

İnşaatta Eksik İş ile Ayıplı İş Arasındaki Fark Nedir?

İnşaatta bir imalatın eksik iş mi yoksa ayıplı iş mi olduğu; ihbar, zamanaşımı, hesap yöntemi ve talep edilebilecek hakları değiştirebilir. Ayırım yalnız 'yapıldı-yapılmadı' sorusuyla kurulamaz.

İnşaat uyuşmazlığında aynı fiziksel problem farklı hukuki nitelendirmelere yol açabilir. Bir duvarın hiç yapılmaması, su yalıtımının projede bulunmasına rağmen uygulanmaması, yapılan yalıtımın hatalı olması veya bağımsız bölümün sözleşmedeki yüzölçümünden küçük çıkması ilk bakışta aynı başlık altında toplanabilir. Oysa **eksik iş ile ayıplı iş arasındaki ayırım**, uygulanacak hukuk kurallarını ve dava stratejisini doğrudan etkiler.

Bu nedenle uyuşmazlıkta ilk soru yalnız “binada sorun var mı?” değildir.

Asıl soru, yüklenicinin borcunu hiç mi yerine getirmediği, yoksa yerine getirdiği edimin sözleşmede kararlaştırılan veya objektif olarak bulunması gereken nitelikleri taşımadığı mıdır?

Kısa cevap: Eksik iş ve ayıplı iş aynı şey değildir

Genel çizgide;

- eksik iş**, sözleşmede üstlenilen bir edimin veya iş kaleminin hiç yerine getirilmemesi ya da eserin tamamlanmadan bırakılması;
- ayıplı iş** ise meydana getirilen eserin sözleşmede kararlaştırılan, yüklenicinin bildirdiği veya kullanım amacı bakımından gerekli nitelikleri taşımaması

olarak açıklanabilir.

Ancak inşaat uyuşmazlıklarında bu ayırım her zaman “var/yok” kadar basit değildir.

Örneğin bir yalıtım katmanının hiç uygulanmamış olması günlük dilde “eksik iş” gibi görünse de, tamamlanmış ve teslim edilmiş bir binanın su geçirmezlik niteliğini ortadan kaldırıyorsa **ayıplı ifa** olarak değerlendirilmesi mümkündür.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 11.10.2022 tarihli, E.2021/539, K.2022/1267 sayılı kararı tam olarak bu tehlikeyi gösterir. Kararda, bilirkişi tarafından eksik ifa olarak değerlendirilen bazı yalıtım

eksikliklerinin ayıp kavramı içinde incelenmesi gerektiği kabul edilmiş; eksik iş bedeli ile ayıp nedeniyle değer kaybının aynı hesap içinde eritilmesi de eleştirilmiştir.

Bu nedenle doğru yaklaşım şöyledir:

Soru	Eksik iş yönüne işaret eder	Ayıplı iş yönüne işaret eder
Sözleşmede vaat edilen bağımsız bir iş kalemi hiç yapılmış mı?	Hayır	—
Eser tamamlanmış ve teslim edilmiş görünmesine rağmen beklenen niteliği taşıyor mu?	—	Evet
Mevcut imalat korunarak eksik kısım tamamlanabiliyor mu?	Güçlü işaret	Tek başına belirleyici değil
Mevcut imalatın sökülüp yeniden yapılması gerekiyor mu?	Daha zayıf	Güçlü işaret
Sorun eserin değerini, kullanımını veya teknik performansını bozuyor mu?	Olabilir	Güçlü işaret
Sorun sözleşmede hiç yapılmamış ayrı bir edimden mi kaynaklanıyor?	Güçlü işaret	Somut olaya göre

Bu tablo bir kanun formülü değildir. **Nitelendirme her iş kalemi için sözleşme, proje, teknik şartname ve teslim biçimi üzerinden ayrıca yapılmalıdır.**

1. Neden ayırım bu kadar önemli?

Çünkü eksik ifa ile ayıplı ifanın hukuki sonuçları aynı değildir.

Nitelendirme;

- ayıp ihbarının gerekip gerekmediğini,
- gözden geçirme yükümlülüğünü,
- hangi zamanaşımı rejiminin uygulanacağını,
- bedelin nasıl hesaplanacağını,
- onarım, bedel indirim veya tazminat taleplerinin nasıl kurulacağını,
- bilirkişi raporunda hangi yöntemin kullanılacağını

etkileyebilir.

Yargıtay HGK E.2019/349, K.2022/806 sayılı kararında da, eksik ifanın ayıp kavramı içinde eritilmesinin tüketiciyi ayıp için öngörülen ihbar ve daha kısa süre rejimine tabi tutabileceğine dikkat çekilmiştir.

Bu nedenle dava dilekçesinde bütün kalemleri “eksik ve ayıplı işler” adı altında tek toplam rakama dönüştürmek çoğu zaman yeterli değildir.

2. TBK bakımından yüklenicinin temel borcu nedir?

Türk Borçlar Kanunu m.470 eser sözleşmesini, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi ve iş sahibinin bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak kurar.

Yüklenicinin borcu yalnız “bir şey yapmak” değildir. Ortaya çıkan eser;

- sözleşmeye,
- onaylı projeye,
- teknik şartnameye,
- meslek ve fen kurallarına,
- kararlaştırılmış kullanım amacına

uygun olmalıdır.

Bu nedenle inşaatın fiziksel olarak tamamlanmış görünmesi, yüklenicinin borcunu mutlaka gereği gibi ifa ettiği anlamına gelmez.

Kentsel dönüşüm teknik şartnamesinde “1. sınıf malzeme” ifadesinin neden yetmediğini incelerken de aynı nedenle teslim standardının ölçülebilir olması gerektiğini vurgulamıştık.

3. Eksik iş nedir?

Eksik işte problem, taahhüt edilen edimin bir bölümünün yerine getirilmemesidir.

Örneğin sözleşmede açıkça;

- iki asansör yapılacağı,
- her bağımsız bölüm için depo oluşturulacağı,
- belirli bir sosyal tesisin inşa edileceği,
- ortak alanda jeneratör kurulacağı,
- belirli bir peyzaj veya otopark alanının yapılacağı

kararlaştırılmış ancak bu iş kalemi hiç gerçekleştirilmemişse **eksik ifa** tartışması doğar.

Yargıtay HGK E.2019/349, K.2022/806 sayılı kararında, sözleşme ve tanıtım materyallerinde vaat edilen bazı ortak alan ve bağımsız bölüm unsurlarının yerine getirilmemesi eksik ifa olarak değerlendirilmiştir.

Kurul özellikle, teslimi gerçekleştirilmemiş bir işin muayenesinin mümkün olmadığı ve eksik iş ile ayıplı işin aynı hukuki nitelikte sayılamayacağı üzerinde durmuştur.

Eksik işte “tamamlanmamış eser” ile “teslim edilmiş eser” ayrımı

Burada önemli bir ara soru vardır:

Eser gerçekten tamamlanıp teslim edilmiş midir?

Bir bina henüz fiilen tamamlanmamışsa ve yüklenici sözleşmedeki işlerin bir bölümünü hiç yapmamışsa klasik eksik ifa görünümü daha güçlüdür.

Buna karşılık bina “tamamlanmış” olarak teslim edilmiş, fakat teknik sistemin içinde olması gereken bir unsur bulunmuyorsa artık bunun eserin niteliğine etkisi ayrıca değerlendirilmelidir.

İşte eksik iş ile ayıp arasındaki sınır en çok bu noktada bulanıklaşır.

4. Ayıplı iş nedir?

Ayıplı işte ortada meydana getirilmiş bir eser vardır; fakat eser olması gerektiği gibi değildir.

Örneğin;

- su yalıtımı yapılmış fakat su geçiriyorsa,
- pencere sistemi kurulmuş fakat teknik performansı şartnameye uymuyorsa,
- beton veya kaplama öngörülen standardı taşımıyorsa,
- tesisat yapılmış fakat hatalı çalışıyorsa,
- cephe sistemi projeye aykırıysa,
- asansör kurulmuş fakat kararlaştırılan kapasite veya nitelikte değilse

ayıplı ifa söz konusu olabilir.

Ayıp maddi olabileceği gibi hukuki veya ekonomik nitelikte de ortaya çıkabilir. İnşaat uygulamasında en çok karşılaşılan görünüm teknik veya maddi ayıptır.

5. “Hiç yapılmamışsa eksik, yapılmışsa ayıp” formülü neden tek başına yetmez?

Bu pratik ayırım başlangıç için kullanışlıdır ama her dosyayı çözmez.

[Yargıtay HGK E.2021/539, K.2022/1267 sayılı kararda](/ictihat/yargitay-hukuk-genel-kurulu-2021-539-2022-1267-eksik-is-gizli-ayip/) asansör makinesi dairesi ve blok dış duvarı bakımından bazı yalıtım imalatlarının yapılmamış olması tartışılmıştır. Bu unsurlar ilk bakışta “hiç yapılmamış iş” gibi görünmesine rağmen, Kurul değerlendirmesinde **tamamlanmış yapının sahip olması gereken teknik niteliğin eksikliği** üzerinden ayıp tartışması öne çıkmıştır.

Bu örnek önemli bir sonuç doğurur:

Bir imalat kaleminin fiziksel olarak bulunmaması, onu otomatik olarak eksik ifa yapmaz.

Şu sorular da sorulmalıdır:

1. Bu unsur bağımsız bir edim midir?
2. Yoksa tamamlanmış eserin taşınması gereken bir nitelik midir?
3. Eser bu unsur olmadan sözleşmedeki kullanım amacını yerine getiriyor mu?

4. Eksiklik mevcut imalata dokunmadan tamamlanabilir mi?
5. Yoksa mevcut imalatın sökülmesi ve yeniden yapılması mı gerekir?
6. Taraflar eseri "tamamlanmış" olarak teslim ve kabul etmiş midir?

Öğretide ve uygulamada "mevcut imalata dokunmadan tamamlanabilme" ölçütü faydalı bir pratik gösterge olarak kullanılabilir. Ancak bu da tek başına kanuni ölçüt değildir.

6. Yüzölçümü eksikliği eksik iş mi ayıp mı?

Bağımsız bölümün vaat edilenden küçük çıkması, ayrımın en tartışmalı örneklerinden biridir.

"Eksik metrekare" ifadesi dil bakımından eksik ifayı çağırır. Buna karşılık sorun, tamamlanmış bağımsız bölümün vaat edilen nicelik veya ekonomik niteliğe sahip olmaması şeklinde de kurulabilir.

Bu nedenle yüzölçümü uyuşmazlığında yalnız kelimeye değil;

- sözleşmedeki net/brüt alan tanımına,
- mimari projeye,
- satış veya paylaşım tablosuna,
- tolerans hükmüne,
- eksikliğin kullanım ve değer üzerindeki etkisine

bakılmalıdır.

Kentsel dönüşüm bakımından bu problem "eski dairem küçülebilir mi?" başlıklı rehberde ayrıca incelenmektedir.

7. Eksik işte ayıp ihbarı gerekir mi?

Her eksik ifa iddiası otomatik olarak ayıp ihbarı rejimine tabi tutulmamalıdır.

HGK E.2019/349, K.2022/806 sayılı kararında sözleşme ve tanıtımla vaat edilen fakat hiç yapılmayan unsurlar yönünden uyuşmazlığın **ayıp ihbarına bağlı olmayan eksik ifa** olarak değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Ancak kritik nokta yine nitelendirmedir.

Bir kalem gerçekte ayıp olduğu hâlde "eksik iş" diye adlandırılırsa, ayıp hükümlerindeki gözden geçirme ve bildirim koşullarından kaçınılamaz.

Bu nedenle inşaatla ayıp ihbarının ne zaman ve nasıl yapılması gerektiğini ayrı bir rehberde ele alıyoruz.

8. Ayıplı işte hangi haklar gündeme gelir?

Eser sözleşmesinde TBK m.474 ve devamındaki sistem, teslim edilen eserdeki ayıplar için özel bir rejim kurar.

Koşulları varsa iş sahibi;

- sözleşmeden dönme,
- bedelden indirim,
- ücretsiz onarım,
- genel hükümlere göre zararının giderilmesini isteme

haklarını gündeme getirebilir.

Ancak hangi hakkın kullanılabileceği ayıbın ağırlığına, onarımın mümkün ve orantılı olup olmadığına, yapının niteliğine ve somut sözleşmeye göre değişir.

Bu haklar birbirine karıştırılmamalıdır. Özellikle “ayıplı iş bedeli” adı altında yalnız onarım maliyetinin yazılması her dosyada doğru hesap yöntemi değildir.

9. Eksik iş ve ayıplı iş aynı bilirkişi hesabında birleştirilebilir mi?

Her zaman değil.

HGK E.2021/539, K.2022/1267 sayılı kararının en önemli taraflarından biri budur.

Kararda;

- eksik iş bedellerinin,
- ayıp nedeniyle ortaya çıkan değer kaybının

ayrı hukuki temellere dayandığı ve hesaplamada birbirine karıştırılmaması gerektiği vurgulanmıştır.

Tüketici konut satışındaki ayıp nedeniyle bedel indirimi bakımından Yargıtay uygulamasında **nispi metot** önem taşırken, eksik işte hiç yapılmayan işin tamamlanma maliyeti veya somut zarar farklı bir hesap gerektirebilir.

Dolayısıyla bilirkişiye yalnız “eksik ve ayıplı işlerin toplam bedelini hesaplayın” şeklinde genel bir soru yöneltilmesi sağlıklı değildir.

Bilirkişi incelemesinde her kalem için ayrı sütun bulunmalı

Uygulamada daha denetlenebilir bir tablo şu şekilde kurulabilir:

İş kalemi	Sözleşmedeki vaat	Filî durum	Eksik/ayıp nitelemesi	Gerekçe	Giderim yöntemi	Hesap yöntemi
Su yalıtımı	Projeye uygun yalıtım	Yok/hatalı	Somut olaya göre	Yapının teknik niteliği	Yeniden imalat	Onarım/değer kaybı
Jeneratör	Ortak alanda kurulacak	Hiç yok	Eksik ifa yönü güçlü	Ayrı edim hiç yapılmamış	Kurulum	Tamamlama maliyeti
Pencere	Belirli performans sınıfı	Daha düşük sınıf	Ayıplı ifa	Nitelik vaadine aykırılık	Değişim/onarım	Somut hakka göre

Bu ayırım mahkemenin de raporu denetleyebilmesini sağlar.

10. Tüketici konut satışı ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi aynı rejim değildir

Burada iki hukuki ilişki birbirinden ayrılmalıdır.

Bir tüketicinin profesyonel satıcıdan konut satın alması halinde 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.8 ve devamındaki özel hükümler uygulanabilir.

Arsa sahipleri ile yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ise ilişkinin çekirdeğinde eser sözleşmesi hükümleri yer alır.

Bu yüzden eski tüketici kararındaki her süre ve sonuç, arsa sahibi-yüklenici ilişkisine aynen taşınamaz.

Aynı şekilde, 4077 sayılı mülga Kanun döneminde verilmiş bir karardaki **30 günlük ayıp ihbarı** kuralı da bugünkü 6502 rejiminin kuralı gibi sunulmamalıdır.

11. Uyuşmazlık çıkmadan önce ayırım nasıl kolaylaştırılır?

En etkili çözüm, sözleşme ve teknik şartnameyi uyuşmazlık çıkmadan önce ayrıntılı kurmaktır.

Şartnamede;

- her iş kalemi,
- marka/model veya performans standardı,
- miktar ve metraj,
- proje referansı,
- teslim kriteri,
- kabul yöntemi,
- eksik ve kusurların kayıt biçimi

belirlenirse sonradan “bu iş hiç mi yapılmadı, yoksa kötü mü yapıldı?” tartışması daralır.

Teslim sırasında da bağımsız bölüm ve ortak alanlar ayrı ayrı tutanağa bağlanmalıdır.

Sık sorulan sorular

Eksik iş ile ayıplı iş arasındaki temel fark nedir?

Eksik işte sözleşmede üstlenilen edimin bir kısmı yerine getirilmemiştir. Ayıplı işte ise meydana getirilen eser sözleşmede kararlaştırılan veya objektif olarak bulunması gereken niteliği taşımamaktadır. Ancak inşaatla sınır her zaman keskin değildir; somut iş kalemi ayrıca nitelendirilmelidir.

Yalıtım hiç yapılmamışsa bu mutlaka eksik iş midir?

Hayır. Yalıtımın hiç uygulanmamış olması fiziksel olarak bir eksikliktir; fakat tamamlanmış yapının su geçirmezlik gibi gerekli bir niteliğini ortadan kaldırıyorsa ayıplı ifa olarak değerlendirilebilir. HGK E.2021/539, K.2022/1267 bu ayrım bakımından önemli bir örnektir.

Eksik iş için ayıp ihbarı gerekir mi?

Gerçek anlamdaki eksik ifa, ayıp ihbarı rejiminden farklı değerlendirilir. Ancak "eksik" denilen kalem aslında ayıp niteliğindeyse TBK'daki gözden geçirme ve bildirim hükümleri gündeme gelir.

Eksik iş ve ayıp bedeli aynı yöntemle mi hesaplanır?

Hayır. Eksik işin tamamlanma maliyeti ile ayıp nedeniyle bedel indirimi veya onarım gideri farklı hukuki ve teknik hesaplara dayanabilir. HGK da bu kalemlerin ayrı değerlendirilmesi gerektiğine işaret etmektedir.

Müteahhit işi yaptı ama kalitesi düşükse eksik iş mi olur?

Kural olarak bu durum ayıplı ifa yönündedir. Çünkü iş yapılmış, fakat vaat edilen veya gerekli niteliğe uygun meydana getirilmemiştir.

Sonuç

İnşaat uyuşmazlığında "eksik iş" ve "ayıplı iş" yalnız bilirkişinin kullanacağı iki teknik etiket değildir. Nitelendirme;

- hangi hükümlerin uygulanacağını,
- bildirim yükünü,
- zamanaşımını,
- hesap yöntemini,
- talep edilecek hukuki korumayı

değiştirebilir.

Bu nedenle her imalat kalemi ayrı değerlendirilmelidir.

Doğru soru "iş eksik mi?" değil; yüklenicinin hangi somut edimi nasıl yerine getirdiği ve ortaya çıkan eserin sözleşmeye uygun olup olmadığıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun.
- Hâkim Filiz Berberoęlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, özellikle ayıp kavramı ve yüksek yargı kararları bölümleri.
- Remzi Demir, Yüklenicinin Eserde Meydana Gelen Ayıplardan Sorumlu Olmadığı Haller, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2022.
- Büşra Özkul, Eser Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Medeni Hukuk Dergisi, 2026.