶. Uygulamada en çok karşılaşılan manevi tazminat talep edilen eylem, eserin haksız bir şekilde değiştirilmesidir⁶⁷⁷. Söz konusu manevi tazminat talep hakkının olması için hakkı ihlal eden kişinin kusurunun aranıp aranmayacağı tartışılmaktadır⁶⁷⁸. Yargıtay, çelişkili kararlarının ardından manevi tazminat için kusur şartının aranmayacağı sonucuna varmıştır⁶⁷⁹. Ancak bazı yazarlarca kusur aranması gerektiği, kusursuz sorumluluğa ilişkin ise bazı istisnaların⁶⁸⁰ mevcut olabileceği savunulmuştur⁶⁸¹.

Mimari proje üzerindeki manevi hakkın ihlali sonucu manevi tazminat talep hakkı doğmaktadır. Bazı yazarlar ve Yargıtay tarafından fikrî hak ihlallerinde, zararın varlığının önemli olmadığı sadece hakkın ihlali ile zararın meydana geldiği savunulmaktadır⁶⁸². Ancak manevi tazminat davasının kabul edilebilmesi için fikrî hak üzerindeki manevi hakkın ihlali ile hak sahibinin küçük düşmesi, ihlalin hak sahibi üzerinde üzüntü, elem ve ızdıraba neden

⁶⁷⁴ Kılıçoğlu, 2007: 19.

⁶⁷⁵ Öztan, 2008: 669; Doğrul, 2013: 339.

⁶⁷⁶ Doğrul, 2013: 339.

⁶⁷⁷ Doğrul, 2013: 343.

⁶⁷⁸ Doğrul, 2013: 344.

⁶⁷⁹ Yargıtay 11. H. D., 30.1.2012 T., 2010/9172 E., 2012/937 K. sayılı kararı: "...TTK'nun 58/e maddesine gönderme yapılan BK'nun 49.maddesine göre, manevi tazminat için hukuka aykırılığın mevcut olması yeterli olup, ayrıca kusurun özel bir kasta veya ağırlığa bağlı olması şart değildir ..." (Erişim Tarihi: 07.08.2023).

⁶⁸⁰ "Mimari fikrî hakkı ihlal eden kişi, istihdam ediliyorsa, TBK'nın 66. maddesine göre istihdam eden kişi manevi tazminattan kusursuz sorumlu olacaktır. Keza, mimari fikrî eser üzerinde hakkı bulunan kişi, bu hakkın kullanımını, birlikte yaşadığı veya yanında çalışanlar gibi yardımcılara kanuna uygun olarak bırakmış olup da yardımcılardan kusuruyla mimari fikrî hak ihlal edilmişse, TBK'nın 116. maddesi uyarınca, mimari fikrî eser üzerinde hak sahibi olan kişi de objektif sorumluluk esasına göre manevi tazminattan sorumlu olur. Örneğin, mimarlık projesini değiştirerek inşa eden taşeron veya proje müdürü, kusuru nedeniyle eserin haksız değişikliğinden sorumludur. Bununla birlikte, mimarlık projesini çizdiren yapı maliki veya müteahhit TBK'nın 66. ve 116. maddesine göre aynı zarardan müteselsil sorumlu olacaktır". Örnek için bkz. Doğrul, 2013: 346.(Erişim Tarihi: 22.08.2023).

⁶⁸¹ Erel, 2009: 345; Doğrul, 2013: 344-345; Kılıçoğlu, 2006: 412.

⁶⁸² Tekinalp, 2012: 329; Öztan, 2008: 672; Erel, 2009: 347; Hukuk Genel Kurulu 2.4.2003 T., 2003/4-260 E., 2003/271 K. sayılı kararı "Dava açılabilmesi için eser sahibine ait manevi hakların ihlal edilmesi yeterli olup, karşı tarafın kusuru aranmaz.". <https://legalbank.net/> (Erişim tarihi: 22.08.2023).

olması gerektiğini savunan yazarlar da bulunmaktadır⁶⁸³. Hak ihlali sonucu verilecek kararda tazminatın bir maddi karşılığı olabileceği gibi özür dinlenmesi, kamuya basın yolu ile ilan gibi gayri maddi yaptırımlar da uygulanabilecektir⁶⁸⁴.

Mimari projenin sahibi mimarın manevi hakkının ihlali, maddi bir zarara da neden olabilecektir⁶⁸⁵. Manevi hakkı ihlal edilen mimar için TBK m. 114 f. 2 hükmü uyarınca, haksız fiil hükümleri uygulanacaktır. Mimarın manevi hakkının zedelenmesinden maddi bir zarar doğduğu takdirde Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil hükümlerine dayanarak maddi tazminat davası açılması mümkün olacaktır⁶⁸⁶.

Eser üzerindeki mali haklar, eserden doğrudan kazanç sağlamaya yönelik haklar olduğundan eser üzerindeki mali haklar daha çok ihlal edilmektedir⁶⁸⁷. Mali haklara bir tecavüz olduğunda bunların durdurulması, önlenmesi ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için açılacak davalar sonucu özellikle ekonomik kayıplar karşılanmamış olabilecektir⁶⁸⁸. Bu zararların karşılanması sebebiyle maddi tazminat davası açılabilir. Ayrıca bu dava fikri hukukta düzenlenen diğer davalar ile birlikte açılabilir⁶⁸⁹. Maddi tazminat davalarında Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiile ilişkin m. 49-76 arasındaki hükümler uygulanacaktır. Yargıtay maddi tazminat talebine ilişkin bir kararında⁶⁹⁰; *“davacılar tarafından bir üçüncü şirket adına çizilen ve davalı A.Ş. tarafından yaptırılan fabrika binasına ilişkin mimari projenin, mahallinde uygulanarak inşaatın tamamlandığı, ancak davalılar tarafından davacıların izni alınmadan söz konusu projelerin biraz değiştirilerek ek binalar yapılmak suretiyle fikri eser niteliğindeki projelerinin tecavüze uğradığı iddia edilmiş, mali ve manevi hak ihlalleri nedeniyle maddi-manevi tazminat talebinde bulunulmuştur. Mahkemece yapılan yargılama sonucu; ek binaların davacı tarafa ait proje kopyalanmak üzere yapıldığı sabit olmuş ve FSEK madde 68/2 uyarınca eserin, hak sahibinin izni olmadan çoğaltılması sebebiyle (maddi tazminat olarak) eser sahibinin sözleşme olması durumunda isteyebileceği bedelin üç kat fazlasını talep edebileceği”* hükme bağlanmıştır.

Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 70 f. 3 hükmünde yer aldığı eser üzerindeki hakkı ihlal edilen kimseye, hak ihlalden temin edilen kârı talep hakkı verildiği görülmektedir⁶⁹¹.

⁶⁸³ Kılıçoğlu, 2006: 411; Doğrul, 2013: 347.

⁶⁸⁴ Doğrul, 2013: 349.

⁶⁸⁵ *“Henüz alenileşmemiş bir projenin, mimarın rızası olmaksızın veya rızası hilafına kamuya açıklanması nedeniyle, mimarın manevi hakkının zedelenmesi, maddi zarara sebep olabilir.”* Örnek için bkz. Doğrul, 2013: 350.

⁶⁸⁶ Tekinalp, 2012: 333; Öztan, 2008: 673; Erel, 2009: 347; Doğrul, 2013: 351.

⁶⁸⁷ Doğrul, 2013: 351.

⁶⁸⁸ Doğrul, 2013: 351.

⁶⁸⁹ Erel, 2009: 345; Doğrul, 2013: 351.

⁶⁹⁰ Yargıtay 11. H. D., 19.3.200 T., 2001/10702 E., 2002/2515 K. sayılı kararı. <https://legalbank.net/> (Erişim Tarihi: 26.09.2023).

⁶⁹¹ Kılıçoğlu, 2006: 401.

Türk hukukunda, FSEK m. 70 f. 3 hükmünde düzenlenen “temin edilen kârı talep” hakkının hukuki sebebinin vekâletsiz işgörme olduğu hususunda görüş birliği bulunmaktadır⁶⁹². Bazı yazarlar, fikri hakkı ihlal edenin, temin ettiği kârı hak sahibine ödemekle sorumlu olabilmesi için kusurlu olması gerektiği görüşünü savunmaktadır⁶⁹³. Bazı yazarlar ise fikri haktan istifade hakkı sadece hak sahibine ait olduğundan iyi niyetli olsa dahi bir başkasının hakkından faydalanılmaması gerektiği görüşünü benimsemiştir⁶⁹⁴. Ayrıca Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu, Türk Borçlar Kanunu’na nazaran özel düzenleme niteliğindedir. FSEK m. 70 f. 3 hükmünün, hakkı ihlal edenin iyi niyetli olmasına herhangi bir hukuki sonuç bağlamadığı, fikri hakkı ihlal edenin iyi veya kötü niyetinin, temin edilen kârı talep hakkına etkisi olmadığı ve bu sebeple hak ihlalinden elde edilen kârın talep edilebilmesi için fikri hakkı ihlal edenin kusurlu olup olmadığının önemli olmadığı savunulmuştur⁶⁹⁵.

Bahsedilen talepler dışında somut olaya göre ek telif ücreti gibi taleplerde de bulunulabilecektir. Bu durumlara örnek olarak bazı yargı kararları da mevcuttur. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 21.1.1997 T., 1996/6995 E., 1997/109 K. sayılı kararında mimari projenin telif ücretinde yaşanan bir uyuşmazlıkta, mimari eserin tamamı dikkate alınması gerektiğine, mimari projede yapılacak değişiklik sadece bir kısma ilişkin ise, telif bedeli belirlenirken sadece bu kısım dikkate alınacağına karar verilmiştir⁶⁹⁶. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 24.3.1995 T., 1994/7485 E., 1995/2463 K., sayılı kararında bir yapı inşaatının projesi bir mimara yaptırıldıktan sonra bu proje söz konusu yapıya uygulanmamışsa mimar, projenin uygulanmadığı gerekçesiyle bir tazminat talep edemeyeceği kararı verilmiştir⁶⁹⁷. Bu durumda mimar ancak proje bedelini isteyebilecektir. Sözleşme ile kararlaştırılmış ve kendisine ödenmiş olacaktır. Mimarın projesi hiç kullanılmamış, yapıya başka bir proje uygulanmış olacaktır.

3.2. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmenin Sona Erme Sebepleri

3.2.1. Genel Olarak

Eser sözleşmeleri sadece belli bir eserin teslimi değil aynı zamanda o eserin icrasının da borçlanıldığı sözleşmelerdir. Mimari proje düzenleme sözleşmelerinin eser sözleşmesi niteliğinde olduğunun kabulü halinde TBK’nın eser sözleşmesinin feshine ve genel hükümler kapsamında sözleşmenin sonlandırılmasına ilişkin hükümlerinin uygulanabileceği kuşkusuzdur. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin sona erme nedenleri; ifa sebebiyle

⁶⁹² Ayiter, 1981: 262; Tekinalp, 2012: 334; Erel, 2009: 349; Doğrul, 2013: 358.

⁶⁹³ Arslanlı, 1954: 221; Akbıyık Arkan, 1999: 41.

⁶⁹⁴ Tekinalp, 2012: 334; Öztan, 2008: 680.

⁶⁹⁵ Öztan, 2008: 677; Doğrul, 2013: 361; Ayiter, 1981: 263; Tekinalp, 2012: 334.

⁶⁹⁶ <https://www.hukuki.net/> (Erişim Tarihi: 22.09.2023).

⁶⁹⁷ <https://www.hukuki.net/> (Erişim Tarihi: 22.09.2023).

sözleşmenin sona ermesi, ikale ile sözleşmenin sona erdirilmesi mimarın ölümü veya aczi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi, temerrüt nedeniyle fesih, bedel nedeniyle fesih, ifadaki imkânsızlık nedeniyle fesih, müteahhidin şahsından doğan imkânsızlık üzerine sözleşmenin sona ermesi, iş sahibi nezdinde ortaya çıkan bir olay nedeniyle işin yapılmasının imkânsızlığı üzerine sözleşmenin sona ermesi ve iş sahibi tarafından müteahhide verilecek tam tazminat karşılığında sözleşmenin sebep gösterilmeden sona erdirilmesi olarak gösterilebilecektir. Proje düzenleme sözleşmesinde taraflar kendi menfaatleri açısından özel sona erme sebepleri kararlaştırmamışlarsa eser sözleşmesine ilişkin TBK’da düzenlenen bu hükümlerin uygulanması tarafların menfaatine uygun düşecektir.

3.2.2. Sözleşmenin İfa Nedeni ile Sona Ermesi

Sözleşmenin sona ermesinin en başında sözleşmede kararlaştırılan edimlerin sözleşmenin taraflarınca ifa edilmesi gelmektedir. İfa, karşılıklı edimlerin ayıpsız ve eksiksiz bir şekilde yerine getirilmesi ve bunun sonucu olarak karşılıklı borçların sona ermesi anlamına gelmektedir⁶⁹⁸. İfa bu niteliği sebebiyle bir def’i değil itiraz niteliği taşımaktadır⁶⁹⁹. Bu sebeple edimin yerine getirilmediği iddiası ile bir anlaşmazlık ortaya çıkarsa hâkim, iki tarafın da edimini yerine getirip getirmediğini res’en inceleyecektir⁷⁰⁰. Mimar sözleşmede kararlaştırılan projeyi sözleşmeye uygun, eksiksiz ve ayıpsız bir şekilde teslim etmiş ve iş sahibi de sözleşmede kararlaştırılan şekilde ücret ödeme ve diğer borçlarını zamanında ve tam olarak yerine getirmişse sözleşme ifa sebebi ile sona erecektir⁷⁰¹.

3.2.3. Sözleşmenin Anlaşma (İkale) ile Sona Ermesi

Taraflar borcun ifasının her aşamasında anlaşarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir⁷⁰². Ayrıca sözleşmenin sona erdiğine ve birbirlerine karşı bu sözleşmeden kaynaklanan herhangi bir alacak ve borçları bulunmadığına dair bir sözleşmesi yapabilecektir. Daha önceden bu sözleşme “*ikale sözleşmesi*” olarak adlandırılmıştır⁷⁰³.

Sözleşmenin ortadan kaldırılmasına kadar yapılmış olan işin bedelinin ve ayrıca tazminatın ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse kapsamının ne olacağı taraflarca belirlenebilecektir⁷⁰⁴. Taraflar arasındaki anlaşmada böyle bir açıklık yoksa ikale sözleşmesinin dürüstlük kuralına göre yorumu veya tarafların varsayılan iradelerine göre

⁶⁹⁸ Aral ve Ayrancı, 2021: 435; Eren, 2016: 682; Yavuz vd., 2018: 568; Selimoğlu, 2021: 501.

⁶⁹⁹ Selimoğlu, 2021: 501.

⁷⁰⁰ Selimoğlu, 2021: 501.

⁷⁰¹ Eren, 2016: 682; Yavuz vd., 2018: 568; Selimoğlu, 2021: 501.

⁷⁰² Yavuz vd., 2014: 1053; Selimoğlu, 2021: 502; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 591.

⁷⁰³ Selimoğlu, 2021:502; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 591.

⁷⁰⁴ Zapata, 2018: 243; Yavuz vd., 2014: 1053; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 591.

tamamlanması yoluna gidilmelidir⁷⁰⁵. İ kale yapılmadan önce işe başlanmış ise kural olarak anlaşma ile sona erdirmenin ileriye etkili olacağı ve yine aksine anlaşma olmadıkça bu şekilde sona erdirilmesi durumunda tarafların sona erdirme ile uğranılan zararların tazmin edilmesini isteyemeyecekleri kabul edilmektedir⁷⁰⁶.

3.2.4. Mimarın Ölümü veya Projeyi Tamamlayamayacak Hale Düşmesi

Mimar, üstlenmiş olduğu projenin hazırlanmasının tamamlanmasından önce ölmüş ya da projeyi tamamlayamayacak hale düşmüş ise mimarın üstlenmiş olduğu edim kişisel nitelik taşıyor ise sözleşme kendiliğinden sona erecektir⁷⁰⁷.

Mimarın kişisel özellikleri göz önünde tutularak yapılan mimari proje düzenleme sözleşmelerinde, şahsa sıkı sıkıya bağlı edim söz konusu olduğundan mimarın ölümü veya işi yapma yeteneğini kaybetmesi sözleşme konusu edimin objektif olarak imkânsızlaşmasına yol açmaktadır⁷⁰⁸. Bu imkânsızlık, mimari proje düzenleme sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkmalı ve sürekli nitelik taşımalıdır⁷⁰⁹. Ancak işin bir kısmı yapıldıktan sonra olabileceği gibi işe hiç başlanmadan da bitirilememesi halinde söz konusu olabilecektir⁷¹⁰. İş yapmakta aciz kalmanın sadece bedensel bir özürden kaynaklanması şart değildir⁷¹¹. Mimar işletmesini kapatmak durumunda kalmış ya da personelini kullanamıyorsa da bu hüküm uygulama alanı bulabilecektir. Bu durumda mimar aciz halinde kalmasında kendisinin herhangi bir kusuru bulunmadığını ispat etmelidir.

Türk Borçlar Kanunu m. 486 hükmünde kullanılan deyme ve çoğunluğa göre mimarın ölümü veya kusuru olmadan işi yapmaktan aciz kalması halinde sözleşme kendiliğinden sona erecektir⁷¹². Taraflarca bildirilmeksizin, mimarın şahsi yetenekleri önemli olduğundan ve mimarın herhangi bir kusuru bulunmadığından sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği eser sözleşmesi olduğundan TBK m. 486 hükmü incelendiğinde bir tazmin yükümlüğünden söz edilmemektedir. Ancak yüklenici işi tamamlama yeteneğini kusurlu bir şekilde kaybetmiş veya temerrütte bulunduğu zaman mimarın ölümü ya da aczi gerçekleşti ise bu durumda iş sahibinin müspet zararlarını tazmin etmekle yükümlü olduğu kabul edilmektedir⁷¹³.

⁷⁰⁵ Yavuz vd., 2014: 1053; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 591.

⁷⁰⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 591; Yavuz vd., 2014: 1053.

⁷⁰⁷ Eren, 2016: 698-699; Yavuz vd., 2018: 536; Aral ve Ayrancı, 2021: 444.

⁷⁰⁸ Aral ve Ayrancı, 2021: 444; Selimoğlu, 2021: 507; Eren, 2016: 699; Yavuz vd., 2018: 536.

⁷⁰⁹ Eren, 2016: 699-700.

⁷¹⁰ Tandoğan, 2010: 334; Buz, 1994: 36.

⁷¹¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 445; Eren, 2016: 701.

⁷¹² Buz, 1994: 36; Aral ve Ayrancı, 2021: 445; Eren, 2016: 698-699; Yavuz vd., 2018: 536.

⁷¹³ Aral ve Ayrancı, 2021: 445; Yavuz vd., 2018: 536; Eren, 2016: 702.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin niteliğine göre ücret talebindeki düzenlemelere bakmak gerekirse mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliğinin vekâlet sözleşmesi olduğunun kabulü halinde, mimar veya mirasçıları ölüm ya da aciz meydana gelene kadar yerine getirilmiş işlemler için masraf ve ücret talebinde bulunabileceklerdir⁷¹⁴. Mimari proje düzenleme sözleşmesinin eser sözleşmesi olduğunun kabulü halinde mimar veya onun ölümü halinde mirasçıları, ölüm ya da aciz haline kadar ortaya çıkarılan proje iş sahibi için kullanılabilir nitelikte ise tamamlanmış kısım için uygun düşen bir ücret talep edebilecektir⁷¹⁵.

İş sahibi, müteahhidin ölümü veya aczi nedeniyle tamamlanmamış projenin bitmiş kısmını kendisi için kullanılması mümkün olduğu takdirde kabul etmek ve bedelini ödemek zorundadır⁷¹⁶. Söz konusu yarım kalan proje üçüncü bir şahıs tarafından tamamlanabiliyorsa iş sahibi bakımından kullanılabilir niteliktedir⁷¹⁷. Projenin tamamlanmış kısmının kullanılabilir nitelikte olmadığını iddia eden iş sahibinin, bu hususu ispat etmesi gerekmektedir⁷¹⁸. İş sahibinin ödemekle yükümlü olduğu bedel kararlaştırılmış ise yapılan işin kararlaştırılan ücret içindeki karşılığı kadardır. Taraflarca daha önce bir ücret kararlaştırılmamış ise iş sahibinin ödeyeceği bedel, yapılan işin değerine ve müteahhidin yaptığı masraflara göre belirlenecektir⁷¹⁹. Mimar projeyi tamamlama yeteneğini kusurlu bir şekilde kaybetmiş ise veya mimarın temerrütte bulunduğu sırada mimarın aczi ortaya çıkmış ise iş sahibinin ifaya olan menfaatinin (müspet zararının) tamamını tazmin etmekle yükümlüdür⁷²⁰. Mimar temerrüde kendi kusuru ile düşmediyse bu durumu ispat ederek tazminat ödemekten kurtulabilecektir⁷²¹.

3.2.5. Taraflardan Birinin İflas Etmesi Sonucu Sözleşmenin Sona Ermesi

Mimarın iflas etmesi ve iflas masasının yapılan sözleşme ile bağlı kalmak istemesi halinde sözleşme sona ermeyecek, aksi takdirde ise sözleşme imkânsızlık nedeniyle sona erecektir. İflas masasının eser sözleşmesine bağlı kalmak istememesi halinde eseri tamamlama yeteneğinin kaybına benzer bir halin söz konusu olduğu gerekçesiyle TBK m. 486 hükmü uyarınca tasfiyenin gerçekleşmesi gerektiği düşünülmektedir⁷²². Ayrıca mimar,

⁷¹⁴ Köteli, 1985: 240.

⁷¹⁵ Kaplan, 1983: 78; Aral ve Ayrancı, 2021: 445; Yavuz vd., 2018: 536.

⁷¹⁶ Yavuz vd., 2018: 536; Aral ve Ayrancı, 2021: 445; Eren, 2016: 702.

⁷¹⁷ Buz, 1994: 37.

⁷¹⁸ Eren, 2016: 702; Buz, 1994: 37.

⁷¹⁹ Tandoğan, 2010: 336; Eren, 2016: 702-703.

⁷²⁰ Yavuz vd., 2018: 536.

⁷²¹ Buz, 1994: 37; Aral ve Ayrancı, 2021: 445.

⁷²² Eren, 2016: 701; Tandoğan, 2010: 341.

kusurlu şekilde iflas etmişse bile iş sahibi, mimar tarafından yapılan projenin değerini ve mimarın giderlerini iflas masasına ödeyecektir⁷²³.

İflas masasının sözleşmeyle bağlı kalmak istemesi durumunda ise TBK m. 98 hükmü devreye girecek ve iş sahibi “*karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar*” kendi ediminin ifasından kaçınabilecek ve kendisine “*uygun bir sürede istediği güvence verilmezse*” sözleşmeden dönebilecektir⁷²⁴. İş sahibine bu tür bir güvence verilmemesi durumunda sözleşmeden dönüldüğünde tasfiye, TBK m. 125 hükmü uyarınca gerçekleşecek ve bu durumda da iş sahibi iflas masasına eserin tamamlanmış kısmı için eğer eserden faydalanabilirse projenin objektif bedeli miktarınca ödemede bulunacaktır.

İş sahibinin iflas etmesi durumunda ise iflas masasının sözleşmeyle bağlı kalmak istemesi yönünde irade beyanı yoksa kural olarak sözleşmeden dönüldüğü ifade edilmektedir⁷²⁵. Söz konusu durumda TBK m. 485 hükmü uyarınca mimar, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini iflas masasına yazdırabilecektir⁷²⁶. İflasın meydana gelmesinde iş sahibi kusurlu ise mimar ayrıca tazminat talep edebilecektir.

Mimarın iflasındaki duruma paralel olarak iflas masası sözleşmeyle bağlı kalmak ister ise mimar, TBK m. 98 hükmü uyarınca alacağının garanti altına alınmaması durumunda sözleşmeden dönebilecek ve o zamana kadar kendisine ödenmiş bedel alacağı indirilerek geri kalan kısmı iflas masasına yazdırabilecektir⁷²⁷.

3.2.6. Sözleşmenin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi

Eser sözleşmelerinde sözleşmenin tek taraflı ve iradi olarak sona erdirilmesi, TBK m. 484 hükmünde düzenleme altına alınmıştır. Bu düzenlemeye göre iş sahibi, eser tamamlanmadan önce tamamlanan kısmın ücretini ödemek ve yüklenicinin zararını tamamen karşılamak koşulu ile sözleşmeyi feshedebilecektir⁷²⁸. Bu maddenin niteliği öğretide tartışmalı olup bazı yazarlara göre taraflarca aksi kararlaştırılması mümkün değilken, bazı yazarlarca bu hükmün aksinin kararlaştırılabileceği savunulmuştur⁷²⁹. Bu düzenlemeden yararlanabilmek için haklı bir neden şartı konulmamıştır⁷³⁰. İş sahibi bir neden olmaksızın bu düzenleme ile ücreti ve zararları karşılamak şartıyla sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. İş sahibine verilen bu hakkın yanında mimarın böyle bir hakkı bulunmamaktadır.

⁷²³ Tandoğan, 2010: 341.

⁷²⁴ Selimoğlu, 2021: 502; Tandoğan, 2010: 342.

⁷²⁵ Tandoğan, 2010: 339; Selimoğlu, 2021: 503.

⁷²⁶ Selimoğlu, 2021: 503; Tandoğan, 2010: 339.

⁷²⁷ Tandoğan, 2010: 339.

⁷²⁸ Yavuz vd., 2014: 1058; Aral ve Ayrancı, 2021: 436; Eren, 2016: 683; Tandoğan, 2010: 342; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 586.

⁷²⁹ Tandoğan, 2010: 343; Eren, 2016: 683; Yavuz vd., 2014: 1059.

⁷³⁰ Aral ve Ayrancı, 2021: 436; Eren, 2016: 683; Tandoğan, 2010: 343.

İlgili maddenin uygulanması için ilk şart projenin tamamlanmamış olmasıdır⁷³¹. Bu şekilde bu hakkın kullanılması süreye bağlanmıştır⁷³². İş sahibi bu hakkını projeye henüz başlanmadan kullanabileceği gibi ön proje ya da kesin projenin tamamlanmasından sonra proje henüz tamamlanmadan da kullanabilecektir. Projenin tamamlanmış olmasının yanında ayrıca projenin iş sahibine teslim edilmiş olması gerekmemektedir. Proje henüz teslim edilmeden ya da teslim alınmadan önce tamamlanmış ise bu hak kullanılamayacaktır⁷³³. Proje tamamlandıktan sonra iş sahibi bu hakkına dayanarak sözleşmeyi feshedemeyecektir. Meydana gelmesi gereken diğer bir şart da mimara fesih iradesini bildirilmesidir. İş sahibi tek taraflı karşı tarafa varması gereken bir irade beyanı ile bu hakkını kullanmaktadır. Bu fesih açıklaması bozucu yenilik doğuran hakkın kullanılması niteliğinde olup fesih hakkının kullanımı bir geçerlilik şartına bağlı değildir⁷³⁴. Bu hak tamamen kullanılabileceği gibi kısmen de kullanılabilecektir⁷³⁵. Fesih beyanı şarta bağlanamayacağı gibi bu açıklamadan geri dönülmesi imkânı da yoktur⁷³⁶. Aynı şekilde eser tamamlanmış fakat ayıplı ise iş sahibi artık sözleşmeyi feshedemeyecektir⁷³⁷. Yine sözleşme karşılıklı anlaşma ile ortadan kaldırılmışsa TBK m. 484 hükmüne göre fesih söz konusu olamayacaktır⁷³⁸.

İş sahibinin fesih beyanı ile sözleşme geleceğe etkili olarak sona erecektir⁷³⁹. Mimarın projeyi hazırlama borcu sona ereceği gibi mimarın bedel isteme hakkı da son bulacaktır. Bu alacak yerine iş sahibinden tazminat isteme hakkı doğacaktır. Öncelikle sözleşmenin bir kısmı yerine getirilmiş ise mimarın yapmış olduğu kısım için malzeme ve işçilik gibi genel giderler de dâhil bir bedel ödenmesi gerekmektedir⁷⁴⁰. Bu ödemenin içinde tamamlanan kısım için iş sahibi tarafından mimara ödenmesi gereken yoksun kalınan kâr da bulunmaktadır. İş sahibi bir ödeme yapmış olduğu için tamamlanan kısmın kendisine verilmesini mimardan isteyebilecektir⁷⁴¹. Aynı zamanda iş sahibi mimarın bütün zararlarını da gidermek zorundadır⁷⁴². Bu zararlar mimarın müspet zararlarıdır⁷⁴³. Bu müspet zararlar meydana gelen fiili zararlar ve sözleşme feshedilmeseydi mimarın elde edeceği kâr olan yoksun kalınan kârdır. Fiili zarar olarak iş sahibi, mimarın sözleşmenin ifası için yapmış olduğu bütün

⁷³¹ Yavuz vd., 2014: 1059; Aral ve Ayrancı, 2021: 436; Eren, 2016: 684; Tandoğan, 2010: 344.

⁷³² Eren, 2016: 684; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 587.

⁷³³ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 587; Eren, 2016: 684; Yavuz vd., 2018: 573; Aral ve Ayrancı, 2021: 436; Tandoğan, 2010: 344.

⁷³⁴ Yavuz vd., 2014: 1059-1060; Eren, 2016: 685; Tandoğan, 2010: 346; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 588.

⁷³⁵ Eren, 2016: 685; Tandoğan, 2010: 346; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 590.

⁷³⁶ Tandoğan, 2010: 346; Yavuz vd., 2014: 1060; Eren, 2016: 685.

⁷³⁷ Coşkun, 2017: 376; Yavuz vd., 2018: 573; Tandoğan, 2010: 344.

⁷³⁸ Yavuz vd., 2014: 1059; Tandoğan, 2010: 344; Coşkun, 2017: 376.

⁷³⁹ Yavuz vd., 2014: 1060; Eren, 2016: 686; Tandoğan, 2010: 346; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 588.

⁷⁴⁰ Yavuz vd., 2018: 573; Eren, 2016: 686; Tandoğan, 2010: 346.

⁷⁴¹ Eren, 2016: 686.

⁷⁴² Yavuz vd., 2014: 1061; Aral ve Ayrancı, 2021: 437.; Eren, 2016: 687; Tandoğan, 2010: 347.

⁷⁴³ Eren, 2016: 687; Yavuz vd., 2014: 1058; Aral ve Ayrancı, 2021: 437.

harcamaları tazmin etmekle yükümlüdür⁷⁴⁴. İş sahibinin mimara ödeyeceği tazminatın hesaplanmasında biri toplama metodu (Müspet Metod), diğeri kesinti (tenzil) metodu olmak üzere iki metod bulunmaktadır⁷⁴⁵. Kesinti metodunda iş sahibi yükleniciye, işin tamamlanmaması sebebiyle yaptığı tasarrufla başka bir işten elde edeceği karın kararlaştırılan bedelden düşülmesi sonucu ortaya çıkan miktarı ödemekle yükümlüdür⁷⁴⁶. Toplama metodunda ise sözleşmenin feshedilmesi anına kadar yapılan harcamalar ile işin tamamlanması halinde elde edilecek gayri safi kârın toplamının mimara ödenmesi gerekmektedir⁷⁴⁷. Safi kâr, sözleşmedeki bedelden eser tamamlansaydı yapmış olduğu masraflar düşülerek yapılacaktır⁷⁴⁸. TBK m. 484 hükmünün bu hesaplama yöntemi dikkate alınarak hazırlanmış olduğu izlenimi verdiği söylenmektedir⁷⁴⁹.

Uygulamada kabul edilen bir esas da bu iki hesaplama metodundan birinin benimsenmesinin zorunlu olmadığı, mimarın tazminatı talep ederken somut olayda işine gelen tarzda zarar hesabını tercih edebileceği yönündedir⁷⁵⁰. Tazminatın üst sınırını, yüklenicinin işi tamamlaması halinde elde edeceği bedel oluşturmaktadır⁷⁵¹. Yüklenici tazminat alacaklısı olarak zararın miktarını ispatla yükümlü olacaktır⁷⁵².

3.2.7. Projenin Beklenmedik Bir Olay Sonucu Yok Olması ile Sözleşmenin Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanunu m. 483 hükmünde eserin teslimden önce beklenmedik olay sonucu yok olması halinde iş sahibi, eseri teslim almada temerrüde düşmedikçe yüklenicinin yaptığı işin ücretini ve giderlerinin ödenmesini talep hakkı olmadığı düzenlenmiştir⁷⁵³.

Maddenin uygulanabilmesi için öncelikle projenin kısmen ya da tamamen yok olması gerekmektedir⁷⁵⁴. Bu aşamada projenin tamamlanmış olup olmaması önem taşımamaktadır⁷⁵⁵. Projenin hepsinin yok olması dışında her bir proje aşamasında hazırlanan projelerden birinin yok olması sonucu da bu madde uygulanabilecektir. Madde kapsamında düzenlenen yok olma iş sahibi ve mimara yükletilemeyecek bir olay sonucu meydana gelmelidir. Bu beklenmedik olay bir mücbir sebep olabileceği gibi üçüncü kişinin kusuru da olabilecektir⁷⁵⁶. Yine bu maddenin uygulanabilmesi için bir diğer şart da projenin teslim edilmemiş olmasıdır. Mimar

⁷⁴⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 437; Eren, 2016: 687-688; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 588-589.

⁷⁴⁵ Yavuz vd., 2018: 574; Eren, 2016: 688; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 589; Aral ve Ayrancı, 2021: 437.

⁷⁴⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 589; Aral ve Ayrancı, 2021: 438 ; Yavuz vd., 2018: 574; Eren, 2016: 688.

⁷⁴⁷ Aral ve Ayrancı, 2021: 437; Yavuz vd., 2018: 575; Eren, 2016: 688; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 589.

⁷⁴⁸ Yavuz vd., 2018: 575; Eren, 2016: 688; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 589.

⁷⁴⁹ Eren, 2016: 689; Aral ve Ayrancı, 2021: 437; Yavuz vd., 2018: 575.

⁷⁵⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 589; Yavuz vd., 2018: 575.

⁷⁵¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 589; Eren, 2016: 687.

⁷⁵² Coşkun, 2017: 376.

⁷⁵³ Eren, 2016: 690; Yavuz vd., 2018: 534-535; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 593.

⁷⁵⁴ Yavuz vd., 2018: 532; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 593.

⁷⁵⁵ Aral ve Ayrancı, 2021: 439; Eren, 2016: 691.

⁷⁵⁶ Eren, 2016: 691; Aral ve Ayrancı, 2021: 439; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 593.

tarafından proje fiili olarak teslim edildi ise artık bu hüküm uygulama alanı bulamayacaktır. Eser tamamlandıktan sonra iş sahibi projeyi teslim almaktan kaçınıyorsa, alacaklı temerrüdüne düşüyse bu hüküm uygulanamayacaktır. İş sahibi sözleşmeye uygun olarak hazırlanmış projeyi haklı bir sebep olmaksızın teslim almadı veya kabul etmedi ise alacaklı temerrüdüne düşmüş olacaktır⁷⁵⁷. Bu durumda eserin beklenmedik bir olay sonucu yok olması durumuna iş sahibi katlanacaktır⁷⁵⁸. Projenin tesliminden sonra yok olma gerçekleştiği için mimara bedel ödeme yükümlülüğü devam edecektir⁷⁵⁹.

Proje teslim edilinceye kadar bedel hasarı mimara aittir. Mimar iş sahibinden hiçbir talepte bulunamayacaktır⁷⁶⁰. Bedelin ödenmesini talep edemeyecektir. Mimar, projeyi sözleşmede kararlaştırdıkları şekilde iş sahibine teslim etmek zorundadır. Proje teslim edilmeden önce beklenmedik bir olay sonucu yok olduğu takdirde işin bedelini ve yaptığı masrafları isteyemeyeceği gibi mimara bir ödeme yapıldı ise bu ödemeleri de iade etmek zorundadır⁷⁶¹. Proje kararlaştırılan şekilde teslim edildiği anda hasar mimardan iş sahibine geçecektir. Bu andan itibaren de projenin yok olması ihtimalinde buna iş sahibi katlanacaktır. İş sahibi alacaklı (kabul) temerrüdüne düşerse beklenmedik olay sonucu proje tamamen veya kısmen yok olsa mimara üstlenmiş olduğu bedeli ödemek zorundadır⁷⁶². Taraflar projenin kısım kısım teslimini kararlaştırmışlarsa başka bir ifadeyle her bir proje aşaması ayrı ayrı teslim edilecekse hasar, her kısmın teslimine kadar yüklenicide olup, ancak bu kısmın teslimiyle birlikte iş sahibine geçecektir.

Bedel hasarının mimarda olmasının iki adet istisnası bulunmaktadır. Bunlardan ilki alacaklı temerrüdü, diğeri ise TBK m. 483 f. 2 hükmünde yer alan durumlardır⁷⁶³. TBK m. 483 f. 2 hükmünde yer alan koşullar iş sahibinin kusuru ve mimarın özen borcu ile ilgilidir. Bu kapsamda eserde oluşan hasar, iş sahibince verilen malzeme veya gösterilen arsanın ayıbı veya iş sahibinin talimatına uygun yapılması yüzünden meydana gelmişse mimar, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerinin ödenmesini isteyebilecektir⁷⁶⁴. Ancak mimarın bu hakkı kullanması, TBK m. 472 f. 1 hükmünde düzenlenen muayene ve ihbar bildirimini yapmış olması şartına bağlıdır. İş sahibi, yüklenici özen gösterme veya bilgi verme borcunu ihlal ettiği takdirde ondan tazminat da isteyebilecektir. Bedel hasarı iş sahibinde olduğu bu durumda edim hasarı da iş sahibine ait olacaktır. Mimar projeyi yeniden meydana getirmekle

⁷⁵⁷ Aral ve Ayrancı, 2021: 440; Yavuz vd., 2018: 534-535; Eren, 2016: 692; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 582.

⁷⁵⁸ Eren, 2016: 692; Yavuz vd., 2018: 534; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 582; Aral ve Ayrancı, 2021: 439.

⁷⁵⁹ Yavuz vd., 2018: 534; Eren, 2016: 692; Aral ve Ayrancı, 2021: 439; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 582.

⁷⁶⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 581; Aral ve Ayrancı, 2021: 440; Eren, 2016: 692; Yavuz vd., 2018: 533.

⁷⁶¹ Aral ve Ayrancı, 2021: 440; Yavuz vd., 2018: 533-534; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 581; Eren, 2016: 692.

⁷⁶² Yavuz vd., 2018: 534; Aral ve Ayrancı, 2021: 440-441; Eren, 2016: 692; Zevkliler ve Gökyayla, 2014: 582.

⁷⁶³ Eren, 2016: 693; Yavuz vd., 2018: 534; Aral ve Ayrancı, 2021: 440.

⁷⁶⁴ Vekâlet sözleşmesi görüşünün kabulü ihtimalinde talimat sebebiyle sorumluluk için bkz. Köteli, 1985: 222,223.

yükümlü değildir⁷⁶⁵. TBK m. 483 hükmünde her ne kadar sözleşmenin sona ermesinden bahsedilmese de sona ermeyi düzenleyen hükümler arasında yer aldığı dikkate alındığında düzenlenen sözleşmenin son erdiği kabul edilmektedir.

3.2.8. İş Sahibinin Şahsını İlgilendiren İmkânsızlık Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanunu m. 485 hükmü “*Eserin tamamlanması, işsahibi ile ilgili beklenmedik olay dolayısıyla imkânsızlaşırsa yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir. İfa imkânsızlığının ortaya çıkmasında işsahibi kusurluysa, yüklenicinin ayrıca tazminat isteme hakkı vardır.*” şeklinde düzenleme altına alınmıştır.

Bu hükmün uygulanabilmesi için öncelikle eserin tamamlanmasının imkânsız olması gerekmektedir⁷⁶⁶. Ortaya çıkan imkânsızlık sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve yapımına henüz başlanmamış projenin başlanmasına ya da projenin hazırlanması başlamış ise tamamlanmasına engel olacak bir objektif imkânsızlık olması gerekmektedir⁷⁶⁷. Buradaki durum ile TBK m. 483 hükmünde düzenlenen projenin teslimden önce telef olması durumu birbirinden farklıdır. TBK m. 485 hükmünde öngörülen düzenlemede projenin yapılmasının veya tamamlanmasının mümkün olmaması veya bu haliyle işin tamamlanmasının mimardan beklenemez bir hal alması yer almaktadır.

İlgili hükmün, tamamlanamayan projeler yanında, tamamlanıp da teslim edilemeyen projeler bakımından da uygulanıp uygulanamayacağı konusunda öğretideki baskın görüş, bu hükmün tamamlanan ancak teslim edilmeyen projeler için de uygulanabileceği yönündedir⁷⁶⁸. Bu maddede ediminin iş sahibine isnat edilebilecek sebeplerle imkânsızlaşması hali düzenlenmektedir. Bu imkânsızlığın eserin tamamlanmasından önce veya sonra gerçekleşmesi değil edimin tam olarak yerine getirilmiş olması önem taşımaktadır⁷⁶⁹.

Projenin tamamlanmasının imkânsız olması iş sahibine isnat edilen sebeplerden kaynaklanmalıdır⁷⁷⁰. Bu sebepler iş sahibinin riziko alanına giren sahibinin kişiliği, iş sahibinin işletmesi vb. sebeplerden kaynaklanabilecektir. Hangi durumun iş sahibinin riziko alanına girdiği hususu, her sözleşmede somut şartlar göz önünde tutularak belirlenebilecektir⁷⁷¹. İlgili hükmün uygulanması bakımından, projenin tamamlanmasının imkânsızlaşmasına iş sahibinin kusurunun veya onun sorumlu olduğu bir halin yol açmaması, eserin tamamlanmasının imkânsızlaşmasına, iş sahibinin riziko alanına dâhil bir kazanın veya

⁷⁶⁵ Aral ve Ayrancı, 2021: 441; Eren, 2016: 693; Yavuz vd., 2018: 534-535.

⁷⁶⁶ Tandoğan, 2010: 327; Eren, 2016: 694; Aral ve Ayrancı, 2021: 442.

⁷⁶⁷ Eren, 2016: 697; Tandoğan, 2010:327,328; Aral ve Ayrancı, 2021: 442.

⁷⁶⁸ Tandoğan, 2010: 327, 328; Aral ve Ayrancı, 2021: 442; Buz, 1994: 27.

⁷⁶⁹ Buz, 1994: 27; Aral ve Ayrancı, 2021: 442.

⁷⁷⁰ Eren, 2016: 698; Yavuz vd., 2018: 535.

⁷⁷¹ Buz, 1994: 28; Aral ve Ayrancı, 2021: 442.

beklenilmeyen halin neden olması gerekmektedir⁷⁷². Bu durumun ortaya çıkmasına iş sahibini kusuru neden olmuşsa TBK m. 485 f. 2 hükmü uygulanacak, iş sahibi mimarın tüm müspet zararını gidermek zorunda kalacaktır⁷⁷³. Düzenlenen hükmün şartları bir sözleşmede gerçekleşir ise sözleşme, ileriye etkili olarak herhangi bir beyana gerek kalmaksızın kanundan dolayı sona erecektir⁷⁷⁴. Tarafların, projenin tamamlanmamış kısmına ilişkin talepleri ortadan kalkacaktır⁷⁷⁵. Mimar, bu aşamada sözleşmesinin konusu olan projenin meydana getirilmesinin imkânsız hale gelmesinin iş sahibine isnat edilecek sebepler olduğunu ispat etmekle yükümlüdür. İş sahibi sözleşme sona erdiğinde mimarın o zamana kadar yaptığı işin değerinin ve bu değere dâhil olmayan masraflarını karşılamak zorunda kalacaktır⁷⁷⁶. Mimar, işin tamamlanması halinde elde edeceği kârın tamamını alamasa da projenin hazırlanmasında çok ilerlemiş ve tamamlanmasına az kalmış ise alacağı tazminat sözleşmedeki ücrete yakın olması gerekmektedir⁷⁷⁷. Mimar henüz projenin hazırlanmasına başlamamış ise iş sahibinden talep edebileceği bedel, sözleşmenin kuruluşundan sonra edimini yerine getirmek için yaptığı ve borcun imkânsızlaşmış olması nedeniyle sözleşmenin sona ermesi yüzünden boşa giden hazırlık masraflarıyla sınırlı olacaktır. Mimar bu bedellerin ödenmesi sonucu imkânsızlık anına kadar projenin tamamlanmış olan kısmının teslim edilmesini isteyebilecektir. Mimarın yaptığı işin değerini ve bu değere dâhil olmayan masraflarını ödeyen iş sahibi, eserin imkânsızlık anına kadar tamamlanmış kısmının kendisine teslimini talep edebilecektir⁷⁷⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 485 f. 2 hükmü uyarınca ise işe devam imkânsızlığı iş sahibinin bir kusurundan ileri geliyorsa mimar müspet zararının başka bir ifadeyle yoksun kaldığı karın tamamının tazmin edilmesini isteyebilecektir⁷⁷⁹. İş sahibi işin ifasını kendi davranışıyla kasten veya ihmaliyle imkânsız hale sokarsa TBK m. 485 f. 2 hükmüne göre kusurlu sayılacaktır. Ayrıca iş sahibi, imkânsızlık yardımcılarının davranışlarından kaynaklanıyorsa TBK m. 485 f. 2 hükmü açısından sorumlu olacaktır⁷⁸⁰.

3.2.9. İş Zamanında Başlama ve Yürütme Borcuna Aykırılıktan Dolayı Sözleşmenin Sona Ermesi

İşe zamanında başlama ve yürütme borcu TBK m. 473 f. 1 hükmü çerçevesinde düzenlenmektedir. TBK m. 473 f. 1 hükmü; “Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya

⁷⁷² Aral ve Ayrancı, 2021: 442; Buz, 1994: 28.

⁷⁷³ Yavuz vd., 2018: 536; Aral ve Ayrancı, 2021: 443.

⁷⁷⁴ Eren, 2016: 698; Yavuz vd., 2018: 536; Aral ve Ayrancı, 2021: 443.

⁷⁷⁵ Aral ve Ayrancı, 2021: 443; Eren, 2016: 698; Yavuz vd., 2018: 536.

⁷⁷⁶ Yavuz vd., 2018: 536; Aral ve Ayrancı, 2021: 443; Eren, 2016: 698.

⁷⁷⁷ Tandoğan, 2010: 330.

⁷⁷⁸ Buz, 1994: 30.

⁷⁷⁹ Eren, 2016: 696; Tandoğan, 2010: 330; Aral ve Ayrancı, 2021: 443.

⁷⁸⁰ Tandoğan, 2010: 330.

sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir” şeklinde düzenlenmiştir.

Gecikme sebebiyle iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanınması için gereken koşullardan ilki, sözleşme kurulduktan sonra projenin meydana getirme borcunun ifasının mümkün olmasıdır. Projenin meydana getirilmesinin imkânsız olması durumunda bu hükmüm uygulanması söz konusu olmayacaktır. İmkânsızlık, iki şekilde ortaya çıkmaktadır. Eğer edimin başkası tarafından yerine getirilmesi mümkün ise sübjektif imkânsızlık, yerine getirilmesi mümkün değil ise objektif imkânsızlık meydana gelecektir. Sözleşmenin yapıldığı tarihte objektif bir imkânsızlık söz konusu ise taraflar arasındaki sözleşme batıl olacaktır⁷⁸¹. Eseri teslim borcu sonradan objektif olarak imkânsız hale geldiğinde ise TBK m. 136 hükmü gereğince imkânsızlık borcu sona erecektir. İfa imkânsızlığının meydana gelmesinde yüklenicinin bir sorumluluğu var ise o zaman TBK m. 112 hükmü gereğince alacaklı olan iş sahibinin zararını karşılamakla yükümlü olacaktır⁷⁸².

Objektif imkânsızlığın yanında sübjektif bir imkânsızlık da ortaya çıkabilecektir. Bu durumda sözleşmenin yapıldığı tarihte sübjektif bir imkânsızlık söz konusu ise bu durum yüklenici olan mimar ile ilgili olacaktır. Bu halde objektif imkânsızlıktaki gibi sözleşmenin batıl olduğundan söz edilemeyecek ve yüklenici iş sahibine karşı sorumluluğu bulunacaktır.

Mimarın projeye başlanmasında ya da yürütmesinde gecikme olması da diğer bir şarttır⁷⁸³. Mimarın sözleşme ile kararlaştırılan programa uymaması, kararlaştırıldı ise ara vadeleri geciktirmesi durumunda bu hak kullanılabilecektir⁷⁸⁴. TBK m. 473 f. 1 hükmü çerçevesinde yüklenicinin işe zamanında başlamaması iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı vermektedir. Ancak kural olarak, TBK m. 473 f. 1 hükmü sadece işin tamamlanması (ifası) tarihinin sözleşmede saptanmamış olduğu durumlarda başlı başına sözleşmeden dönmeye gerekçe olabilecektir. İfa tarihinin taraflarca önceden saptanmış olduğu hallerde ancak yüklenicinin gecikmesi nedeniyle eserin teslim tarihine yetişmeyeceği açıkça görülmekte ise iş sahibi sözleşmeden dönme hakkına başvurabilmelidir⁷⁸⁵. İşe başlama tarihinin belirtilmiş olduğu durumlarda eğer sözleşmede belirtilen işe başlama zamanı, fiilen işe başlama zamanı ise ve yüklenici bu anda işgörme faaliyetine girişmemiş ise iş sahibi TBK m. 473 f. 1 hükmü gereği sözleşmeden dönebilecektir. İşe başlama tarihinin belirtilmesi sözleşmenin kurulması

⁷⁸¹ Nomer, 2012: 89; Oğuzman ve Öz, 2015: 87.

⁷⁸² Aral ve Ayrancı, 2021: 403.

⁷⁸³ Yavuz vd.; 2018: 547; Aral ve Ayrancı, 2021: 403.

⁷⁸⁴ Aral ve Ayrancı, 2021:403.

⁷⁸⁵ Öz, 2012: 131; Yavuz vd.; 2018: 547.

için zorunlu bir unsur değildir. Eğer yüklenici ve iş sahibi sözleşmenin ifa edilmesi için bir zaman belirlememişlerse TBK m. 90 hükmü uygulanacak ve kıyasen boşluğu dolduracaktır⁷⁸⁶. Bu hüküm uygulanırsa yüklenici, teslim zamanında eserin teslimine imkân verecek en yakın tarihte eserin meydana getirilmesine başlamalı ve en uygun zamanda işi tamamlayıp teslim etmelidir.

Mimarın işe başladığı fakat sözleşmede ön görülen iş programına uymadığı, ara vadeleri geçirdiği veya yeterli iş gücü ile araç ve gereçleri sağlamadığı durumlarda işi yürütmekte gecikme söz konusudur⁷⁸⁷.

Sözleşmenin ifasına başlanması ya da yürütülmesinde meydana gelen gecikmeler sonucu söz konusu madde gereğince iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir. Sözleşmeden dönme hakkı, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ifa edilmemiş edimleri sona erdiren ve ifa edilen edimlerin de iade edilmesi borcunu doğuran, varması gerekli, kural olarak şekle bağlı olmayan ve yenilik doğuran bir haktır. Sözleşmeden dönme hakkı iş sahibi tarafından yükleniciye yöneltilen tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilir⁷⁸⁸. TBK m. 473 f. 1 hükmü gereğince sözleşmeden dönme hakkının kullanılması kanun koyucu tarafından herhangi bir şekle bağlanmamıştır. Dolayısıyla bu beyan yazılı veya sözlü olarak yapılabilecektir⁷⁸⁹. Tarafların tacir olduğu ve ticari işletmesi ile ilgili yapmış olduğu eser sözleşmelerinde dönme beyanı şekle bağlı kılınmıştır. Bu durumda TTK m. 18 f. 3 hükmü uygulama alanı bulmaktadır⁷⁹⁰. Bu hüküm uyarınca; tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe veya sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılacaktır. Sözleşmeden dönmek için belirttiğimiz üzere kural olarak bir şekil şartı bulunmadığı gibi dava açılmasına da gerek yoktur⁷⁹¹.

Sözleşmeden dönmenin ilk sonucu, dönme ile tarafların her ikisinin de edimlerini ifa borçları ortadan kalkmaktadır⁷⁹². Sözleşmeden dönme beyanının geçerli bir şekilde kullanılması ve borçluya ulaşması üzerine hem alacaklının hem de borçlunun sözleşme ile taahhüt ettikleri edim yükümlülükleri sona erecektir⁷⁹³. TBK m. 473 f. 1 hükmü çerçevesinde de iş sahibinin sözleşmeden dönmesi üzerine her iki taraf da dönme sonucu ifadan kurtulmuş

⁷⁸⁶ Nomer, 2012: 329; Kurşat, 2011: 201; Aral ve Ayrancı, 2021: 403; Yavuz vd.; 2018: 547; Kaplan, 2019: 84.

⁷⁸⁷ Gümüşsoy Karakurt, 2017: 140; Öz, 2012: 133; Kaplan, 1983: 108; Aral ve Ayrancı, 2021: 403.

⁷⁸⁸ Tekinay vd., 1988: 17.

⁷⁸⁹ Serozan, 2007: 467.

⁷⁹⁰ Gümüşsoy Karakurt, 2017: 161.

⁷⁹¹ Demirbaş, 2007: 86.

⁷⁹² Aral ve Ayrancı, 2021: 404.

⁷⁹³ Buz, 2014: 153; Ayrancı ve Ayrancı, 2021: 404.

olacaktır⁷⁹⁴. Bununla birlikte sözleşmeden dönmenin edim yükümlülüklerini sona erdirici etkisi sonucu tarafların hem asli edim yükümlülükleri hem de yan edim yükümlülükleri sona erecektir. Ancak TMK m. 2 hükmü çerçevesinde aydınlatma, muhafaza ve koruma yükümlülükleri dönmeden sonra da iade yükümlülükleri bakımından devam edecektir⁷⁹⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 125 f. 3 hükmü çerçevesinde kanun koyucu iadenin yapılacağını düzenlemekle birlikte iadenin kapsamı hakkında bir düzenleme yapmamıştır. Kanuni borç ilişkisi görüşü doğrultusunda sözleşmeden dönme beyanının yükleniciye varması anına kadar ifa edilmiş edimlerin geri verilmesi, TBK m. 125 f. 3 hükmünden kaynaklanmakta olup karşı tarafa verilmiş olan edimlerin iadesinde ortaya çıkan kanun boşluğu sonucu sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanabilecektir.

Sözleşme konusu projenin hazırlanması mimar tarafından yapılmakta olmasına karşın iş sahibi, projenin teslim tarihine yetismeyeceğini anlamış ve sözleşmeden dönmüş ise tamamlanmamış proje hala mimarda olduğundan ve iş sahibine teslim edilmediğinden iş sahibinin herhangi bir iade yükümlülüğünden bahsedilemeyecektir. İş sahibinin TBK m. 473 f. 1 hükmü gereğince sözleşmeden dönmesi üzerine mimarın proje hazırlaması karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt eden iş sahibi, bu bedel ödeme borcunu teslimden evvel kısmen veya tamamen yerine getirmiş ise sözleşmeden dönme halinde kıyasen uygulanacak sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında önceden ödediği kısımların kendisine geri verilmesini mimardan talep edebilecektir⁷⁹⁶.

3.2.10. Projede Meydana Gelen Ayıp Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

Projenin teslim edilmesinden sonra, kabul edilmesinden önce, projenin kullanılamayacak halde olması ya da hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde projenin ayıplı, sözleşmeye aykırı veya ayıplı olması sebebiyle iş sahibi sözleşmeden dönebilecektir⁷⁹⁷.

Türk Borçlar Kanunu m. 475 hükmüne göre sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için projedeki ayıbın ya da sözleşmeye aykırılığın, kullanılmasını engelleyecek ya da kabul edilmesi mümkün olmayacak ölçüde ağır olması gerekmektedir⁷⁹⁸. Dönme hakkı kullanıldığı takdirde ayıp sebebiyle kullanılabilecek diğer seçimlik haklar

⁷⁹⁴ Aral ve Ayrancı, 2021: 404.

⁷⁹⁵ Buz, 2014: 157.

⁷⁹⁶ Aral ve Ayrancı, 2021: 404.

⁷⁹⁷ Selimoğlu, 2021:513; Eren, 2016: 647; Yavuz vd.; 2018: 550.

⁷⁹⁸ Eren, 2016: 647-648; Selimoğlu, 2021: 513; Yavuz vd.; 2018: 555.

kullanılamayacaktır. Sözleşmeden dönme hakkı tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilecektir. Sözleşmeden dönme sonucu sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkacaktır⁷⁹⁹.

3.2.11. İş Sahibinin Bedeli Ödememesi Sonucu Sözleşmenin Sona Ermesi

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde iş sahibinin asli borcu bedel ödemedir⁸⁰⁰. Bu borcun gereği gibi yerine getirilebilmesi için edimin sözleşmede öngörülen şekilde ve zamanda ifa edilmesi gerekmektedir⁸⁰¹. Sözleşmede ifa zamanına ilişkin hüküm bulunmaması halinde kanunda yer alan tamamlayıcı hükme başvurmak gerekmektedir. Bedel ödeme borcunun ifa zamanı TBK m. 479 hükmünde düzenlenmiştir. Fakat bu hüküm emredici nitelikte olmadığından taraflar sözleşmede ifa zamanını serbestçe kararlaştırabilecektir⁸⁰². Alacaklı bu zamanın gelmesi ile borcun ifasını talep edebilecektir⁸⁰³. İş sahibi tarafından zamanı gelmesine rağmen bedel ödenmiyorsa iş sahibi bedel ödeme borcunda temerrüde düşecektir. Temerrüt sonucu iş sahibi mimara karşı TBK m. 125 hükmünde yer alan seçimlik haklardan birini kullanabilecektir⁸⁰⁴.

Mimarın haklarından bir de sözleşmeden dönme hakkıdır. Mimarın sözleşmeden dönmesi, kural olarak mimari proje düzenleme sözleşmesini geçmişe etkili ortadan kaldıracaktır. Mimar projeyi yapma borcundan kurtulmuş olacaktır. Sözleşmeden dönen mimar artık kısmen de olsa sözleşmedeki bedeli isteyemeyeceği gibi almış olduğu bedel kısmını da sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade edecektir. Ancak karşılıklı sebepsiz zenginleşme talepleri varsa bir tarafın takas beyanı ile aralarındaki fark kadar tek alacak haline dönüştürülebilecektir.

Bedel borcu para borcu olduğundan bunun bir sonucu da temerrüt faizinin ortaya çıkmasıdır. Para borcunun ifasında borçlu temerrüde düşerse, bu durumda kusursuz bile olsa, gecikme süresi boyunca temerrüt faizi işleyecektir. Bedel borcunun muaccel olmasının yanında temerrüt ihtarı da gerekmektedir.

Dönme sonucu sözleşme kurulmamış sayılacağından mimarın dönme bildirimine kadar geçen sürede iş sahibinin ödemesi gereken bedel borcu için işlemiş bulunan temerrüt faizi de geçmişe etkili olarak ortadan kalkacak ve hesaplanması söz konusu olmayacaktır. İş sahibi bedel ödemede temerrüde düşmesinde kusurunun olmadığını ispat ettiği takdirde mimarın talep ettiği olumsuz zararı ödemekten kaçınılabilecektir.

⁷⁹⁹ Yavuz vd.; 2018: 555; Karşı görüş için bkz. Eren, 2016: 649.

⁸⁰⁰ Aral ve Ayrancı, 2021: 426; Eren, 2016: 655.

⁸⁰¹ Hatemi ve Gökyayla, 2014: 225; Eren, 2016: 679; Yavuz vd.; 2018: 559.

⁸⁰² Kaplan, 1983: 211; Aral ve Ayrancı, 2021: 426; Eren, 2016: 680; Yavuz vd.; 2018: 559.

⁸⁰³ Hatemi ve Gökyayla, 2014: 249; Aral ve Ayrancı, 2021: 426; Eren, 2016: 681; Yavuz vd.; 2018: 565.

⁸⁰⁴ Yavuz vd.; 2014: 1052; Aral ve Ayrancı, 2021: 434; Eren, 2016: 681.

Mimar, gecikmiş ifanın talebinde, gecikme yüzünden uğradığı zarar tutarı talep edebileceği temerrüt faizi tutarını aşıyorsa TBK m. 122 hükmü uyarınca bu aşan miktar için iş sahibinden munzam zararı isteyebilecektir. İş sahibi gecikmede kusursuz olduğunu ispatlarsa bu zararın tazmininden kurtulabilecektir.

3.2.12. İş Sahibinin Alacaklı Temerrüdüne Düşmesi Sonucu Mimarın Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı

Alacaklının temerrüdü TBK m. 160 hükmü ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre borçlunun borcun ifası için gerekli tüm hazırlıkları yaparak, edimini borca uygun olarak alacaklıya sunmasına rağmen alacaklı haklı bir sebep olmaksızın ifayı kabulden veya ifanın gerçekleşmesi için yapılması gereken işlemleri yapmaktan kaçınır ise alacaklının temerrüdü ortaya çıkacaktır. Bu maddenin uygulanabilmesi için mimarın projeyi bütün unsurları ile teslim hazır etmesi gerekmekte ve projenin sözleşmeye ve iş sahibinin isteklerine uygun hazırlanmış olması aranmaktadır. İş sahibi zamanında ve sözleşmeye uygun olarak sunulan edimi kabulden kaçınmışsa veya ifanın gerçekleşmesi için kendisine düşen hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınmışsa ifayı reddetmiş sayılacaktır. İş sahibinin alacaklı temerrüdüne düşmesi için kusurlu sayılmasına gerek yoktur.

Türk Borçlar Kanunu m. 107 hükmünde yer alan düzenlemeye göre alacaklı temerrüde düştüğünde borçlu hasar ve masrafları alacaklıya ait olmak üzere şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilecektir. Maddede, tevdi yerinin ifa yerindeki hâkim tarafından tayin edileceği, ticari eşya söz konusu ise mahkeme kararı olmaksızın da tevdiin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Ticari eşyanın tevdiinde, tevdi yerinin belirlenmesi için mahkemeye başvurmak yasaklanmamış fakat kanun gereği zorunlu da tutulmamıştır⁸⁰⁵. Borçlunun tevdi imkânından yararlanabilmesi için malın tevdi edilmeye elverişli olması gerekmektedir. Mimari projeler taşınabilir olmaları sebebiyle tevdi edilmeye elverişli edimlerdir.

Borçlunun malı tevdi ettikten sonra bu durumu alacaklıya bildirmesi gerektiği hususunda, kanunda özel bir düzenleme mevcut değildir. Fakat dürüstlük kuralı gereğince, borçlunun malı tevdi ettiğini alacaklıya bildirmesi gerektiği kabul edilmelidir⁸⁰⁶. Borçlunun tevdi ettiğini bildirmemesi durumu, yan borçlara aykırılık kabul edilip TBK m. 112 hükmü çerçevesinde sorumluluğunu oluşturabilmektedir⁸⁰⁷.

⁸⁰⁵ Hatemi ve Gökyayla, 2015: 252; Aybay, 2011: 128; Serozan, 2007: 150; Oğuzman ve Öz, 2015: 370; Ticari işlerde borçlu hâkimden tevdi yeri tayin edilmesini istemek zorunda değildir. Eren, 2019: 1021; Ticari eşya, hâkimin tevdi yeri tayin etmesine gerek kalmaksızın ardiyeye de tevdi edilebilir. Nomer, 2012: 239.

⁸⁰⁶ Reisoğlu, 2014: 340.

⁸⁰⁷ Reisoğlu, 2014: 340.

Sözleşmenin konusunun kural olarak yapma borcuna ilişkin olması halinde ise TBK'da borçluya, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönme imkânı tanınmıştır. Bu durumda bir işin görülmesini engelleyen alacaklı karşısında borçlunun sözleşmeden dönmek suretiyle sözleşme ilişkisinin baştan itibaren hiç kurulmamış duruma getirilmesi ve borcundan kurtulması imkânı mevcut olacaktır.

Dönme hakkının sadece yapma borçlarında kullanılabilmesi görüşü öğretilde hâkim görüştür⁸⁰⁸. Bunun nedeni bu tür bir edimin tevdi veya satışının mümkün olmamasıdır⁸⁰⁹. Sadece tevdi veya satma imkânına sahip olmayan borçlu için değil bu imkânlarla sahip olan borçlu için dahi alacaklı temerrüdü halinde, boşluk doldurma yoluyla dönme hakkının tanınması gerektiği yönünde bir düşünce de mevcuttur⁸¹⁰. Esasen bu düşünce, somut olayın özelliklerine uygun düştüğü ölçüde ve şartlarına uymak suretiyle kabul edilebilecektir. Mimari proje düzenleme sözleşmesinde de edim aşamalarından oluşmaktadır. Bu aşamalardan herhangi birinin onaylanmaması sonucu edimin ifasına bu sebeple devam edilememesi halinde ya da iş sahibinin özellikle ön proje aşamasında isteklerini mimara bildirmemesi ya da mimarın fikir projesini ve ön projesini onaylamaması sonucu alacaklı temerrüdüne düşerse mimarın edimin ifasına devam etmesi beklenemez. Bu halde mimarın sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 110 hükmünde, alacaklı temerrüdünde borçlunun sözleşmeden dönmesi durumunda borçlu temerrüdünde alacaklının sözleşmeden dönmesi hakkındaki hükümlerin uygulanacağını ifade edilmektedir. Bu durumda alacaklı, temerrüdün gerçekleşmesi üzerine mehil vermek suretiyle mehil sonunda borçluya karşı seçimlik haklardan sözleşmeden dönme hakkını⁸¹¹ kullanılabilecektir. Benzer şekilde borçlu da temerrüdün gerçekleşmesi üzerine alacaklıya ifayı kabul için bir mehil vermeli, mehil süresi içinde alacaklı ifa teklifini kabul etmezse mehil sonunda, sözleşmeden dönme hakkını derhal kullanmalıdır⁸¹². Sözleşmeden dönme, varması gerekli tek taraflı bir irade açıklaması ile kullanılan bozucu yenilik doğuran bir haktır. TBK m. 110 hükmü yedek hukuk kuralı olduğu için borçlunun dönme hakkından sözleşme kurulurken veya kurulduktan sonra açık veya örtülü olarak feragat etmesi mümkündür. Bu hakkın kullanımı sonucu mimar açısından tartışmalı olan nokta, borçlu temerrüdünde sözleşmeden dönen alacaklıya tanınan menfi

⁸⁰⁸ Tekinay vd., 1988: 1128; Eren, 2019: 1024; Serozan, 2007: 151; Kılıçoğlu, 2014: 685; Reisoğlu, 2014: 341; Aybay, 2011: 128, 129.

⁸⁰⁹ Reisoğlu, 2014: 341; Tekinay vd., 1988: 1128; Eren, 2019: 1024; Kılıçoğlu, 2014: 685; Aybay, 2011: 128, 129; Serozan, 2007: 151.

⁸¹⁰ Alacaklı temerrüdü halinde verme edimi borçlusunun da dönme hakkına sahip kılınması gerektiği hakkında bkz. Serozan, 2007: 320-331.

⁸¹¹ Seçimlik haklar için bkz. TBK m. 125.

⁸¹² Reisoğlu, 2014: 342; Eren, 2019: 1025.

zararının tazmini talep hakkını kullanıp kullanamayacağıdır. Bu soruna yönelik TBK’ nda bir açıklık olmaması, öğretide farklı görüşlere yol açmıştır⁸¹³. Öğretide savunulan bir görüşe göre⁸¹⁴, maddede borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere yollama yapılmış olması ve TBK m. 485 f. 2 hükmünde bulunan düzenleme nedeniyle borçluya kusuruyla temerrüde düşen alacaklıdan uğradığı zararı tazmin edilmesini isteme hakkının tanınması gerekmektedir. Başka bir görüş ise⁸¹⁵ alacaklının borcun ifasını kabul etmesinin borç sayılabileceği haller dışında, alacaklı temerrüdünün sorumluluğa yol açmayacağı gerekçesiyle alacaklının tazminat ödeme zorunluluğu olmayacağını savunmaktadır. Bu görüşe göre borcun ifasını kabul, alacaklı için aynı zamanda bir borç sayılıyorsa sözleşmeden dönme halinde tazminat talebi mümkün olacaktır. Edimi kabul borcunu haklı bir sebep olmaksızın yerine getirmeyen alıcı, borçlu temerrüdüne düşmüştür. Bu durumda satıcının sözleşmeden dönmesi halinde menfi zararının tazmini istemi TBK m. 123-125 hükümleri çerçevesinde mümkün olmalıdır.

3.3. Mimarın Sorumluluğunda Zamanaşımı Süreleri

Mimar yerine getirmekle yükümlü olduğu asli edimi olan projeyi sözleşmeye uygun bir şekilde düzenlemez ve projede ayıplar meydana gelirse iş sahibinin mimara karşı kullanabileceği hakları mevcuttur. Bu hakların kullanımı belli zamanaşımı süreleri ile sınırlandırılmıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 478 hükmünde eser sözleşmesinde ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumluluğu konusunda özel bir zamanaşımı süresi öngörülmüştür. İlgili hükme göre açılacak dava için süre teslimden itibaren başlayacaktır. İlgili hükme süre mimari projeler taşınır eserler olduğundan zamanaşımı süresi iki yıldır⁸¹⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 478 “yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar” hükmüyle başka bir zamanaşımı süresi daha öngörülmüştür. Bu düzenlemeye göre mimarın kusuru ağır değilse zamanaşımı süresi iki yıl ancak mimarın ağır kusuru var ise bu durumda zamanaşımı süresi yirmi yıl olarak uygulanacaktır⁸¹⁷.

Mimarın ayıp nedeniyle sorumluluğu dışında ilgili sözleşmeden doğan uyumsuzluklarda zamanaşımı süresi TBK m. 147 f. 6 hükmünde düzenlenmiştir. İlgili hükme göre zamanaşımı süresi beş yıl olarak uygulanacaktır. Bir diğer anlatımla gerek mimarın iş

⁸¹³ Eren, 2019: 1025; Oğuzman ve Öz, 2015: 375.

⁸¹⁴ Bu görüşte olarak bkz. Eren, 2019: 1025- 1026; Tunçomağ, 1977: 775.

⁸¹⁵ Oğuzman ve Öz, 2015: 375.

⁸¹⁶ Kılıçoğlu, 2020: 488; Aral ve Ayrancı, 2021: 424; Yavuz vd.; 2018: 554; Eren, 2016: 654.

⁸¹⁷ Aral ve Ayrancı, 2021: 424; Eren, 2016: 654; Kılıçoğlu, 2020: 488; Yavuz vd.; 2018: 554.

sahibine gerek iş sahibinin mimara karşı ayıp dışında kalan alacak talepleri için zamanaşımı süresi beş yıldır⁸¹⁸.

İlgili düzenlemeler dışında beş yıl olarak düzenlenen zamanaşımı süresinin bir istisnası daha bulunmaktadır. Bu istisna da mimarın ağır kusurlu olarak edimi hiç veya gereği gibi ifa etmemesidir. Mimarın ağır kusurlu olarak edimi hiç veya gereği gibi ifa etmemesinden dolayı iş sahibinin alacakları TBK m. 146 hükmü gereğince on yıllık zamanaşımına tabi olacaktır⁸¹⁹.

3.4. Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinde Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları

3.4.1. Genel Olarak

Dünya çapında iş ilişkilerinin yoğunlaşması bu ilişkilerden kaynaklı doğan uyuşmazlıkların artmasına sebep olmuştur. Artan uyuşmazlıkların, ticari ve bireysel ilişkilerin kesintiye uğramasına sebep olmaması adına bu uyuşmazlıkların hızlı çözülmesi gerekmektedir. Günümüzde devlet mahkemelerinin yoğunluk sebebiyle hızlı sonuç verememeleri daha hızlı ve etkin çözüm yolları bulma ihtiyacı doğurmuştur. Bunların sonucunda alternatif uyuşmazlık çözüm yolları denenmiştir.

Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, devlete ait yargı yetkisinin mutlak egemenliğine halel getirmeden işlerlik kazanan ve uygulama alanı bulan ek yöntemler bütünü olarak nitelendirilmiştir⁸²⁰. Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları devlet yargısında da sulh olabilmek ihtimali olan tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri, kamu düzeninden sayılmayan uyuşmazlıklarda uygulanabilecektir⁸²¹.

Taraflar, üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri tüm uyuşmazlıkları gönüllülük esasına dayalı olarak istedikleri her usulde sona erdirebileceklerdir. Taraflar uyuşmazlığın çözümü konusunda anlaştıklarında bu çözümü bir sözleşme ile yasal bir zemine oturtabileceklerdir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından herhangi birinin uygulanması sonucu yapılan anlaşmaya uyulmadığı takdirde sözleşmeye aykırı davranılmış olacağından bu hususta taraflar yargı yoluna başvurabileceklerdir⁸²².

Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına örnek olarak müzakere, tarafsız ön değerlendirme, vakıaların tespiti, kısa duruşma, arabuluculuk ve uzlaşma ve tahkim gösterilebilir⁸²³. Ancak çözüm yolları bu örnekler ile sınırlı değildir. Ülkeler özellikle kendi

⁸¹⁸ Eren, 2016: 656; Yavuz vd.; 2018: 567; Kılıçoğlu, 2020: 488; Aral ve Ayrancı, 2021: 434.

⁸¹⁹ Kılıçoğlu, 2020: 489.

⁸²⁰ Pekcanitez, 2005: 15.

⁸²¹ Tanrıver, 2006: 152; Bıçakçı, 2014: 2.

⁸²² Özbek, 2022: 316.

⁸²³ Pekcanitez, 2005: 15, 16; Tanrıver, 2006: 160.

ihtiyaçları doğrultusunda ve mevcut yargı koşullarını da gözeterek yeni yöntemler ya da karma yöntemler uygulayabileceklerdir⁸²⁴.

3.4.2. Arabuluculuk

Mevzuatımızda HMK m. 137/1, 140/2-3- 312/2, 320/2 hükümlerinde arabuluculuğun yargılamayla ilişkisine dair düzenlemeler bulunmaktadır. Arabuluculuk konusunda en temel düzenleme 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliğidir. İlgili kanun ile mevzuata giren arabuluculuk ihtiyari arabuluculuk olup sonrasında çeşitli alanlarda zorunlu arabuluculuk için düzenlemeler yapılmıştır.

6325 sayılı HUAK m. 2 b. B hükmünde arabuluculuk “*Arabuluculuk: Sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemini,*” şeklinde tanımlanmıştır⁸²⁵.

Arabuluculuk, öğretilerde de uyuşmazlık içinde olan tarafları, müzakerelerde bulunmak amacıyla bir araya getiren, birbirlerini anlamalarını ve kendi çözümlerini kendilerinin üretmelerini sağlamak için aralarındaki iletişimi kolaylaştıran, bağımsız, tarafsız ve objektif bir konumda bulunan üçüncü kişinin katkısı yahut katılımıyla yürütülen gönüllü bir usul olarak tanımlanmıştır⁸²⁶. Arabuluculuk süreci tarafların müştereken anlaşacağı çözümü kısa sürede bulabilmeleri için yönetilmektedir. Taraflar arabuluculuk sürecine devam etmek istemediklerinde her zaman sona erdirilebileceklerdir. Arabuluculuk süresince taraf anlaşmaya varmak zorunda değildir. Anlaşmaya varamadıkları takdirde tarafların hakları bu süreçten dolayı zarar görmeyecektir.

Arabuluculukta gönüllülük esas olduğundan taraflar, arabuluculuk sürecine başvurma, devam ettirme ve sona erdirmeye konusunda serbesttirler. Her bir tarafın, aralarında bir arabuluculuk sözleşmesi olsa dahi, süreci devam ettirme ve mutlaka anlaşmayla bitirme zorunluluğu bulunmamaktadır. Arabuluculuk tarafların iradesine dayalı bir yol olduğu için, aksine kanuni düzenleme olmadıkça başka bir ifadeyle arabuluculuk dava şartı olarak öngörülmediği takdirde taraflar arabuluculuk başvurusu yapmak zorunda değildirler. Mimari

⁸²⁴ Tanrıver, 2006: 160; Pekcanitez, 2005: 15.

⁸²⁵ <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6325.pdf>. (Erişim Tarihi: 26.09.2023).

⁸²⁶ Tanrıver, 2006: 64; Pekcanitez vd., 2017: 2813.

proje düzenleme sözleşmesi kapsamında ortaya çıkan uyuşmazlıklar için arabuluculuk yoluna başvuru yapılabilecektir.

Taraflar öncelikle arabuluculuk görevi için tarafsız ve bağımsız bir kişi ile arabuluculuk sözleşmesi yapmaları gerekmektedir. Arabulucu ile yapılan sözleşmenin bir geçerlilik şekli bulunmamaktadır⁸²⁷. Arabuluculuk Kanununa göre arabulucu yapmış olduğu faaliyet karşılığı ücret ve masrafları isteme hakkına sahiptir⁸²⁸. Arabulucunun ücreti sözleşme ile kararlaştırılmadıysa faaliyetin sona erdiği tarihte yürürlükte bulunan Arabulucu Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenecek olup taraflarca aksi kararlaştırılmadığı sürece ücret taraflar arasında eşit olarak ödenecektir.

Arabuluculuk sürecinde ortaya çıkan, ileri sürülen bilgi ve belgeler taraflar, arabulucu veya arabuluculuğa katılanlar dahil, ileride dava açılması ihtimalinde delil olarak ileri sürülemeyecek ve sürülse dahi hükme esas alınmayacaktır. Bu düzenlemenin amacı dürüst, samimi, güvenilir, özgür, rahat ve sonuca gitmeyi, başka bir ifadeyle mutabakata varmayı hedefleyen bir tartışma ve müzakere ortamının yaratmak için öngörülmüştür ve bu düzenlemelerin kapsamı, tarafların ispat hakkını ortadan kaldıracak ve onların hukuki dinlenilme haklarını sınırlandıracak şekilde genişletilemeyecektir⁸²⁹.

Arabuluculuk görüşmesi üç ihtimal ile sonuçlanabilecektir. Taraflar kısmen/tamamen anlaşmaya varabilecek, başka bir arabuluculuk oturumu için anlaşabilecek veya tarafların anlaşmaya varmayacak olmasının anlaşılması üzerine arabulucu oturumları sonlandırabilecektir. Arabuluculuk görüşmelerinin sona ermesi sonucu arabulucu, anlaşmaya varıldığı ölçüde anlaşma ayrıntılı olarak belge ile düzenleme altına alınacak olup bu anlaşma belgesinin genel hükümlere göre icrası istenebilecektir.

Tarafların arabuluculuk süresince bir anlaşmaya varamaması halinde arabuluculuk faaliyeti sona ermiş olacaktır. Bu durumda taraflar uyuşmazlık ile ilgili bir mahkemede dava açabilecek ya da tahkime başvuru yapabileceklerdir. Uyuşmazlık için arabuluculuk sürecinden önce dava açılmış, ise taraflardan birinin başvurusu üzerine dava kaldığı yerden devam edecektir. Davanın devamı için herhangi bir başvuru yapılmadı ise dosyanın işlemde kaldırılması için işlemler yapılabilecektir⁸³⁰. Arabuluculuk müzakereleri sonucunda taraflar bir anlaşmaya varırsa arabuluculuk süreci tarafların kapsamını ve şeklini belirlediği gibi son bulacaktır. Taraflar arabuluculuk sonunda Arabuluculuk faaliyeti sonunda taraflar dilerlerse sadece sulhe vardıklarını içeren anlaşmanın kapsamını yazmadıkları bir son tutanak düzenleyebileceklerdir. Son tutanağa anlaşmanın kapsamı yazıldığı takdirde son tutanak

⁸²⁷ Pekcanitez vd.,2017: 2833.

⁸²⁸ HUAk m. 7 f. 1.

⁸²⁹ Tanrıver, 2006: 69.

⁸³⁰ HMK m. 150 f. 3.

anlaşma belgesi hükmünde olacaktır. Taraflar, son tutanağa anlaşmanın kapsamını yazmayıp ayrıca taraflar ve arabulucu tarafından imzalanan bir anlaşma belgesi düzenleyebileceklerdir.

Anlaşma belgesinde, üzerinde anlaşılan veya kısmi anlaşmada anlaşılamayan hususlar açık şekilde yazılmalı, ödenecek alacak miktarları, ödeme tarihleri, varsa faizleri, anlaşılan miktarın brüt veya net olduğu da belirtilmek suretiyle kesin şekilde belirlenecektir⁸³¹. Anlaşma belgesi, niteliği itibarıyla bir borçlar hukuku sözleşmesi olup adi bir belgeye bağlanmışsa sözleşme hukukunun genel hükümlere tabi olacaktır. Usul hukuku bakımından bu belge adi senet hükmündedir ve kesin delildir. Tarafların vardığı anlaşma metnine ilişkin ayrıca kanunda tarafların anlaşmasının ilam niteliğinde belge sayılması bakımından özel bir düzenleme de yapılmıştır⁸³².

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18 f. 2 hükmüne göre “*Taraflar arabuluculuk faaliyeti sonunda bir anlaşmaya varırlarsa, bu anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesini talep edebilirler. Dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmuşsa, anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden talep edilebilir. Davanın görülmesi sırasında arabuluculuğa başvurulması durumunda ise anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, davanın görüldüğü mahkemeden talep edilebilir.*” Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin mahkemece şerh verilmesi, belgenin ilam niteliğini kazanmasını sağlayacaktır.

Taraflar arabuluculuk sürecinde avukatla temsil edilmiş ve sonuçta tutulan tutanak tüm taraflar ve avukatlarınca imzalanmışsa, bu belge Avukatlık Kanunu m. 35/A hükmüne göre ilam niteliğinde belge hükmüne haiz olacak ve bu tutanağın icra edilebilirlik niteliği kazanması için ayrıca mahkemeye sunulması gerekli olmayacaktır. HUAK m.18 f. 4 hükmünde “*Kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller hariç, taraflar ve avukatları ile arabulucunun, ticari uyuşmazlıklar bakımından ise avukatlar ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılır.*” şeklinde düzenleme altına alınmıştır.

3.4.3. Tahkim

Tahkim, kanunun tahkim yolu ile çözümlenmesine izin verdiği konuların kapsamında kalması koşuluyla, taraflar arasında doğmuş ya da doğabilecek uyuşmazlıkların, devlet yargısında çözümlenmesi yerine, hakem adı verilen kimseler aracılığı ile çözümlenmesi

⁸³¹ Özbek, 2022: 1714.

⁸³² Pekcanitez vd., 2017: 2845.

hususunda tarafların anlaşmasıdır⁸³³. Tahkim daha az maliyetli olması ve daha hızlı sonuçlanması sayesinde günümüzde en çok tercih edilen uyuşmazlık çözüm yollarından biridir.

Tahkim yolunun uygulamada ve öğretide bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olup olmadığı hakkında tartışmalar bulunmaktadır⁸³⁴. Bir görüşe göre tahkim, istisnai yargısal yol olarak kabul edilmektedir⁸³⁵. Bunun sebebi, diğer yollardan farklı olarak tahkimde verilen kararların mahkeme kararları gibi kanunen bağlayıcılığı olmasıdır. Diğer bir görüşe göre ise tahkimde hakemlerin çalışması fonksiyonel olarak yargısalıdır; ama organik anlamda yargısal faaliyet sayılmamalıdır⁸³⁶. Organik anlamda yargısal faaliyet devlet mahkemelerinin yargılaması olup hakem kararlarının kesin hüküm oluşturmaya ve icra edilebilir olmasına rağmen tahkim yargılaması devlet tarafından denetlenebilmektedir⁸³⁷. Bunun yanında bazı durumlarda tahkim kararları temyiz dahi edilebilmektedir.

Tahkim, öncelikle tarafların iradesine bağlı bir çözüm yoludur ve hatta tahkimin uygulanması için tarafların serbest iradesi olmazsa olmaz bir unsurdur. Tahkim çözüm yolunun uygulanabilmesi için tarafların bir tahkim anlaşması yapılması gerekmektedir.

Diğer alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından farklı olarak tahkimde tarafların her ikisi de istemedikçe bu yoldan vazgeçilemeyecektir. Tahkimde tarafların menfaatlerinden ziyade haklılık ön plana çıkmakta ve devlet yargısına benzer bir şekilde hakem tarafından haklılık dikkate alınmaktadır. Arabuluculuk gibi sonunda anlaşması belgesi düzenlenen, tarafların anlaşması esasına bağlı çözüm yollarından farklı olarak tahkimdeki hakem kararları iptale tabidir, bağlayıcıdır ve icra edilebileceklerdir.

Tahkim yolu her ne kadar devlet yargısına benzese de birtakım farklılıkları bulunmaktadır. Tahkimde taraflar, hakemleri doğrudan seçerek veya seçilmelerinde rol oynayarak, uyuşmazlığın kendi güvendikleri kişiler tarafından sonuca bağlanmasını sağlamak ve uygulanacak usul kurallarının, yargılamanın nasıl gerçekleşeceğini, kimlerin bilirkişi olacağını, duruşmaların nasıl olacağını ve hatta duruşmaya gerek olup olmadığının belirlenmesini seçebileceklerdir⁸³⁸. Devlet yargısındaki aleniyet ilkesi tahkimde uygulanmamakta olup tarafların gizliliği sağlanmaktadır. Tahkim sonucu verilen kararlar taraflar uygulanacak hukuk kurallarını bile seçebildiklerinden daha çok güven oluşturan kararlar ortaya çıktığından denetimi de sınırlı olmaktadır.

⁸³³ Pekcanıtez vd., 2017: 2593; Bıçakçı, 2014: 4.

⁸³⁴ Özbek, 2022: 219-227; Pekcanıtez vd., 2017: 2594; Bıçakçı, 2014: 2.

⁸³⁵ Pekcanıtez vd., 2017: 2594; Bıçakçı, 2014: 2.

⁸³⁶ Özbek, 2022: 219.

⁸³⁷ Özbek, 2022: 219.

⁸³⁸ Pekcanıtez vd., 2017: 2602-2610; Bıçakçı, 2014: 9.

Kanuni düzenlemelerle bazı uyuşmazlıklar için tahkim yoluna gidilmesinin zorunlu kılınmaktadır. Tahkimin zorunlu olduğu hallerde tahkim mahkemesi yerine devlet yargısında açılan davalar için görevsizlik kararı verilebilecektir. Ancak ihtiyari olan tahkimde, bir tahkim sözleşmesi varlığına rağmen mahkemede dava açıldığında mahkeme bu durumu kendiliğinden incelemeyecek, diğer tarafın ilk itirazı üzerine inceleme yapılabilecektir.

1512 sayılı Noterlik Kanunu m. 13, 6365 sayılı Sendikalar ve Toplu İş Sözleşmesi Kanunu m. 51, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu m. 30, 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu m. 100, TÛRSAB Tahkimi, 5894 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun m. 6 hükümleri ve tartışmalı olmakla birlikte Tüketici Hakem Heyeti faaliyetleri de zorunlu tahkime örnek olarak gösterilebilecektir. Mimari proje düzenleme sözleşmesi açısından tahkim yoluna başvurulması açısından bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Tahkim çözüm yolu ad hoc tahkim ve kurumsal tahkim olarak ikiye ayrılabilir⁸³⁹. Ad hoc tahkimde tahkim prosedürleri, bizzat taraflarca kaleme alınan ya da atıfta bulundukları belirli kural veya yasalar uyarınca veya tarafların verdiği yetkiye dayanarak hakemlerin kontrolünde gerçekleşir⁸⁴⁰. Ad hoc tahkim, daha çok tahkimin yapıldığı yer (Türkiye) kanunları veya UNCITRAL Tahkim Kuralları' na göre gerçekleşecektir. Kurumsal tahkimde ise tahkim prosedürlerini yürütecek teknik ve idari organizasyonlara sahip bir kurum bulunmaktadır. Kurumsal tahkime, ICC (International Chamber of Commerce – Milletlerarası Ticaret Odası) Tahkimi, DIS (Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit- Alman Tahkim Derneği) tahkimi, LCIA (London Court of International Arbitration- Londra Tahkim Mahkemesi) tahkimi, Viyana Uluslararası Tahkim Merkezi (Vienna International Arbitration Centre) tahkimi, İsviçre Odalar Tahkim Kurumu (Swiss Chambers' Arbitration Institution) tahkimi, Stockholm Tahkim Merkezi (Stockholm Chambers of Commerce Arbitration) tahkimi, Singapur Uluslararası Tahkim Merkezi (Singapore International Arbitration Centre) tahkimi, Hong Kong Uluslararası Tahkim Merkezi (Hong Kong International Arbitration Centre) tahkimi, WIPO (World Intellectual Property Organization) tahkimi, CAS (Court of Arbitration for Sport – Spor Tahkim Mahkemesi) tahkimi, İTOTAM (İstanbul Ticaret Odası Tahkim Merkezi) Tahkimi, TOBB (Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği) Tahkimi ve ISTAC (Istanbul Arbitration Center - İstanbul Tahkim Merkezi) örnek olarak gösterilebilecektir.

Tahkim yargılaması, tarafların bir uyuşmazlık olduğunda mevcut bir tahkim sözleşmesine ya da şartına dayanılarak uyuşmazlığı çözmek adına hakem heyetinin teşkili ile birlikte dava-cevap dilekçelerinin sunduğu ve nihai hakem kararıyla sonuçlanan süreçtir.

⁸³⁹ Bıçakçı, 2014: 9,10.

⁸⁴⁰ Bıçakçı, 2014: 9,10.

Bunun için öncelikle uyuşmazlığın tahkime elverişli olması gerekmektedir⁸⁴¹. HMK m. 408 hükmü “*Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir.*” şeklindedir. Bu hükümden yola çıkarak taraf iradesine tabi olan uyuşmazlıkların, tarafların üzerinde sulh olacağı uyuşmazlıkların tahkime elverişli olacağı sonucu çıkartılabilecektir⁸⁴². Ancak korunması gereken üstün bir menfaat olduğu takdirde örneğin tüketicinin veya işçinin korunması halleri ya da kamu düzenine aykırı bir durum varsa uyuşmazlıklar tahkime elverişli olmayacaktır⁸⁴³. Bunlar dışında başka kanunlarda da tahkime elverişliliğe ilişkin yasaklar düzenlenmiştir⁸⁴⁴. Mimari proje düzenleme sözleşmeleri açısından hem hukuki niteliği olarak belirlenen eser sözleşmesi açısından tahkim yoluna başvurulmasını engelleyen bir kanun hükmü bulunmamaktadır. Bu sebeple zorunlu olmamakla birlikte mimari proje düzenleme sözleşmeleri tahkime elverişli olduğundan bu yola başvurulabilecektir. Tahkim yoluna başvurmak için tarafların iradeleri önem taşıdığından mimari proje düzenleme sözleşmesinde tahkim alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak kullanılabilecek bu yola başvurulabilecektir.

Tahkime elverişlilikten başka tarafların tahkime gidebilmeleri için aralarında bir tahkim anlaşmasının bulunması gerekmektedir⁸⁴⁵. Tahkim anlaşması, taraflar arasındaki sözleşmenin bir şartı veya hükmü olabileceği gibi, ayrı bir sözleşme de olabilecektir. Tahkim sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması geçerlilik şartı olduğu kabul edilmekle birlikte yazılılık şartının yerine getirilmiş sayılması için, tahkim sözleşmesinin taraflarca imzalanmış yazılı bir belgeye veya taraflar arasında teati edilen mektup ve faks gibi bir iletişim aracına veya elektronik ortama geçirilmiş olması ya da dava dilekçesinde yazılı bir tahkim sözleşmesinin varlığının iddia edilmesine davalının verdiği cevap dilekçesinde itiraz edilmemiş olması yeterli görülmektedir.

Tahkim sözleşmesi ancak belirlenebilir uyuşmazlıklar için yapılabilecektir. Taraflar arasındaki hukuki ilişkisinin belirli olması gerekmektedir. Yargıtay kararlarına göre tahkim iradesinin tahkim şartında kesin ve açık olarak belirtilmesi gerekmektedir⁸⁴⁶. Bu nedenle tahkim şartında uyuşmazlığın mahkemede veya tahkimde çözüleceğine yönelik ifadeler tahkim şartını geçersiz kılmaktadır.

⁸⁴¹ Bıçakçı, 2014: 8.

⁸⁴² Bıçakçı, 2014: 8.

⁸⁴³ Pekcanıtez vd., 2017: 2632.

⁸⁴⁴ Örneğin; TBK m. 262, m. 263; TTK m. 1271 f. 2 vb.

⁸⁴⁵ Bıçakçı, 2014: 9.

⁸⁴⁶ Bıçakçı, 2014: 9; Yargıtay 19. H. D., 29.05.2012 T., 2012/4065 E. 2012/9080 K. sayılı kararı: “*Tahkim iradesi, hiçbir tereddüde yer vermeyecek şekilde açık ve kesin olmalı, tarafların ihtilafın hakemde görülmesi iradesi kararlı bulunmalıdır. Sistem kullanım anlaşmasında yer alan ifadede kesin bir tahkim iradesinden ve tahkim şartından söz edilemeyeceğinden, mahkemece tahkim itirazının reddedilmesi gerekir.*” <http://www.kazanci.com.tr/gunluk/19hd-2012-4065.htm> (Erişim Tarihi: 26.09.2023).

Asıl sözleşmenin geçerli olmadığı veya tahkim sözleşmesinin henüz doğmamış olan bir uyuşmazlığa ilişkin olduğu itirazları tahkim sözleşmesi için kabul edilebilecek itirazlar değildir. Tahkim şartı, asıl sözleşmenin bir parçası olarak bulunuyor olması ihtimalinde ayrılabilirlik teorisine göre tahkim şartının asıl sözleşmeden bağımsız düşünülerek geçerli olduğu kabul edilmiştir⁸⁴⁷.

Tahkim yargılaması da davacı tarafından karşı taraf olan davalıya dilekçe sunulması ile başlatılacaktır. Tahkim sözleşmesinde hakemlerin ismi belirlenebilir ancak belirlenmedi ise davacı olan taraf dilekçesinde hakem ismi belirtebilecektir. Yine dilekçe davalı tarafa ulaştığında davalı taraf da hakem isimlerinin bulunduğu dilekçesini davacı tarafa iletcektir. Tahkim sözleşmesinde ISTAC, ICC ve TOBB gibi tahkim kurumlarına atıf yapılmışsa, davacı tahkim başvuru dilekçesiyle ilgili kuruma başvurmalıdır. Tahkim kurumu tarafından, tahkim dilekçesini cevaplarını sunmak üzere davalıya tebliğ edilecektir. Ad hoc tahkimde de kurumsal tahkimde taraflar üçüncü hakemin nasıl belirleneceği konusunda tahkim şartına hüküm koymuşlarsa, buna göre üçüncü hakem belirlenecektir⁸⁴⁸. Davalı ve davacının atadığı hakemlere taraf hakemi, üçüncü hakeme de başhakem olarak adlandırılmaktadır. Başhakem önceden belirlenmemişse taraf hakemleri kendi aralarında anlaşarak başhakemi belirleyeceklerdir. Belirlenemediği durumlarda Ad hoc tahkimde ticaret mahkemesi, kurumsal tahkimde ilgili tahkim kurumu başhakemi belirleyecektir.

Tahkim yargılaması sırasında bazı durumlarda devlet yargısı da devreye girebilecektir. Taraflar yargılama sırasında ya da öncesinde geçici bir hukuki korumaya ihtiyaç duyabilmektedir. Tahkim yargılaması öncesinde devlet mahkemelerinde geçici bir hukuki koruma talep edilmiş olması tahkim yoluna başvuru hakkını ortadan kaldırmayacaktır⁸⁴⁹. Bu durum HMK m. 411 hükmünde “*Tahkim yargılamasına mahkemelerin yardımı, bu kısımda açıkça izin verilmiş olan hallerde mümkündür*” şeklinde açıklanmıştır. Bunun yanında HMK m. 414 f. I hükmü “*Aksi kararlaştırılmadıkça, tahkim yargılaması sırasında hakem veya hakem kurulu, taraflardan birinin talebi üzerine, bir ihtiyati tedbirin alınmasına veya delil tespitine karar verebilir*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere hakem ve hakem kurulundan da geçici hukuki koruma talep edilebilecektir⁸⁵⁰.

Tahkim yargılamasında adil yargılama ilkeleri ve taraflara eşit davranma ilkeleri gözetilmesi gerekmektedir. Tahkim yargılaması yüz yüze ya da çevirim içi yapılabilecektir. Bunun kararını da tek hakem ya da hakem kurulu verecektir⁸⁵¹. Tahkim yargılamasında devlet

⁸⁴⁷ Pekcanitez vd., 2017: 2675-2678.

⁸⁴⁸ Bıçakçı, 2014: 11.

⁸⁴⁹ Saygın, 2021: 113.

⁸⁵⁰ Saygın, 2021: 129.

⁸⁵¹ Bıçakçı, 2014: 7.

mahkemelerinde olduğu gibi daha inceden bilgilerinin ve yazılı ifadelerinin iletilmesi koşulu ile tanık ve uzman bilirkişi dinletilebilecek, gerekli görülürse keşif ve bilirkişi incelmesi yaptırılabilir⁸⁵². Tek hakem veya hakem kurulu oybirliği ya da oy çokluğu ile kararını verdikten sonra bunu gerekçelendirmesi zorunludur. Taraflar gerekçesiz karar konusunda anlaşmış olmaları ihtimalinde bu karar da geçerli olacaktır. Oy çokluğu bile sağlanamadığı durumlarda başhakemin kararı kurul kararı olarak belirlenecektir.

Tahkim yargılamasında hakem ya da hakem kurulu yargılanan konunun esası hakkında karar vermekte ve bu şekilde tahkim yargılaması sona ermektedir. Tahkim yargılamasında taraflar sulh olduklarında da tahkim yargılaması sona erecektir. Bunun dışında taraflar tahkim yargılamasının sona ermesi konusunda anlaşılırsa, davacı davasını geri alırsa, hakem veya hakem kurulu, başka bir sebeple yargılamanın sürdürülmesini gereksiz veya imkânsız bulursa, tahkim süresinin uzatılmasına ilişkin talep mahkemece reddedilirse, taraflarca oybirliğiyle karar verilmesi öngörülmesine karşılık hakem kurulu oybirliği ile karar veremezse ya da yargılama giderleri avans yatırılmazsa, tahkim sona erecektir⁸⁵³. Taraflardan birinin yargılamaya katılmaması yargılamanın önüne geçmeyecek, tahkim yargılaması bu sebeple sona ermeyecektir.

Hakem kararları iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. Usuli kararlar tahkim süresince verilen emir ve talimatlar olarak tanımlanabilir ve bu tür kararların kural olarak mahkeme yoluyla icrası mümkün değildir⁸⁵⁴. Esasa dair olan, uyuşmazlığı tamamen veya kısmi olarak sona erdiren kesin ve bağlayıcı olan kararlar ise nihai hakem kararları olarak adlandırılmaktadır. Bu kararlar, devlet mahkemelerince verilen kesinleşmiş hükümlerle aynı özellikleri taşımakta olup icra edilebileceklerdir⁸⁵⁵.

⁸⁵² Bıçakçı, 2014: 9.

⁸⁵³ Tahkim yargılamasının sona ermesi için bkz. HMK m. 435 ve MTK m. 13.

⁸⁵⁴ Pekcanıtez vd., 2017: 2726.

⁸⁵⁵ Pekcanıtez vd., 2017: 2726.

SONUÇ

Mimari proje düzenleme sözleşmeleri bir yapının inşa edilmesi için ilk aşama olduğundan uzun süredir hayatımızda olan bir sözleşme türüdür. Bu sözleşme türü diğer mimarlık hizmetlerinden ayrı düzenlenebileceği gibi diğer mimarlık hizmetleri ile birlikte tek bir sözleşme içerisinde yer alabilmektedir. İster tek başına düzenleme altına alınsın ister diğer hizmetler ile birlikte alınsın bu sözleşme türünde de uygulamada taraflar arasında hukuki sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Tezimizde, bu sorunlardan yola çıkılarak sözleşmenin tarafları, konusu, hukuki niteliği, tarafların hak ve borçları, sözleşmenin sona erme halleri açıklanmış ve hukuki nitelik ve tarafların hak ve borçları hususunda ortaya çıkabilecek sorunlar öğreti ve Yargıtay uygulamaları ışığında incelenmiştir.

Mimari proje düzenleme sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen, rızai, tarafların içeriğini serbestçe belirleyebildiği bir sözleşme türüdür. Sözleşmenin yüklenici tarafını serbest ve bağlı çalışan mimarlar, mimarlık ortaklıkları ve mimarlık şirketleri oluşturmaktadır. Diğer tarafında ise iş sahibi olarak bir yapı projesi talep eden gerçek ya da tüzel kişiler bulunmaktadır.

Proje düzenleme sözleşmesi ile mimar, gerçekleştirilmek istenen yapıya ait ön, kesin, detay ve uygulama projelerinin hazırlanmasını ve yaklaşık yapı maliyetinin hesaplanması ihale dosyasının hazırlanması gibi hizmetleri üstlenmektedir.

Mimar ile iş sahibi arasında düzenlenen bu sözleşme Türk Borçlar Kanununda yer almamış olup başka bir kanunla da düzenleme altına alınmamıştır. Ancak mimarın hizmetlerinin hepsi bir işin yapılması işe ilgili olduğundan söz konusu sözleşme, bir işgörme sözleşmesi niteliğinde olacaktır.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinin bir işgörme sözleşmesi olduğu kabul edilmiş ancak kanunda düzenleme altına alınan hangi işgörme sözleşmesi hükümlerinin bu sözleşmeye uygulanacağı ya da kendine özgü bir sözleşme mi olduğu hususunda çeşitli görüşler ortaya atılmıştır.

Mimarlık faaliyetlerinin ilk aşaması olan mimari proje düzenleme sözleşmesinin hukuki niteliği diğer mimarlık faaliyetlerinden bağımsız olarak ele alındığında öğretide tartışma konusu olmuştur.

Mimarın iş sahibi ile yapmış olduğu işin niteliği de dikkate alınarak bir hizmet sözleşmesi olmadığı açıktır. Hizmet sözleşmesi olması durumunda mimarın iş sahibine

bağımlı olarak işgörmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu sözleşmede bağımlılık unsuru bulunmamaktadır.

Öğretide taraflar arasındaki ilişkiye hâkim olan unsurun güven unsuru olması, özellikle proje hizmetlerinin tek başına bir sözleşme ile yürütüldüğü durumlarda aradaki ilişkinin vekâlet sözleşmesi olarak nitelendirmenin tarafların çıkarlarına ve işgörme sözleşmelerine ilişkin kanuni düzenlemelere uygun düşeceği savunulmuştur.

Ancak vekâlet sözleşmesinin hukuki düzenlemeleri kapsamında mimarın meydana getirdiği proje için sadece özen borcuna aykırı davranışlardan sorumlu olması iş sahibinin aleyhine menfaatler dengesinin bozulmasına sebebiyet vermektedir. Buna karşılık sözleşmenin eser sözleşmesi olarak kabulü halinde eser sözleşmesi kapsamında yüklenicinin sorumlulukları ve sözleşmenin sona ermesine ilişkin düzenlemeler tarafların menfaatlerine daha uygun düşmektedir.

Kanunda yer alan sözleşmelerin hukuki nitelendirmesinin yanında mimari proje düzenleme sözleşmesinin kendine özgü sözleşme olduğu da değerlendirilmiştir.

Yapı maliyet tavanı hesaplamasının yapılması hususu ayrıca ele alınırsa mimarın, mimari proje düzenleme sözleşmesi gereğince üstlenmiş olduğu her bir mimari proje düzenleme hizmetinin tek başına farklı sözleşmelere konu olması ihtimalinde, yapı maliyet tavanının hesaplanması hizmeti hariç tüm diğer hizmetler, tek başlarına eser sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır. Ön proje, kesin proje, mimari uygulama projesi ve her bir detay planı eser sözleşmesinin konusuna girmektedir. Buna karşın yapı maliyeti tavanı, taahhüt edilmeye elverişli ve cisimleşmiş bir işgörme sonucu olmasına rağmen tip bilimsel yaklaşım tarzı bakımından incelendiğinde bir eser sözleşmesi olmadığı sonucuna varılacaktır. Eser sözleşmesi hükümlerine karşılık atipik bir olgu niteliğine sahip bulunan yapı maliyet tavanının hesaplanması edimi, tek başına ancak bir isimsiz sözleşme konusu olabilecektir.

Eser sözleşmesine ilişkin hükümlerin sözleşmeye uygulanması daha uygun bulunduğundan tarafların hak ve borçlarının neler olduğu, bu hak ve borçların sonuçları ve sözleşmesinin sona ermesine ilişkin açıklamalar eser sözleşmesi altında incelenmiştir.

Mimar, bu sözleşme ilişkisi içerisinde üstlenmiş olduğu edimleri özenli bir şekilde yerine getirmekle ve üstlendiği proje hizmetlerini zamanında eksiksiz olarak iş sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Mimar herhangi bir işgörme borcu altına girmediğinden, alanında uzman olduğu ve konuda eğitilmiş ve bilgili olması beklendiğinden, aynı meslek sahibi basiretli ve tecrübeli bir mimarın özen derecesi dikkate alınarak özen yükümlülüğünün yerine getirilip getirilmediği değerlendirilecektir. Bu yükümlülükler mimar tarafından yerine getirilmediği takdirde eser sözleşmesinde yüklenicinin özen ve sonuç sorumluluğuna ilişkin

hükümlere göre sorumlu tutulabilecek ve iş sahibi tarafından mimarın sorumluluğuna gidilebilecektir.

Mimarın taahhüt ettiği proje hizmetlerini şahsen ifa etmesi gerekmektedir. Ancak proje yapımında bu borcu ihlal etmeden başka mimarlardan ya da yardımcılardan faydalanabilecektir. İş sahibinin, işi mimar ile görmesinin asıl sebebi sözleşme yapmış olduğu mimarın estetik duygusu ve projeye katmış olduğu sanatsal yönlerdir. Bu kısmı sözleşme yapılan mimar gerçekleştirdiği takdirde uygulama ve detay projeleri gibi projenin matematiksel ve statik kısımlarının yardımcı kişiler, alt mimarlar ya da mimara bağlı çalışan mimarlar tarafından gerçekleştirilmesi bu borca aykırılık teşkil etmeyecektir. Ancak bunun yanın bu kişilerin projede meydana getirdikleri hasar ve eksikliklerden dolayı sözleşmeyi yapan mimar, iş sahibine karşı sorumlu olacaktır.

Mimari projede meydana gelen ayıplar yapıda bir bozukluğa sebebiyet vermişse bu ayıplardan dolayı projeyi düzenlemiş olan mimar sorumlu olacaktır. Bunun yanında diğer iş aşamaları olan yapının mesleki denetim hizmetleri ve teknik uygulama sorumluluğu aşamalarında görev alan mimar da proje düzenleme aşamasındaki mimar ile birlikte sorumlu olacaklardır.

Mimarın proje aşamasındaki sözleşmeye aykırı davranışları, yapı meydana getirildikten sonra iş sahibinin ya da üçüncü kişilerin can ve malvarlığını tehlikeye sokmuş, bunların kaybına yol açmışsa mimar, bu davranışlarından dolayı haksız fiil hükümlerine göre de sorumlu olacaktır. Vücut bütünlüğü zarar gören üçüncü kişiler haksız fiil hükümlerine, iş sahibi ise haksız fiil ya da sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre mimarın sorumluluğuna gidebilecek, seçimlik olarak zararlarının tazmin edilmesini mimardan talep edebilecektir.

Mimari proje düzenleme sözleşmesine ilişkin sona erme sebepleri açısından da eser sözleşmesi hükümlerinin sözleşmeye uygulanması daha uygun görünmektedir. Vekâlet sözleşmesinde bulunan tek taraflı feshin her zaman mümkün olması sözleşme ilişkisi içerisinde menfaatler dengesinin bozulmasına sebep olabilecektir. Bu sebeple eser sözleşmesi nitelenmesi altında sözleşmesinin sona ermesi sebeplerine de bu hükümlerin uygulanması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Eser sözleşmesi hükümleri altında sözleşme incelendiğinde tek taraflı fesih, sadece iş sahibi tarafından belirli durumlarda yapılabilir. Buradaki tek taraflı fesih sözleşmenin iki tarafını da korumakta, iş sahibinin mimar karşısında haklarını gözetmektedir. İş sahibi proje tamamlanmasından önce mimara fesih iradesini bildirmek şartıyla bu hakkını kullanabilecektir.

Mimarın ayıp sebebiyle sorumluluğu konusunda özel bir zamanaşımı süresi öngörmüştür. İlgili hükme göre açılacak dava için süre teslimden itibaren başlayacaktır. İlgili hükme süre mimari projeler taşınır eserler olduğundan zamanaşımı süresi iki yıldır. Mimarın kusuru ağır değilse zamanaşımı süresi iki yıl ancak mimarın ağır kusuru var ise bu durumda zamanaşımı süresi yirmi yıl olarak uygulanacaktır. Mimarın ayıp nedeniyle sorumluluğu dışında ilgili sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda zamanaşımı süresi TBK m. 147 f. 6 hükmünde düzenlenmiştir. İlgili hükme göre zamanaşımı süresi beş yıl olarak uygulanacaktır. Mimarın ağır kusurlu olarak edimi hiç veya gereği gibi ifa etmemesinden dolayı iş sahibinin alacakları TBK m. 146 hükmü gereğince on yıllık zamanaşımına tabi olacaktır.

Mimari proje düzenleme sözleşmesinde taraflar arasında bir uyuşmazlık olduğu takdirde taraflar, devlet yargısı yoluna başvuru yaparak uyuşmazlıkların çözülmesini sağlayabilmektedir. Ancak mimari proje düzenleme sözleşmesi ticari hayatın içinde bir sözleşme olduğundan uyuşmazlıkların hızlı, pratik ve masrafsız şekilde çözülmesi ticari hayatın devamlılığı açısından önem arz etmektedir. Çoğu zaman devlet yargısı ticari hayatın bu beklentilerini karşılayamadığından uyuşmazlıklar için başka çözüm yolları arayışına girilmiştir. Bunun sonucunda ise alternatif uyuşmazlık çözüm yolları ortaya çıkmıştır. Mimari proje düzenleme sözleşmesi de tarafların üzerinde tasarruf edebilecekleri bir özel hukuk sözleşmesi olduğundan alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından arabuluculuk ve tahkim çözüm yolları bu sözleşmelerde de tarafların iradeleri mevcut ise uygulanabilecektir.

KAYNAKÇA

- Akbıyık Arkan, A. (1999). *Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme*. İstanbul.
- Akın Sunay, N. (2015). “Mustafa Argun Köteli'nin "mimarlık sözleşmesi" Monografisi Özelinde Türk Hukukunda Mimarlık Sözleşmesi ve Mimarın Sorumluluğu”. *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, 6(16): 121-138.
- Akıncıtürk, N. (2003). “Yapı Tasarımında Mimarın Deprem Bilinci”. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 8(1): 189-201.
- Akünel, T. (1974). “İsviçre Federal Mahkemesi’nin Mimarlık Sözleşmesinin Niteliği Konusunda 3 Ekim 1972 Tarihli Kararı”. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 40(1-4): 701-707.
- Aral F. ve Ayrancı H. (2021). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 14. Baskı, Ankara.
- Arkan, S. (2007). “Mimari Eserlerde Malik ve Mimarın Hak ve Menfaatlerinin Dengelenmesi”. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 24(2): 167-171.
- Arslanlı, H. (1954). *Fikri Hukuk Dersleri II: Fikir ve Sanat Eserleri*. İstanbul.
- Ateş, M. (2007). *Fikri Hukukta Eser*. Ankara.
- Ateş, M. (2020). *Fikri Haklarla İlgili Hukuki İşlemler*. Ankara.
- Avcı, A. (2015). “Türk Borçlar Kanununda Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcu”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 0(119): 367-394.
- Aybay A. (2011). *Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Bölüm*. 13. Baskı, İstanbul.
- Ayiter, N. (1981). *Hukukta Fikir ve Sanat Ürünleri*. Ankara.
- Ayyıldız, S. ve Özbayraktar, M. (23-25 Mart 2005). “Mimarlık Eğitiminde Depreme Dayanıklı Yapı Tasarımı Süreci ve Bu Süreçte Disiplinler Arası İletişimin Önemi”, *Deprem Sempozyumu*. Kocaeli, 1224-1234.
- Bayram, S., Öcal, M. E., Laptalı Oral, E., Atış, C. D. (2016). “Yapım Maliyeti Tahmininde Birim Fiyat Yöntemi - Yapı Yaklaşık Maliyetleri Kıyaslaması”. *Politeknik Dergisi*, 19(2): 175-183.
- Bozbel, S. (2012). *Fikir ve Sanat Eserleri Hukuku*. İstanbul.
- Bozgeyik, H. (2019). *Mimaride Telif Hakları*. 3. Baskı, Ankara.
- Bozkurt Yaşar, S. (2006). “Türk Özel Hukukunda Şekil Kavramı ve Şekil Eksikliği Sebebi ile Hükümsüzlüğün TMK m. 2/ II f.’sı Gereğince Sınırlanması”. *Terazi Hukuk Dergisi*, 1(4): 31-44.

- Buz, V. (1994). “Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Tamamlama Borcunun İmkansızlaşması”. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 49(01): 23-40.
- Buz, V. (2014). *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*. Ankara.
- Cherpillod, I. ve Dessemontet, F. (2010). “(Mimarî Eserlerde) Fikrî Haklar”. (Çev. R. Çağlayan). *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XIV(1-2): 383-406.
- Coşkun, M. (2017). *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*. Ankara.
- Çakalır, Y. (1976). *Mimarlık Sözleşmesi*. Ankara.
- Dayınlarlı, K. (1998). *İnşaat Sözleşmesinde Müşavir Mühendislik Sözleşmesi*. Ankara.
- Demirbaş, H., (2007). *Yenilik Doğuran Haklar*. İstanbul.
- Doğrul, G. S. (2013). *Mimarın Telif Hakkı*. Ankara.
- Erel, Ş. (2009). *Türk Fikir ve Sanat Hukuku*. 3. Baskı, Ankara.
- Eren, F. (18-29 Mart 1996). “İnşaat Sözleşmeleri, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları”. *Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer*. Ankara, 63-86.
- Eren, F. (2016). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 3. Baskı, Ankara.
- Eren, F. (2019). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 24. Baskı, Ankara.
- Eren, F. (2022). *Yapım İşi İhalelerinde Yaklaşık Maliyet Hesaplama Hataları Ve Teknik Şartnamelerdeki Uyuşmazlıklar Üzerine Bir Araştırma*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Akdeniz Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Antalya.
- Ertaş, Ş. ve Gökyayla, E. (2000). “Mimari Projeler Üzerindeki Telif Hakkı”. Prof. Dr. Seyfullah EDİS'e Armağan. *Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları*, İzmir, 407-423.
- Gencer, H. (2017). “Yaklaşık Maliyet Hesaplama Esasları”. *Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi*, 6-7 Ekim 2017, Samsun, 387-398.
- Genç Arıdemir, A. (2003). *Eser Sahibinin Çoğaltma ve Yayma Hakları*. İstanbul.
- Gökyayla, K. E. (2001). *Telif Hakkı ve Telif Hakkının Devri Sözleşmesi*. 2. Baskı, Ankara.
- Gökyayla, K. E. (2002). “Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Sadakat ve Özen Borcu, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan”. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1): 785-805.
- Gönen, D. (2016). *İnşaat Sözleşmelerinde Bedel*. İstanbul.

- Güçlü, H. A. (2023). “4078 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumluluğu”. *Ankara Barosu Dergisi*, 81(Özel Sayı): 1-22.
- Gümüş, M. A. (2001). *Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu*. İstanbul.
- Gümüş, M. A. (2012). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. C. II, İstanbul.
- Gümüşsoy Karakurt, G. (2017). *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*. İstanbul.
- Güneş, İ. (2022). “Mimari Eserlerde Hak Sahipliği ve Uygulama Sorunları”. *Terazi Hukuk Dergisi*, 17(190): 108-112.
- Hamamcıoğlu, E. (2014). “Mimari Tasarım ve Eserlerin Korunması-I (Türk Hukuku ve Karşılaştırmalı Hukukta)”. Ö. Uzun Kazmacı, E. Hamamcıoğlu, A. Karamanlioğlu (Ed.), *İnşaat Sektöründe Mimari Haklar*. Ankara, 29-55.
- Hatemi H. ve Gökyayla E. (2015). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. 3. Baskı, İstanbul.
- Hatemi H., Serozan R., Arpacı A. (1992). *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul.
- Karahasan, M. R. (2004). *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*. C. 4, İstanbul.
- Kaplan, İ. (1983). *Türk- İsviçre Hukukunda Mimarlık ve Mimarın Sorumluluğu*. Ankara.
- Karademir, A. (2017). “Çalışanların Yarattığı Eserler Üzerinde Fikri Hakların Kullanılması”. *Terazi Hukuk Dergisi*, 128(4): 123-130.
- Kılıçoğlu, A. M. (1975). “Müteahhidin Eseri Şahsen Yapma Borcu veya Kendi İdaresi Altında Yaptırma Borcu”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32(1-4): 185-199.
- Kılıçoğlu, A. (2006). *Sınai Haklarla Karşılaştırmalı Fikri Haklar*. Ankara.
- Kılıçoğlu, A. (2007). “Fikri Hukuk Açısından Mimari Projeler ve Mimarlık Eserleri”. *FMR Ankara Barosu Fikri Mülkiyet ve Rekabet Hukuku Dergisi*, 7(4): 11-31.
- Kılıçoğlu, A. M. (2014). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 18. Baskı, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. M. (2020). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 2. Baskı, Ankara.
- Kötel, M. A. (1985). *Mimarlık Sözleşmesi*. Ankara
- Kurşat, Z. (2011). “Eser ve Vekâlet Sözleşmelerinin Nitelendirilmesi Sorunu Ve Nitelendirmenin Hükmü”. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 67 (1-2):143-166.
- Nomer, H. (2012). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 12. Bası, İstanbul.
- Oğuzman, M. K. ve Öz, M. T. (2015). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. C. 1, 13. Baskı, İstanbul.

- Öz, M. T. (1989). *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*. İstanbul.
- Öz, M. T. (2012). *İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat*. 2. Baskı, İstanbul.
- Özbek, M. S. (2022). *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*. 5. Baskı, Ankara.
- Özcan, Z. (2018). “İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı Ve Eksik İfası”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (11): 317-339.
- Öztan, F. (2008). *Fikir ve Sanat Eserleri Hukuku*. Ankara.
- Pancarçı, A. ve Öcal, E. (2018). *Yapı Teknik Resmi*. C. 1 ve C. 2, 10. Baskı, İstanbul.
- Pekcanıtez, H. (2005). “Alternatif Uyuşmazlık Çözümleri”, *Hukuki Perspektifler Dergisi*, (5): 12-16.
- Pekcanıtez, H., Taş Korkmaz, H., Akkan, M., Özekes, M. (2017). *Medeni Usul Hukuku*. C.3, 15. Baskı, İstanbul.
- Reisoğlu, S. (2014). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 25. Baskı, İstanbul.
- Ruhi, C. ve Ruhi, A. C. (2018). *Eser Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*. Ankara.
- Saygın, B. (2021). “Uluslararası Ticari Tahkimde Geçici Hukuki Koruma”, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü Dergisi*, 1(1): 111-144.
- Seliçi, Ö. (1977). “Mimarlık Sözleşmesinin Hukuki Niteliği”. Temsil ve Vekâlete İlişkin Sorunlar Sempozyumu, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Yayını*. 14-16 Haziran 1976, İstanbul, 261-280.
- Seliçi, Ö. (1978). *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*. İstanbul.
- Selimoğlu, Y. E. (2021). *Eser Sözleşmesi*. 5. Baskı, Ankara.
- Serozan, R. (2007). *Sözleşmeden Dönme*. 2. Baskı, İstanbul.
- Suluk, C. (2011). “Mimari Eserlerde Eser Sahibi İle Yapı Malikinin Menfaatlerinin Dengelenmesi”. *FMR Ankara Barosu Fikri Mülkiyet Ve Rekabet Hukuku Dergisi*, 12(1): 17-38.
- Şahinler, O. ve Kızıl, F. (2018). *Mimarlıkta Teknik Resim*. 14. Baskı, İstanbul.
- Şenyüz, D. (2016). *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*. 8. Baskı, Bursa.
- Tandoğan, H. (2010). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. C. 2, 5. Baskı, İstanbul.
- Tanrıver, S. (2006). “Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 19(64): 151-177.

- Tekben, T. (2016). “Alacaklı Temerrüdünün Hukuki Sonuçları”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(3): 2597-2621.
- Tekben, T. (2021). “Mimarlık Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği Üzerine Düşünceler”. *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(18): 687-716.
- Tekinalp, Ü. (2012). *Fikri Mülkiyet Hukuku*. 5. Baskı, İstanbul.
- Tekinay S. S., Akman S., Burcuoğlu H., Altop A. (1988). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 6. Baskı, İstanbul.
- Tokalakoğlu, D. (2010). *Kamu İnşaat Sektöründe Yaklaşık Maliyet Hesabı Şartnamesi Oluşturulmasına Yönelik Bir Çalışma*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Tunç Yücel, M. (2015). “Mimarlık Projeleri ile Mimarlık Eserleri ve Bunlar Üzerinde Değişiklik Yapılması”. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(2): 183-200.
- Tunçomağ, K. (1976). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. C. I, 6. Baskı. İstanbul.
- Tunçomağ, K. (1977). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. C. II, 2. Baskı. İstanbul.
- Uçar, A. (2003). *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*. Ankara
- Uyan, G. (2006). *İsviçre Türk Hukukunda Mimari Proje Düzenleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği*. İstanbul.
- Uygur, T. (1998). *Açıklamalı-İçtihatlı İnşaat Hukuku, Sözleşmeden Doğan Borçlar ve Eser Sözleşmesi*. C.1, Ankara.
- Üstün, G. (1999). “Yargısal Uygulamada Fikri Haklar”. *İstanbul Barosu Dergisi*, LXXIII(10-11-12): 954-981.
- Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 10. Baskı, İstanbul
- Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2018). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. 15. Baskı, İstanbul.
- Yavuz, L., Alica T., Merdivan, F. (2014). *Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu Yorumu*. C.1, 2. Baskı, Ankara.
- Zapata, T. T. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 6. Baskı, Ankara.
- Zevkliler A. ve Gökyayla E. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 14. Baskı, Ankara.
- Zorlutuna, D. (2017). “Architectural Contract and Its Legal Quality”. *Innovation and Global Issues 2: Extended Abstracts Book*. 19-21 Ekim 2017, Antalya, 283-289.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR

- <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim Tarihi: 25.08.2023)
- <https://www.lexpera.com.tr/> (Erişim Tarihi: 10.07.2023)
- <https://legalbank.net/> (Erişim Tarihi: 29.04.2023)
- <https://www.hukuki.net/> (Erişim Tarihi: 22.09.2023)
- <https://www.jurix.com.tr> (Erişim Tarihi: 29.04.2023)
- <https://www.corpus.com.tr> (Erişim Tarihi: 12.08.2023)
- <https://dergipark.org.tr> (Erişim Tarihi: 29.04.2023)
- <https://dspace.ankara.edu.tr/> (Erişim Tarihi: 29.04.2023)
- <https://hukukdergi.ebyu.edu.tr/> (Erişim Tarihi: 29.04.2023)
- <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.09.2023)
- <https://www.denizlimimarlarodasi.org.tr/> (Erişim Tarihi: 05.08.2023)
- <http://www.mimarlarodasi.org.tr/> (Erişim Tarihi: 09.05.2023)
- <https://www.mevzuat.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 09.06.2023)
- <https://www.resmigazete.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.07.2023)
- <https://legal.com.tr/> (Erişim Tarihi: 30.12.2023)
- <https://www.kazancihukuk.net/> (Erişim Tarihi: 04.08.2023)
- <https://www.imo.org.tr> (Erişim Tarihi: 19.07.2023)
- <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 30.12.2023)

Ö Z G E Ç M İ Ş

Adı ve SOYADI	Şule KILINÇ
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	Dilovası Yahya Kaptan Anadolu Lisesi
Lisans Diploması	Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Eskişehir, 2019
Yabancı Dil/Diller	İngilizce
İŞ DENEYİMİ	
Stajlar	Antalya Barosu
Çalıştığı Kurumlar	Antalya Barosu