

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Alman Hukuku genel olarak üç çeşit inşaat sözleşmesi tanımaktadır. Ancak sözleşme türüne göre uygulamada çok büyük farklılıklar oluşabilmektedir. Aşağıda sözleşme türleri özetlenmekte ve genel kurallar aktarılmaktadır.

A. F.A. MEDENİ KANUNU UYARINCA İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

F.A. Medeni Kanunu'nda inşaat sözleşmesi şöyle tanımlanmaktadır:

"İnşaat sözleşmesi bir yapının veya yapıya ait dış alanın ya da bir parçasının, yapılmasını, yeniden yapılandırılmasını, yıkılmasını veya tadilatını içerir (F.A. Medeni Kanunu 650a. (1) Maddesi).

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren "inşaat sözleşmesi" F.A. Borçlar Kanunu'na "İstisna Sözleşmesi"nin özel bir türü olarak eklenmiştir.

İnşaat sözleşmesi işveren ile yüklenici arasında düzenlenir ve bir yapının veya dış alanın ya da yapının bir bölümünün (sıva, boya, tesisat vb.) yeniden yapılanma, tamirat, tadilat, yıkım, yeniden düzenleme gibi faaliyetleri içerir.

Yasaya göre yapı terimi yer altı ve yer üstü inşaatını kapsamaktadır. Binalar dışında köprü, tünel ve caddeler de yapı olarak değerlendirilir. Dış alanlar otopark ve park alanları olabilmektedir.

I. Sözleşme nasıl düzenlenir?

Sözleşme belirli bir şekil şartına bağlı olmamakla birlikte sözlü olarak veya dolaylı olarak da geçerlilik kazanır. İstisna: Eğer inşaat sözleşmesi arsa alımını da içeriyorsa sözleşme noter huzurunda yapılır (F.A. Medeni Kanunu 311 b (1) 1 Maddesi).

II. Sözleşme neleri içermelidir?

Sözleşmenin yapılacak işi kesin olarak açıklaması gerekmektedir (F.A. Medeni Kanunu 650 a Maddesi). Bu şu anlama gelir: İnşaatın kapsamı, inşaat süresi, teslimat, ödeme, ödeme süreleri, teminat (teminatın yüklenici tarafından verilmesi, işvereni inşaatın tamamlanması ve garanti kapsamında korur) ve garanti konuları sözleşmeye dahil taraflar arasında belirlenir. Yapılacak işin kesinlikle sözleşmede detaylı bir şekilde yer alması gerekmektedir. İş tanımlaması işverenin yükleniciden hangi hizmetleri talep edebileceğini belirler.

III. Teslim Alma Süreleri

İşveren tamamlanmış yapıyı teslim almakla yükümlüdür. İşveren göz ardı edilebilecek veya önemsiz eksikleri öne sürerek yapının teslimatını engelleyemez (F.A. Medeni Kanunu 640 (1) Maddesi). Yüklenici işverene uygun bir teslim alma süresi sunduktan sonra işveren bu süre içerisinde teslim alma işlemini bir gerekçe sunmaksızın gerçekleştirmese, yapı teslim edilmiş sayılır (F.A. Medeni Kanunu 640 (2) Maddesi). İnceleme süresi yapıya göre değişebilmektedir. Yüklenicinin mevcut hatalardan/ayıplardan dolayı teslimatı geciktirmesi durumunda, talebi üzerine yapı işveren ile yüklenici tarafından birlikte incelenir (F.A. Medeni Kanunu 650g (1) Maddesi). Eğer işveren bu incelemeye katılmayı kabul etmezse yüklenici incelemeyi tek başına yapabilir (F.A. Medeni Kanunu 650g (2) Maddesi). Bu durumda yüklenici işverene inceleme protokolünün imzalı ve hazırlanış tarihini belirten bir nüshasını ulaştırmak ile yükümlüdür.

IV. Hak edişler

Yüklenici yapının kusursuz yapılmasından sorumluyken (F.A. Medeni Kanunu 631. Ve 633 Maddeleri) işveren de yükleniciye anlaşma gereği belirlenen ücreti ödemekle yükümlüdür. (F.A. Medeni Kanunu 632. Madde). Taraflar toptan bir fiyat veya birim fiyatı üzerinde anlaşmaya varabilirler.

Toptan fiyat, sonradan belirlenen eksik veya fazla hizmetler hariç sözleşmede belirlenen tüm hizmetleri kapsar.

Birim fiyatı tamamlanan bir birime göre belirlenir. Birim detayları sözleşmeye dahil edilen şartnamede yer alır.

Teslimat gerçekleşikten sonra yüklenici işverene incelenebilir bir fatura sunar ve 30 günlük itiraz süresi sonrası ödeme yapılır. (F.A. Medeni Kanunu 650g (4) Maddesi).

V. Sözleşmenin Feshi

Fesih ihbarı yazılı yapılır (F.A. Medeni Kanunu 650h Maddesi).

VI. İnşaatta hata/ayıp

Yüklenici işverene kusursuz bir yapı teslim etmekle yükümlüdür. İşveren bir hata/ayıp tespit etmesi durumunda yasal zamanaşımı gerçekleşmeden yasal haklarını kullanabilir. (F.A. Medeni Kanunu 634a Maddesi). Yüklenicinin bilinçli olarak gizlediği kusurlar için bu süre geçerli değildir. Teslimat sırasında bir hata/ayıp tespit eden işveren ödemeyi orantılı bir şekilde (kusurun giderilmesi için gerekli meblağ) geri tutabilir (F.A. Medeni Kanunu 641 (3) Maddesi).

VII. Bunun dışında işverene aşağıda belirtilen haklar verilmiştir:

1. F.A. MK 635. Maddesi

İşveren yükleniciden hatanın/ayıbın düzeltilmesini talep edebilir. Bu durumda yüklenici hatayı/ayıbı gidermek için gereken tüm masrafları üstlenmekle yükümlüdür.

2. F.A. MK 637. Maddesi

Yüklenicinin tespit edilen hataları/ayıpları belirlenen süre içerisinde gidermemesi durumunda, işveren hatayı kendisi giderebilir. Alternatif olarak üçüncü bir şirket görevlendirebilir ve doğacak olan masrafları yükleniciden talep edebilir.

3. F.A. MK 636, 323 ve 326 (5) Maddeleri:

İşveren belirli şartlarda sözleşmeden geri çekilebilir. Alternatif olarak belirlenen bedelden kesintiler yapabilir (F.A. Medeni Kanunu 638. Maddesi).

4. F.A. MK 636, 280, 281, 283, 311a Maddeleri:

İşveren belirli şartlarda yükleniciden tazminat talep edebilir veya yüklenicinin işi kusursuz teslim edeceğine güvenerek yaptığı harcamaların iadesini (tazminat anlamında) talep edebilir (F.A. Medeni Kanunu 284.Madde).

B. VOB

VOB; “İnşaat Hizmetleri için Sözleşme Kuralları” anlamına gelir ve inşaat hizmetlerinin faturalandırılması için gerekli kurallar gibi kuralları içerir.

VOB, Alman devletinden alınan inşaat işlerinin temelidir ve toplam üç bölümden oluşmaktadır. Kamu alanında VOB uygulamaları inşaat projeleri için zorunludur.

VOB bir yasa veya yönetmelik değildir. Sözleşme şartnamesi olarak adlandırmak daha doğru olur ve F.A. Medeni Kanununun 305. Maddesinde düzenlenen Sözleşme Genel Şartnameleri sınıfına girmektedir.

VOB sadece sözleşmeye taraf olan kişilerin isteği doğrultusunda bağlayıcı olur. VOB’nin amacı taraflar arasında şeffaflık, eşitlik ve adil bir rekabeti sağlamaktır.

I. VOB/A: İnşaat İhalelerine İlişkin Genel Kurallar

VOB/A kamu ihalelerini düzenler. VOB/A Alman Standardizasyon Enstitüsü (DIN) tarafından 1960 No’lu norm olarak yayınlanmıştır ve Ulusal ihaleler, AB ihaleleri gibi ihaleleri düzenlemektedir. İhalelerin nasıl yapılacağını ve neleri içereceğini belirler.

II. VOB/B: İnşaat Uygulaması İçin Genel Sözleşme Kuralları

VOB/B toplam 18 maddeden oluşmaktadır ve F.A. Medeni Kanunu’nun İstisna Sözleşme Hukuku’nun inşaat alanındaki kapsamlı ve karmaşık özelliklerini dikkate almadığından dolayı özel sektör için tasarlanmıştır ve bu alanda genel sözleşme kurallarını belirlemektedir. F.A. Medeni Kanunu inşaat sektöründe oluşabilecek gündelik sorunlar için her zaman bir çözüm sunmamaktadır. Bu nedenle VOB/B Kuralları mevcut kanuni kuralları genişletmekte, değiştirmekte ve gerekli durumlarda kısıtlamaktadır.

VOB/B Alman Standardizasyon Enstitüsü (DIN) tarafından 1961 No’lu norm olarak yayınlanmıştır. VOB/B bir inşaatta sunulacak hizmetin kapsamı, ücretlendirme, süreler, teslim alma şartları, faturalandırma ve garanti gibi konuları düzenlemektedir. Söz konusu 18 maddenin başlıkları şöyledir:

Madde 1	Sözleşmenin konusu ve kapsamı
Madde 2	Sözleşme bedeli
Madde 3	Uygulama için gerekli dökümanların sunumu
Madde 4	İnşaatin Uygulaması
Madde 5	Uygulama Süreleri
Madde 6	İnşaat uygulamasının engellenmesi ve kesintiye uğratılması

Madde 7	Riskin Paylaşımı
Madde 8	İşveren tarafından sözleşmenin fesh edilmesi
Madde 9	Yüklenici tarafından sözleşmenin fesh edilmesi
Madde 10	Tarafların sorumlulukları
Madde 11	Sözleşme Cezası
Madde 12	Teslim
Madde 13	Hatadan/ayıptan doğan haklar
Madde 14	Kesin Hakediş
Madde 15	Saat ücreti kapsamındaki hizmetler
Madde 16	Ödeme
Madde 17	Teminat
Madde 18	Uyuşmazlıkların çözümü

Sözleşme tarafları VOB/B'in uygulanması yönünde anlaşmaya varmaları durumunda VOB/C otomatik olarak sözleşmenin bir parçası olur. VOB/C özellikle uygulama ve faturalandırma konularını detaylandırmaktadır.

III. VOB/C: İnşaat Uygulaması Çerçevesinde Genel Teknik Sözleşme Şartnamesi

VOB/C genel teknik sözleşme şartnamelerinin bir derlemesidir. VOB/C Alman Standardizasyon Enstitüsü (DIN) tarafından 65 No'lu norm olarak yayınlanmıştır. Bunun dışında 18299 No'lu DIN normu inşaat işlerinde genel kuralları belirler. Yer altı işler için 18300 No'lu DIN norm ve yıkım işlerinde 18459 no'lu DIN norm dikkate alınır.

C. TÜKETİCİ İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Bu sözleşme türü işverenin tüketici olması durumunda gündeme gelir (F.A. Medeni Kanunu 650i Maddesi). Bu sözleşme türü 2018 yılında tüketicinin haklarını güçlendirmek amacıyla kanunda yer bulmuőtur.

Yüklenicinin işverene planlanan yapıyı tanıtan detaylı bir hizmet dökümü sunması gerekmektedir. Sözleşmede bulunan herhangi bir belirsizlik yüklenicinin aleyhinde değerlendirilir. Yüklenici 14 gün içerisinde sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Yüklenicinin sözleşmeye cayma hakkını dahil etmemesi veya hatalı şekilde dahil etmesi durumunda tüketicinin cayma hakkı sözleşme imzalandıktan sonra 1 yıl 14 gün devam eder.

Yüklenicinin bitim tarihini sabitlemesi gerekmektedir. Tarih verilemediği durumlarda yüklenici tüm faaliyetlerini belgelemek durumunda kalır. Sözleşmede sürelerle ilgili herhangi bir bilginin olmadığı durumlarda sözleşme öncesi projelendirme esnasında belirtilen süreler esas alınır (F.A. Medeni Kanunu 650k (3) Maddesi). Gecikme durumunda işveren yükleniciden gecikmeden dolayı tazminat talep edebilir. Yüklenici işverene tüm belgeleri (belediyelere ve teővik almak üzere bankalara sunulan belgeler) sunmak durumundadır. Böylelikle işveren bu belgeleri bir bilirkiőiye sunabilir ve alınan hizmetin kalitesini tespit ettirebilir.