



Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Dergisi
Erzincan Law Review

Cilt/Vol: 27 Sayı/No: 1 Haziran/June 2023

**Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana
Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı
Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu**

**Contractual Responsibility of Building Inspection Organizations
to the Building Owner due to Damages Caused by the
Earthquake**

  Dr. Öğr. Üyesi Ahmet NAR *

ÖZET

Ülkemizde meydana gelen depremlerde, öngörülen kural ve standartlara uygun inşa edilmemiş çok sayıda yapı hasar görmektedir. Depremde yapı kaynaklı zararların meydana gelmesinin temel sebebi, yapıların inşa sürecinde görev alanların (mimar, mühendis, işçi vs.) belirlenen kural ve standartlara uygun davranmamasıdır. Bu sebeple, depremin yapılar üzerindeki yıkıcı etkisinin azaltılması,

* Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

Makale Bilgisi/Article Info: Araştırma Makalesi/Research Article

Geliş/Received: 07.06.2023 | **Kabul/Accepted:** 20.06.2023.

Bu makale, intihal programında taranmış ve iki (kör) hakem incelemesinden geçmiştir. This article was submitted in a plagiarism program and reviewed by two (blind) referees.

Atıf/Cite as: Ahmet Nar, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu”, EBYÜ-HFD, C. 27, S. 1, Haziran 2023, (77-115).



Bu makale **Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası** lisansı ile lisanslanmıştır.

ancak yapıların inşa sürecinde görev alanların belirlenen bu kural ve standartlara uygun davranmasını sağlamakla mümkündür.

1999 yılında yaşanan Marmara depremine kadar, söz konusu kural ve standartlara uygun yapı inşa edilip edilmediği kamu kurum ve kuruluşlarınca denetlenmekteydi. Ancak Marmara Depreminin yapılarda meydana getirdiği hasar, yapılan denetimin etkili ve yeterli olmadığını gösterdi. Bu nedenle, yapı denetiminin bu konuda uzmanlığa sahip kişilerin kuracağı yapı denetim kuruluşları aracılığıyla gerçekleştirilmesi esası kabul edildi.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre yapı denetim faaliyeti, yapı denetim kuruluşları ile yapı sahibi arasında akdedilen yapı denetim sözleşmesi uyarınca gerçekleştirilmektedir. Yapı denetim kuruluşları yapı sahibine karşı yapının can ve mal güvenliğini sağlama amacıyla öngörülen kural ve standartlara uygun inşa edilip edilmediğini denetlemekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini tam veya gereği gibi yerine getirmemesi borca aykırı davranış teşkil eder. Borca aykırı davranış sebebiyle zarara uğrayan yapı sahibi, meydana gelen zararlarının tazmin edilmesini yapı denetim kuruluşundan sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre talep edebilir.

Anahtar Kelimeler: Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi, zarar, hukuki sorumluluk, deprem.

ABSTRACT

In earthquakes that occur in our country, many structures that were not built in accordance with the determined rules and standards are damaged. The main reason for earthquake-induced damages is the failure of those involved in the construction process (architects, engineers, workers, etc.) to comply with the determined rules and standards. For this reason, it is possible to reduce the destructive effect of an earthquake on buildings only by ensuring that those who take part in the construction process of the buildings act in accordance with these rules and standards.

Until the Marmara earthquake in 1999, public institutions and organizations were inspecting whether the building was built in accordance with the aforementioned rules and standards. However, the damage caused by the Marmara Earthquake showed that the inspection was not effective and sufficient. For this reason, it was accepted as a principle that the building inspection should be carried out through the building inspection institutions to be established by people with expertise in this field.

According to the Law on Building Inspection, the building inspection activity is carried out in accordance with the building inspection contract concluded between the building inspection institutions and the owner of the building. Building inspection organizations are obliged to the owner of the building to inspect whether the building has been built in accordance with the rules and standards stipulated in order to ensure the safety of life and property. Failure of the building inspection institutions to fully or duly fulfill their obligations arising from the

construction inspection contract constitutes an act against the contract. The owner of the building, who has suffered damage due to the act contrary to the contract, may demand compensation from the building inspection company in accordance with the provisions of the contract.

Keywords: Building inspection agency, owner of the building, damage, legal liability, earthquake.

GİRİŞ

Ülkemizde meydana gelen depremlerde binlerce kişi hayatını kaybetmiş ve çok sayıda yapı da zarar görmüştür. Deprem can kaybı yaşanmasına ve yapıların zarar görmesine sebep olan bir doğa olayı olduğu kuşkusuzdur. Ancak depreme yönelik alınacak tedbirlerle, depremin yıkıcı etkisinin azaltılması mümkündür. Deprem yıkıcı etkisinin azaltılması bakımından özellikle yapıların inşa edilmesi aşamasındaki tedbirler önem arz etmektedir. Zira depremin etkisiyle yıkılan ya da hasarlı hale gelen yapılarda can kayıpları yaşanmakta ve kişilerin malvarlığı değerleri zarara uğramaktadır. Bu nedenle yapıların deprem gerçeği göz önünde bulundurularak inşa edilmesi gerekir.

Yapıların kişilerin can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla nereye, kim tarafından ve hangi standartlara uygun şekilde inşa edileceği hukuk kuralları ile belirlenmiştir. Ancak bu amacın gerçekleştirilmesi için kuralların öngörülmüş olması yeterli değildir. Ayrıca bu kurallara uyulup uyulmadığının da etkin bir şekilde denetlenmesi gerekir. Aksi takdirde, sadece hukuk kurallarının ve teknik standartların bulunması veya bunlara şeklen uygun davranıldığı belirlenmesi yapı kaynaklı zararların meydana gelmesini engellemeyecektir. Yakın zamanda yaşadığımız depremlerde hukuk kurallarına ve teknik standartlara uygun olarak inşa edildiği belirtilen yapıların hasara uğraması bu gerçeğe bir kez daha yüzleşmemize sebep olmuştur. Bu nedenle, yapı kaynaklı zararları asgari düzeye indirebilmek için yapının belirlenen kurallar ve standartlar dikkate alınarak inşa edilip edilmediğinin inşa sürecinin her bir aşamasında denetlenmesi gerekmektedir.

1999'da yaşanan Marmara depremine kadar yapıların denetimi kamu eliyle kamu görevlileri tarafından gerçekleştirilmekteydi. Marmara depreminde yapılarda meydana gelen hasar ve yapı kaynaklı can kayıpları söz konusu denetimin yetersiz ve etkisiz olduğunu gösterdi. Bu sebeple yapı

denetiminin, bu alanda uzman olan mimar ve mühendislerin kuracağı tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşları¹ vasıtasıyla gerçekleştirilmesi 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname² ile kabul edilmiştir. 595 sayılı Kararnamenin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal³ edilmesinden sonra yürürlüğe giren Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da (YDHK)⁴ da yapı denetiminin yapı denetim kuruluşları tarafından gerçekleştirilmesi esası benimsenmiştir.

Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyetini yapı sahibi⁵ ile arasında akdedilen yapı denetim sözleşmesi kapsamında yerine getirmektedir. Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibine karşı yapının can ve mal güvenliğini sağlama amacıyla öngörülen kural ve standartlara uygun inşa edilip edilmediğini denetlemekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşunun yapı denetim sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini tam veya gereği gibi yerine getirmemesi borca aykırı davranış teşkil eder. Borca aykırı davranış sebebiyle zarara uğrayan yapı sahibi, meydana gelen zararlarının tazmin edilmesini yapı denetim kuruluşundan talep edebilir.

Çalışmada, özellikle depremde meydana gelen zararların hangi koşullar altında sözleşmeden doğan sorumluluk hükümleri uyarınca yapı denetim kuruluşundan talep edilebileceği incelenmiştir. Bu kapsamda, yapı denetim kuruluşunun sözleşmesel sorumluluğunun süresi ve sorumluluk sebeplerinin çokluğu halinde sorumluluk sebepleri arasındaki yarışma da ele alınmıştır.

I. YAPI DENETİMİNİN AMACI

Ülkemizde yapı denetimi, Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca gerçekleştirilmektedir. YDHK.m.1'e göre Kanun'un amacı, "*can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir*".

1 Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.1/f.3, b. (1)'ya göre yapı denetim kuruluşu, "*Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi*" ifade etmektedir.

2 RG., T. 10.04.2020, S. 24016.

3 AYM., T. 24.05.2001, E. 2001/35, K. 2001/90 (RG., T. 17.01.2002, S. 24643).

4 RG., T. 29.06.2001, S. 24461.

5 YDHK.m.1/f.3, b. (c)'ye göre yapı sahibi, "*Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri*" ifade eder.

Kanun'un hükümleri dikkate alınırsa yapı denetimi, kişilerin can ve mal güvenliğini sağlama ve imar planına uygun yapı tesis etme amacıyla belirlenen kural ve standartlara uygun, güvenli, sağlıklı ve kaliteli yapı üretimini gerçekleştirmek için sürdürülen faaliyeti ifade etmektedir⁶. Yapı denetimi, bir yapının planlanmasından yapının tamamlanması aşamasına kadar devam eden bir süreç denetimidir⁷. Bu yönüyle yapı kaynaklı zararların meydana gelmesini önleyici bir denetim türüdür. Yapı denetiminin iki temel amacı bulunmaktadır.

Bu amaçlardan birincisi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun yapı tesis ederek kişilerin can ve mal güvenliğinin sağlanmasıdır. Yapının inşa edilme sürecinde gerçekleştirecek etkin denetim, doğal güçler ya da doğal afetlerden kaynaklanabilecek yapı hasarını⁸ engelleyecek veya asgari düzeye indirecektir. Böylece yapı denetimi yoluyla yapı sahibi, yapının üretiminde çalışanlar ve üçüncü kişilerin can ve mal güvenliğinin sağlanması hedeflenmektedir⁹. Bu yönüyle, yapı denetimi sadece yapı sahibini korumak amacıyla gerçekleştirilmemektedir. Etkin bir yapı denetimi, yapıyla

⁶ Elif **Yavuz**, Yapı Denetim Sözleşmeleri, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2015, s. 39; Barış **Duman**, “4708 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 143, 2019, s. 285. Meryem **Akdeniz Saygı**, İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2021, s. 22. Doktrinde yapı denetimine ilişkin farklı tanımlarda yer almaktadır. Özdemir'e göre, yapı denetimi; her yapının türü ve niteliği dikkate alınarak fonksiyonellik, güvenilirlik ve ekonomik özelliklerini sağlamak amacıyla, yapının her parçası için projelere, ilgili mevzuata-plâna-standartlara-şartnameye ve talimatlara uygunluğun incelenmesi, ayrıca çevre değerlerini, zamanı, estetiği, konfor kayıplarını önlemeye yönelik laboratuvar dâhil her türlü teknik ve idarî çalışmaların, incelemelerin ve faaliyetlerin tamamıdır (Selman **Özdemir**, “Mukayeseli Bir İnceleme: Yapı Denetiminde ‘İnşaata’ Başlama ve Yapı Ruhsatında ‘Yapıya’ Başlama”, Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 25, 2023, s. 77.

⁷ Yapı denetimi sürecinde yapı denetim kuruluşlarının yapının planlanmasından tamamlanması aşamasına kadar yerine getirmekle yükümlü olduğu görevlere YDHK.m.2'de ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

⁸ YDHK.m.1/f.3, b. h'ye göre Yapı hasarı kavramı, “*kullanımdan doğan hasarlar hariç, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle yapıda meydana gelen ve yapının kullanımını engelleyen veya yapıda değer kaybı oluşturan her türlü hasarı*” ifade etmektedir.

⁹ Halil **Kalabalık**, İmar Hukuku Dersleri, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 515; İlker **Zeyrek**, İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 33, 34; İlker Hasan **Duman**, 100 Soruda Yapı Denetimi, 3. Baskı, Seçkin

doğrudan ya da dolaylı temas eden toplumdaki bireylerin her birinin can ve mal güvenliğini de temin etmektedir.

Yapı denetiminin ikinci amacı, imar planlarına uygun yapıların inşa edilmesidir. Anayasa'nın 57. maddesine göre, “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”. Anayasa’da yer verilen bu ödevin yerine getirilmesi, ancak belirli plan ve program dahilinde gerçekleştirilecek denetimlerle mümkündür.

II. YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN BAKIMINDAN YAPI KAVRAMI

Yapı denetim kuruluşları, denetime konu yapıya ilişkin görev ve yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmediği takdirde ortaya çıkan zarardan sorumlu tutulmaktadırlar. Zarar, denetime konu yapı olarak nitelendirilmesi mümkün olmayan bir şeyden kaynaklanıyorsa, yapı denetim kuruluşu zararın doğmasına sebep olsa dahi, ortaya çıkan zarardan yapı denetim kuruluşu sıfatıyla sorumlu tutulamaz. Bu sebeple, yapı denetim kuruluşunun denetimden kaynaklı zarardan sorumlu olup olmadığını belirleyebilmek için, denetime konu yapı kavramının açıklanması gerekir.

Yapı kavramına Türk Medeni Kanunu (TMK) ve Türk Borçlar Kanunu (TBK)’nin çeşitli hükümlerinde yer verilmesine rağmen tanımı yapılmamıştır¹⁰. Hukukun farklı dallarında değişik tanımlamalar yapılsa da Medeni Hukuk bakımından yapı kavramı genel olarak, insan eli ve tekniğin yardımıyla arazinin üstünde veya altında meydana getirilen ve arazi ile devamlı bağılılığı olan her çeşit eser olarak tanımlanabilir¹¹. Yapının

Yayıncılık, Ankara 2022, s. 37; Akdeniz Saygı, s. 23. AYM, E. 2010/75, K. 2011/150, 03/11/2011 “Yapı denetiminin özü, deprem, heyelan, toprak kayması, çığ düşmesi, sel gibi doğal afetlerden kaynaklanan yapı hasarlarının önlenmesi ve en aza indirilmesiyle birlikte, yapının varlığının, insan sağlığını ve yaşamını güvence altına alacak şekilde sürdürülmesi ve toplum düzeninin sağlanmasıdır” (RG. 14/02/2012, S. 28204)

10 Örneğin, TMK.m.718 (taşınmaz mülkiyetinin kapsamı), 722 vd. (haksız yapı), m.725 (taşkın yapı), m.738 (kazı yapı yaparken uyulacak kurallar), m.826 vd. (üst hakkı), m.893 (tescile tâbi kanuni ipotek hakları), TBK.m.69 (yapı malikinin sorumluluğu), m.329 (kira sözleşmesi fesih bildirim süreleri) yapı kavramına yer veren hükümlerden bazılarıdır.

11 Jale G. Akipek/Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul 2009, s. 521; O. Gökhan Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (C. V/1,2), 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 407; Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 5.

en önemli ve en sık görülen şeklini binalar oluşturur. Ancak yapı, çok geniş bir kavram olup yalnızca binalardan ibaret değildir¹². Yapı kavramı, inşaat tekniği kuralları kullanılarak arazide meydana getirilen köprü, baraj, demiryolu, kuyu, viyadük, anıt, ambar, mahzen, sığınak, kule, dikili elektrik direği gibi değişik inşa eserini de kapsar¹³.

Yapı kavramının tanımı, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da da yer almamaktadır¹⁴. Ancak Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin (YDUY) 3. maddesinin (I) bendinde yapı kavramının tanımına yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre yapı, “*karada ve suda, daimî veya geçici, yeraltı ve yerüstü inşaatları ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli tesisleri*” ifade etmektedir. Yönetmelik'teki yapı tanımının medeni hukuk açısından yapılan tanımdan daha geniş olduğu görülmektedir. Zira Yönetmelik'te, karada inşa edilen daimi ya da geçici şeylerin yanı sıra suda inşa edilen şeyler de yapı olarak nitelendirilmiştir. Ayrıca, bu nitelikteki tamamlanmış yapılarda sonradan gerçekleştirilen ilave, değişiklik ve tamiratlar da yapı kavramı içinde değerlendirilmiştir¹⁵. Görüldüğü üzere Yönetmelik'te yapının tanımı, yapının hukuki niteliği ve amacından ziyade, inşaat tekniği ve kuralları dikkate alınarak yapılmıştır. Bu nedenle inşaat tekniği ve kuralları kullanılarak inşa edilen şeylerin tamamı Yönetmelik'te yapı olarak kabul edilmiştir.

Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 342; Emrehan **İnal**, “Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması”, İÜHF.M., C. LXX, S. 1, 2012, s. 248; **Akdeniz Saygı**, s. 3.

- 12 M. Kemal **Oğuzman**/Özer **Seliçi**/Saibe **Oktay** - **Özdemir**, Eşya Hukuku, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2021, s. 550; Turhan **Esener**/Kudret **Güven**, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 259; A. Lale **Sirmen**, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 420; **Akipek/Akıntürk**, s. 521.
- 13 **Esener/Güven**, s. 259; **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 407; **Eren**, Mülkiyet, s. 342; **Akipek/Akıntürk**, s. 521; **Sirmen**, s. 420; **İnal**, s. 248, 249.
- 14 Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce yürürlükte bulunan ve bu kanunun 13. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 03.02.2000 tarih ve 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede yapı kavramının tanımına yer verilmekteydi. Kararnamenin 3. maddesine göre yapı, “*Sabit, zemine doğrudan veya dolaylı olarak bağlı, geçici veya sürekli canlı barındıran, geçici veya daimi bina ve tesisler ile bunlara bağlı eklerini, alt yapı tesislerini ve bütün bunların her türlü inşaat, tesisat, imalat, sondaj, değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarımını kapsayan yapım işlerini*” ifade etmektedir (RG. 10.04.2000, S. 24016).
- 15 “4708 sayılı Kanunda yapı kavramını yapımı devam etmekte olan veya bitmiş yapılar dahildir” (**Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 425).

Yönetmelik'te yapı kavramının tanımı çok geniş tutulmuştur. Ancak, Yönetmelik'te belirtilen özellikleri gösteren yapıların tamamı yapı denetimine tâbi değildir. Yapı denetiminin gerçekleştirilmesinde, “yapı kavramı” ile “denetime konu yapı kavramı”nın birbirinden farklılaşmaktadır. Zira YDHK.m.1/f.1'de bazı yapıların yapı denetimine tâbi olmadıkları belirtilmektedir. Diğer bir ifadeyle, Kanun'a göre yapı olarak nitelendirilmesine rağmen, bazı yapılar yapı denetiminin kapsamında yer almamaktadır. Söz konusu hükme göre, “kamuya ait olan yapı ve tesisler¹⁶, ruhsata tâbi olmayan yapılar, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler ile köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatları” denetim faaliyetinden muaf tutulmaktadır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün yapı denetimi konulu 84492432/6586 sayılı, 1 Ağustos 2013 tarih ve 2013/26 numaralı Genelgesi'yle¹⁷ kalıcı afet konutları da yapı denetiminin kapsamı dışında tutulmuştur.

Kanun'da denetime tâbi olmayan yapıların çevresi çok geniş tutulmuştur. Bazı yapılar, yapıyı inşa eden, yapının yapıldığı yer ve boyut kriterleri esas alınarak denetim dışı bırakılmıştır. Yaşadığımız son depremlerde söz konusu yapıların, örneğin kamu binalarının ve köylerdeki yapıların da hasar gördüğü ve zarara sebep olduğu göz önünde bulundurulduğunda düzenlemenin bu yönüyle yapı denetiminin amacıyla örtüşmediği görülmektedir. Bu nedenle, inşa edilen yapıların tamamının yapı denetiminin kapsamına alınması yerinde olacaktır.

16 İmar Kanunu m.26'ya göre, kamuya ait olan yapı ve tesislerin denetim ve mesuliyeti kamu kurum ve kuruluşunun kendisine bırakılmıştır.

17 <https://webdosya.csb.gov.tr/db/yapiisleri/icerikler/6586-20190121162651.pdf>.

III. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ SÖZLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

A. Geçerli Bir Yapı Denetim Sözleşmesinin Bulunması

Sözleşmeden doğan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için, öncelikle taraflar arasında geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin bulunması gerekir¹⁸. Yapı denetim kuruluşunun yapı sahibine karşı sözleşmesel sorumluluğunun kaynağı, yapı denetim sözleşmesidir¹⁹. Yapı denetimi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen yapı denetim sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilmektedir (YDHK.m.5). Akdedilen sözleşme, yapı sahibi ile denetim kuruluşu arasındaki hukuki ilişkinin kurulmasını sağlamaktadır. Kanun’da ve Yönetmelik’te yapı denetim sözleşmesinin esaslı unsurlarını içeren bir tanımı yapılmamıştır. Kanun’un yapı denetim sözleşmesine ilişkin hükümleri dikkate alınırca yapı denetim sözleşmesi, yapı maliki ile yapı denetim kuruluşunun akdettiği, yapı denetim kuruluşunun mevzuatta öngörülen kurallar çerçevesinde denetim faaliyetini yerine getirmeyi, yapı sahibinin ise denetim bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlamak mümkündür. Yapı denetim sözleşmesi ile yapı sahibi “bedel ödeme”, yapı denetim kuruluşu ise sürekli bir davranışla yerine getireceği “denetim ve uyarma” borcu altına girmektedir. Bu yönüyle yapı denetim sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sürekli edimli bir borç ilişkisi ortaya çıkarmaktadır²⁰.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.5/f.1’e göre, yapı denetim sözleşmesi denetime konu yapı sahibi ile denetim kuruluşu arasında akdedilir. Yapı sahibinin denetimden kaynaklanan zararlarının tazminini talep edebilmesi ancak sözleşmeye taraf olması halinde mümkündür. Bilindiği

18 Rolf H. **Weber**/ Susan **Emmenegger**, Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Band VI. 1. Abteilung, 5. Teilband, Die Folgen der Nichterfüllung, Art. 97-109, 2. Auflage, Bern 2020, Vorb. Art. 97–109, N. 6; Fikret **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 1190.

19 **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 427; **Zeyrek**, s. 213; **Duman**, s. 214.

20 **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 427; **Kalabalık**, s. 527; Dolunay **Karaçay**, Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 41; **Zeyrek**, s. 132; **Akdeniz Saygı**, s. 87. Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi, T. 13.1.2021, E. 2020/379, K. 2021/16 “Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi, Borçlar Hukuku anlamında karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği taşımaktadır” (**Lexpera**).

üzere sözleşmenin nispiyeti ilkesi gereği, kişilerin taraf sıfatıyla yer almadığı bir sözleşmeden dolayı hak sahibi olması ya da borç altına girmesi mümkün değildir. Zira sözleşme sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur²¹. Ancak borçlar hukukuna hâkim olan bu ilkenin yapı denetim sözleşmesi bakımından, mutlak bir şekilde uygulanmadığı görülmektedir. Yargıtay kararlarına göre, yapı denetim kuruluşu yapı sahibi ya da yetkili temsilcisi tarafından akdedilmiş bir sözleşme olmamasına rağmen yapı sahibinin bilgisi dâhilinde yapıya ilişkin denetim faaliyetini yerine getirmişse, yapı sahibi denetim sözleşmesi dolayısıyla hak sahibi olup, borç altına girer²². Kanaatimizce, yapı sahibinin yapısı üzerinde denetim faaliyetinin fiilen gerçekleştirildiği bu olasılıklara ilişkin Yargıtay'ın vardığı sonuç yerindedir. Yapı denetim sözleşmesinin her ne kadar borçlar hukuku kurallarına tâbi bir sözleşme olduğu kabul edilse de, yapı üzerinde denetim faaliyetinin gerçekleştirilmesi kamu hukukundan kaynaklanan bir yükümlülüktür²³. Denetim kuruluşunun denetim faaliyetini gerçekleştirilmesiyle yapı sahibi söz konusu yükümlülüğün kurtulmaktadır. Yapı sahibinin taraf sıfatıyla yer almadığı denetim sözleşmesinin denetim kuruluşu tarafından ifa edilmesine sessiz kalması ve sonradan sözleşmenin kendisini bağlamadığını ileri sürmesi çelişkili davranış yasağına aykırılık teşkil eder. Aynı sonuç, denetimden kaynaklanan bir zararın ortaya çıkması ve

21 O. Gökhan **Antalya**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (C. V/1,1), 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 69.

22 Yarg., 13. HD., T. 3.12.2015, E. 2015/29766, K. 2015/35552 “Somut olayda; Davacının yapı sahibi olduğu, yapı denetim sözleşmesi altındaki imzanın davacıya ait olmadığı ve sözleşmenin davacının hukuken temsile yetkili vekili aracılığıyla imzalanmadığı anlaşılmakta ise de davalının yapı sahibi olan davacıya yapı denetim hizmeti verdiği sabittir. Davacı, bu hizmetin davalı dışında başka bir firma tarafından verildiğini iddia ve ispat etmemiştir. Bu durumda, davalının verdiği hizmet karşılığında ücret talep etme hakkının bulunduğu kabulü gerekir”; Yarg., 13. HD., T. 29.1.2013, E. 2012/21073, K. 2013/1803 “Davalı ile usulüne uygun bir şekilde sözleşme tanzim edilmediğinden bahisle ve bu hali ile sözleşme gereği yapı sahibinin işlem yapmasının sözleşmeye icazet verdiğinin kabulü anlamına gelemeyeceğinden bahisle davanın reddine karar verilmiştir. Her ne kadar davalı sözleşmenin kendisi ile yapılmadığını iddia ederek davanın reddini talep etmiş ise de aynı sözleşmeyi dava dışı belediyeye ibraz ederek yapı 2012/21073 2013/1803 ruhsatını almış olduğu böylece anılan sözleşmeyi benimsediği dosya kapsamında anlaşılmalıdır. Bu durumda mahkemece, davada dayanılan sözleşme kapsamında inceleme yapıp değerlendirme yapılması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir” (**Lexpera**).

23 Hilal **Ahmetoğlu**, Yapı Malikinin Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi SBE., 2022, s. 110; **Akdeniz Saygı**, s. 78, 79.

yapı sahibinin sözleşmeye dayanarak zararların tazminini talep etmesi halinde, denetim kuruluşunun yapı sahibinin sözleşmeye taraf olmadığını ileri sürmesi bakımından da geçerlidir. Bu nedenlerle, denetime konu yapıda deprem ya da başkaca bir sebeple denetimden kaynaklanan bir zarar ortaya çıkmışsa, yapı denetim kuruluşu sözleşmenin kiminle akdedildiği göz önünde bulundurulmadan, yapı sahibine karşı yapı denetim sözleşmesinden dolayı sorumlu olmalıdır. Diğer bir ifadeyle, yapı denetim kuruluşu yapı üzerinde denetim faaliyetini yerine getirmiş ve yapı sahibinin yapı denetimine ilişkin yükümlülüğü ortadan kalkmışsa, yapı sahibi meydana gelen zararlarının tazminini sözleşmeden doğan sorumluluk hükümlerine göre denetim kuruluşundan talep edebilmelidir.

Yapı denetim sözleşmesinin varlığı ve yapı denetim kuruluşunun sözleşmeden doğan sorumluluğunun ortaya çıkması için yapı denetim sözleşmesinin geçerli bir şekilde akdedilmiş olması da gerekir. Yapı denetim sözleşmesinin içeriğinde yer alması gereken unsurlar YDHK.m.5/f.2’de düzenlenmiştir. Hükme göre, “*Bu sözleşmede; taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, varsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fizikî özellikleri, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler yer alır*”. Kanun’da sözleşmenin içeriğinde yer alacak hususlar düzenlenmiş olmasına rağmen, sözleşmenin geçerliği bakımından uyulması gereken şekle ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır²⁴. Ancak YDHK.m.5/f.1’de, “... *Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir.*” şeklinde bir düzenleme yer almaktadır. Söz konusu hükümden sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasının zorunlu olduğu anlaşılmaktadır. Yazılı şeklin nasıl gerçekleşeceği ise YDUY.m.21’de düzenlenmektedir. Hükümde yapının uygulama projeleri bitirildikten sonra yapı sahibinin yapı denetim kuruluşu ile Yönetmelik ek-6’da gösterilen form-4’e uygun bir hizmet sözleşmesi akdederek ilgili idareye sunacağı ve sözleşmede tarafların imzalarının bulunması gerektiği belirtilmektedir. Yönetmelik’te yapı denetimine esas olan sözleşmede tarafların imzasının bulunması arandığı için, sözleşmenin adı yazılı şekilde

24 Ahmetoğlu, s. 106; Akdeniz Saygı, s. 83.

yapılmış olması geçerliliği bakımından zorunlu ve yeterlidir²⁵. Aksi kanaatte olan Yavuz'a göre ise, Yönetmelikteki bu hüküm yapı denetim sözleşmelerinin geçerliliği ile ilgili olmayıp, sadece sözleşmenin taraflar arasında kurulduğunun, yapının bir yapı denetim kuruluşunun gözetim ve denetimi altında olduğunun ilgili idareye karşı belgelendirilmesinden ibarettir. Yazar, Yönetmelikte aranan imza koşulunun da ispat niteliği taşıdığını, bir geçerlilik şartı olmadığını savunmaktadır²⁶.

Kanaatimizce, yapı denetim sözleşmesinin Kanun'da öngörülen adi yazılı şekilde yapılması bir geçerlilik şartıdır. Söz konusu şekil şartı yerine getirilmeden denetim kuruluşunun denetim faaliyetlerine başlaması mümkün değildir. Kanun ve Yönetmelik'teki şekle ilişkin hükümler ile denetim kuruluşunun faaliyetlerini yürütmesine dair diğer kurallar dikkate alınırca, öngörülen şeklin ispat şekli olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Bu nedenle, adi yazılı şekil koşuluna uyulmadan gerçekleştirilen yapı denetiminden dolayı, kural olarak, Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde denetim kuruluşunun sözleşmeden doğan sorumluluğuna başvurulamaz. Ancak, istisnai olarak, sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesinin dürüstlük kuralına aykırı olduğu durumlarda, şekle uyulmadan akdedilen yapı denetim sözleşmesi de geçerli bir sözleşmenin bütün hükmü ve sonuçlarını doğurur²⁷. Örneğin, şekil kurallarına uygun akdedil-

25 **Kalabalık**, s. 529; **Ahmetoğlu**, s. 106; **Duman**, s. 145; **Akdeniz Saygı**, s. 85; **Zeyrek**, s. 138. Yarg., 23. HD., T. 16.01.2020, 8083/163 “4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 5. maddesinde kanun koyucu, yapı denetim hizmet sözleşmelerinin özelliği ile kişilerin can ve mal güvenliğini ilgilendirmeleri nedeniyle sözleşme hürriyeti prensibinden ayrılmış ve bu sözleşmelerin yazılı olarak düzenlenip taahhütname ekinde ilgili idareye sunulması zorunluluğu getirilmiştir” (Lexpera).

26 **Yavuz**, s. 74.

27 Yarg., 13. HD., T. 3.12.2015, E. 2015/29766, K. 2015/35552 “Somut olayda; davacının yapı sahibi olduğu, yapı denetim sözleşmesi altındaki imzanın davacıya ait olmadığı ve sözleşmenin davacının hukuken temsile yetkili vekili aracılığıyla imzalanmadığı anlaşılmakta ise de davalının yapı sahibi olan davacıya yapı denetim hizmeti verdiği sabittir. Davacı, bu hizmetin davalı dışında başka bir firma tarafından verildiğini iddia ve ispat etmemiştir. Bu durumda, davalının verdiği hizmet karşılığında ücret talep etme hakkının bulunduğu kabulü gerekir. Aksinin düşünülmesi davacı arsa sahibinin haksız zenginleşmesi sonucunu doğurur ki bunun kabul edilmesi hukuken mümkün değildir” (**Lexpera**). Yarg., 13. HD., T. 4.6.2015, E. 2014/19701, K. 2015/18667 “Yapının denetimi için yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesinin imzalanması zorunluluğunun bulunduğu ve sözleşmenin de bizzat veya hukuken tem-

miş bir sözleşme bulunmadan yapı denetim kuruluşu denetim faaliyetlerini gerçekleştirmiş ve bu denetim faaliyeti sonucunda yapı sahibi idarenden iskân ruhsatını almışsa, taraflar sözleşmenin geçersizliğini birbirlerine karşı ileri süremezler. Bu olasılıkta yapıda depremin etkisiyle denetim borcuna aykırılıktan kaynaklanan bir zarar meydana gelmişse, yapı sahibi sözleşmeye dayanarak yapı denetim kuruluşundan zararlarının tazminini talep edebilir.

B. Yapı Denetim Kuruluşunun Borca Aykırı Bir Davranışının Bulunması

Depremde meydana gelen zarardan dolayı yapı denetim kuruluşunun sözleşmesel sorumluluğunun doğumu için sadece yapı denetim sözleşmesinin varlığı yeterli değildir. Ayrıca yapı denetim kuruluşunun sözleşmeden doğan borcuna aykırı bir davranışının da bulunması gerekir. Borç ve yükümlülüklerini tam ve gereği gibi yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşu ortaya çıkan zarardan dolayı sorumlu olur (YDHK.m.3).

Yapı denetim kuruluşunun yapı denetiminden doğan yükümlülükleri (Kanun'un ifadesiyle görevleri, Yönetmelik'teki ifadeyle görev ve sorumlulukları) YDHK.m.2/f.4 ve YDUY.m.5'te ayrıntılı bir şekilde sayılmıştır. Kanun ve Yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde yapı denetim kuruluşunun yapı denetim sözleşmesinden kaynaklanan borçlarının yapının projelendirme aşamasından tamamlanmasından sonraki aşamaya kadar çeşitli safhalardan oluştuğu ve zamana yayıldığı görülmektedir²⁸. Söz konusu yükümlülükler (görevler) dikkate alınırrsa, yapı denetim kuruluşunun yapı denetim sözleşmesinden doğan asli borçları, denetim yapma ve uyarma borçlarıdır²⁹. Bu kapsamda yapı denetim kuruluşunun öncelikle yapının fen, sanat, sağlık kurallarına, projeye, imar planına, ruhsat ve

sile yetkili vekil aracılığıyla yapı sahipleri tarafından imzalanması gerektiği anlaşılmaktadır. Davalılar, yapı denetimi hizmetinin davacı dışında başka bir firma tarafından yerine getirildiğini iddia ve ispat etmemişlerdir. Hal böyle olunca, geçerli bir sözleşme olmasa dahi, davacının vermiş olduğu hizmetin ücretini davalılardan talep etme hakkının bulunduğu kabulü gerekir. Aksi halde davalılar sebepsiz zenginleşeceklerdir” (Lexpera). Aynı yönde bkz. Yarg., 13. HD., T. 29.1.2018, E. 2015/38826, K. 2018/825; 13. HD., T. 20.12.2011, E. 2011/8444, K. 2011/19662 (Lexpera). Şekle aykırılığın dürüstlük kuralına aykırı olarak ileri sürülemeyeceği yönünde bkz. BGE 138 III 401; BGE 116 II 700.

²⁸ Yavuz, s. 146.

²⁹ Halil Yılmaz, Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ve Cezai Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s. 21.

ekleri ile mevzuata uygun inşa edilip edilmediği denetleme borcu bulunmaktadır (YDHK.m.3, YDUY.m.5/f.1)³⁰. Ayrıca yapı denetim kuruluşunun yapı sahibini, yapıya ilişkin öngörülebilir riskler ve doğa olaylarından kaynaklanabilecek yapı hasarları hakkında yazılı olarak uyarma borcu da bulunmaktadır (YDHK.m.3/f.3)³¹.

Yapı denetim kuruluşunun denetim ve uyarma borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi borca aykırı davranıştır. Borca aykırılık sebebiyle yapının, ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu olarak yapılmış olmasından kaynaklanan zarardan yapı denetim kuruluşu sorumludur (YDHK.m.3/f.2). Örneğin, yapı denetim kuruluşu yapıda kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve bunlarla ilgili deneyleri yaptırmakla yükümlüdür (YDHK.m.2/f.3, b. d). Denetim kuruluşu bu konudaki denetim borcunu gereği gibi yerine getirmez ve meydana gelen depremde kullanılan malzeme veya imalat dolayısıyla yapı hasarı ortaya çıkarsa, yapı sahibi zararının tazminini borca aykırılık hükümleri uyarınca denetim kuruluşundan talep edebilir.

C. Bir Zararın Doğmuş Olması

Yapı denetim kuruluşunun sözleşmesel sorumluluğunun doğması için, yapı sahibine karşı olan denetim ve uyarma borcunu yerine getirmemesi, diğer bir ifadeyle borca aykırı davranış sebebiyle yapı sahibinin bir zararının meydana gelmiş olması gerekir. Yapı denetim kuruluşunun borcuna aykırı davranmasına rağmen bir zarar meydana gelmemişse, yapı sahibi, sözleşmeden doğan sorumluluk hükümleri uyarınca yapı denetim kuruluşundan tazminat talep edemez³².

30 Ahmetoğlu, s. 119.

31 YDHK.m.3/f.3'e göre, "Yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlem alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir".

32 M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022, s. 399. "Borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesine rağmen, alacaklı herhangi bir zarara uğramamış ise, tazminatı koşulları oluşmamıştır" (Özcan Günergök/Şaban Kayıhan, Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Hükümler, Umuttepe Yayınları, İstanbul 2020, s. 267). Kötü ifadan kaynaklanan sözleşmesel sorumluluk, borcun kötü ifasıyla değil, zarar meydana geldiğinde ortaya çıkar (BGE 130 III 591).

Sözleşmeden doğan zarar, sözleşmenin ihlali sonucunda alacaklının hukuk düzeni tarafından korunan değerlerinde iradesi dışında meydana gelen azalmadır³³. Bir sözleşmenin ihlalden doğan zararın maddi ya da manevi zarar şeklinde ortaya çıkabileceği kabul edilmektedir³⁴. Bu kapsamda alacaklı, borçlunun borca aykırı davranışından doğan maddi veya manevi zararlarının tazminini TBK.m.112 ve devamı hükümleri uyarınca borçludan talep edebilir³⁵. Bununla birlikte Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da borcuna aykırı davranan yapı denetim kuruluşunun, bu davranışı sebebiyle ortaya çıkan zararların hangilerinden sorumlu olacağı hususunda farklı bir düzenleme öngörülmüştür. YDHK.m.3/f.2'ye göre, “Yapı

33 **Weber/Emmenegger**, BK., OR.Art. 97, N. 180; **Andreas Furrer/ Rainer Wey**, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR, Editörler: Andreas Furrer/ Anton K. Schnyder, 3. Auflage, Zürich 2016, Art.97, N. 72; **Eren**, Genel Hükümler, s. 1191; Erol **Cansel/Çağlar Özel**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 317; **Yılmaz**, s. 37; **BGE** 127 III 543; **ATF** 127 III 73; **ATF** 126 III 388.

34 Türk Hukukunda sözleşmeden doğan sorumluluk hükümleri uyarınca manevi tazminat talep edilebileceğini açıkça düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle sözleşmeye aykırılık halinde zarar gören alacaklının borçludan manevi tazminat talep edip edemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Hâkim görüşe göre, TBK.m.114/f.2'de yer alan “*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerine de uygulanır.*” hükmü gereği, borca aykırılık oluşturan davranış aynı zamanda kişilik hakkı ihlali de oluşturuyorsa, alacaklı borçludan sözleşmesel sorumluluk hükümlerine dayanarak manevi tazminat talep edebilir. Bkz. O. Gökhan **Antalya**, “Manevi Zararın Belirlenmesi ve Manevi Tazminatın Hesaplanması -Türk Hukukuna Manevi Zararın İki Aşamalı Olarak Belirlenmesine İlişkin Bir Model Önerisi-”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan I. Cilt, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 226; **Oğuzman/Öz**, Cilt 1, s. 406; Fulya **Erlüle**, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Bedensel Bütünlüğün İhlalinde Manevi Tazminat, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s. 154; Murat **İnceoğlu**, “Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 24, S. 4, Y. 2008, s. 77; Arzu **Arıdemir**, Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2008, s. 61. Yargıtay'da sözleşmeye aykırılık halinde manevi tazminat talep edilebileceğini kabul etmektedir. Bkz. Yarg., 11.HD., T. 24.10.2019., E. 2018/5385, K. 2019/6709 “6098 Sayılı TBK'nın 58. maddesine göre, kişilik hakkının zedelenmesinden zarar gören kişi, uğradığı manevi zarara karşılık olarak manevi tazminat adı altında bir miktar paranın ödenmesini isteyebilir. Aynı Yasa'nın 114/2. maddesinde ise, haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümlerin kıyasen sözleşmeye aykırılık hallerine de uygulanacağı belirtilmiştir. Buna göre, sözleşmeye aykırı bir davranış sebebiyle kişilik hakları zarar gören kişinin manevi tazminat talep etme hakkı mevcuttur”.

35 Ahmet M. **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2020, s. 813; **Erlüle**, s. 154.

denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar”. Hükümde, yapı denetim kuruluşu ve diğer ilgililerin borca aykırı davranışı dolayısıyla yapı sahibine karşı sorumluluğu sadece “yapı hasarı” bakımından öngörülmüştür. Yapı denetim kuruluşlarının yapı hasarı dışında kalan zararlarından sorumluluğu ise düzenlenmemiştir³⁶.

Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğuna sebep olan yapı hasarı kavramı, “kullanımdan doğan hasarlar hariç, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle yapıda meydana gelen ve yapının kullanımını engelleyen veya yapıda değer kaybı oluşturan her türlü hasarı” ifade etmektedir (YDHK.m.1/f.3/b. h). Yapı hasarı, bizatihi denetime konu yapıda gerçekleşmektedir. Yapı hasarı dolayısıyla yapının amacına uygun kullanımı engellendiği veya yapı değer kaybettiği için yapı sahibinin sadece yapıya ilişkin maddi zararı ortaya çıkmaktadır. Hükümün lafzı dikkate alınırca, yapı denetim kuruluşları yapı hasarından kaynaklanan zararlar dışında kalan diğer maddi ve manevi zararlardan YDHK.m.1/f.3/b. h hükmü kapsamında sorumlu tutulmayacaktır. Örneğin, meydana gelen depremde denetime konu yapı kısmen ya da tamamen

36 “Yapı hasarı yapının görevlilerin kusuru sonucu değer kaybetmesinden doğan zararlar ilgilidir. Görevlilerin kusuru sonucu ortaya çıkan yapı sahibinin veya üçüncü kişilerin can zararlarından ve diğer mal zararlarından sorumlulukları ise sözleşme ve haksız fiil hükümlerinin kusura dayanan genel hükümlerine tâbidir” (Yaşar **Karayalçın**, “Müteahhidin ve Yapı Denetim Kuruluşunun Deprem Zararından Sorumluluğu - Garanti Süresi- Zamaşımı Def'i- Dürüstlük İlkesine Aykırılık”, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, Bildiriler - Tartışmalar XIX, Ankara 2003, s. 29). Aynı yönde değerlendirme için bkz. Veysel **Başpınar**/Mehmet **Altunkaya**, “Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamaşımının Başlaması ve Süresi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 1, Y. 2008, s. 98; Yarg., 3. HD., T. 02.11.2015, E. 2014/37413 K. 2015/31621 “Davacılar, almış oldukları konutların 30.07.2010 tarihinde projeye aykırı yapılmış olması nedeniyle binanın mühürlendiğinden ve yeni bir konuta taşınmak zorunda kaldıklarından bahisle kira kaybının davalılardan denetim şirketinden de tahsilini istemişler; mahkemece de bu davalı yönünden de kabulüne karar verilmiştir. Oysaki 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun 3. maddesinde yapı denetim kuruluşunun yapı sahibine sorumluluğu düzenlenmiştir. Somut olayda kira kaybının tazmini talebi yapının hasarlı olması nedeniyle oluşan bir zarar değil, geç teslim nedeniyle oluşan bir zarardır. Müteahhit ile davacılar arasında yapılan sözleşmeye göre kira kaybı bedelinden müteahhit sorumludur. Yapı denetim şirketinin sorumluluğu bulunmamaktadır” (**Lexpera**).

yıkılmış ve bu durum yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışından kaynaklanan yapı hasarı olarak nitelendirilmişse, yapı denetim kuruluşu bizzatı yıkılan yapı bakımından yapı sahibine karşı sorumlu olur. Buna karşılık yapı denetim kuruluşu yıkılan yapının içerisinde bulunan eşyaların zarar görmesi dolayısıyla ortaya çıkan maddi zarardan ve yapı sahibinin veya aile üyelerinin ölüm ya da vücut bütünlüğünün ihlalden doğan maddi ve manevi zarardan sorumlu tutulmayacaktır.

Hükmün lafzından hareketle yapı denetim kuruluşlarının borca aykırı davranışına bağlanan bu sonucun, yapı denetiminin amacıyla bağdaştırılması mümkün değildir. Zira yapı denetiminin temel amacı kişilerin can ve mal güvenliğini sağlamaktır. Bu amacı gerçekleştirecek bir denetim yapılmamışsa, Kanun'dan veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine aykırı davranan yapı denetim kuruluşu TBK.m.112 vd. gereği ortaya çıkan her türlü zarardan sorumlu olmalıdır. Bu nedenle YDHK.m.3/f.2 hükmünün sorumluluğun sınırlandırılması amacıyla değil, yapı hasarının ortaya çıkmasına sebep olanların iç ilişkideki durumunu özel olarak düzenlemek amacıyla sevk edilmiş bir hüküm olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır. Hükümdeki “*yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte ... ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar.*” ifadesi de hükmün bu amaçla öngörüldüğünü doğrulamaktadır. Dolayısıyla yapı sahibi, yapı hasarı ile sınırlı olmaksızın yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışından doğan maddi veya manevi zararlarının tazminini TBK.m.112 ve devamı hükümleri uyarınca talep edebilir³⁷. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da yapı sahibinin sözleşmeye aykırı davranan yapı denetim kuruluşundan koşulları gerçekleşmişse TBK.m.112 vd. uyarınca maddi ve manevi tazminat talebinde bulunabileceğine karar vermiştir³⁸.

Bu kapsamda denetim ve uyarma borcuna aykırı davranan yapı denetim kuruluşu illiyet bağı içerisinde olması koşuluyla yapı sahibinin deprem dolayısıyla fiili zararını (yıkılan yapının ve içerisinde bulunan eşyanın

³⁷ Yılmaz'a göre yapı denetim kuruluşu bu kanuna göre manevi zararlardan sorumlu değildir. Ancak bu durum, yapı denetim kuruluşunun bu tür zararlardan dolayı sorumlu olmayacağı anlamına gelmez. Bu kanuna göre sorumlu olmamakla birlikte genel hükümlere göre yani Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil hükümlerine göre sorumlu tutulmak mümkün olacaktır (Yılmaz, s. 48). Aynı yönde bkz. Kalabalık, s. 535; Duman, s. 212.

³⁸ YHGK., T. 16.9.2021, E. 2017/502, K. 2021/1024 (Lexpera).

değeri, yapının yıkılmasından kaynaklanan tedavi giderleri vb.) ve yoksun kaldığı kârı (örneğin, yıkılan yapının kiraya verilememesinden kaynaklanan zarar gibi) tazminat kuralları çerçevesinde tazmin etmek zorundadır³⁹. Aynı şekilde, yapı denetim kuruluşu depremde yapının kısmen ya da tamamen yıkılması sebebiyle şahısvarlığı değerleri zarar gören yapı sahibinin manevi zararlarını da tazmin etmekle yükümlüdür.

D. Denetleme ve Uyarma Borcuna Aykırılık ile Meydana Gelen Zarar Arasında Uygun İlliyet Bağının Bulunması

1. Genel Olarak

İlliyet bağı, kişinin fiili ile ortaya çıkan zarar arasındaki sebep - sonuç ilişkisi olup, sorumluluğun asli koşulu ve tazminat hukukunun temel ilkelerindedir⁴⁰. Kişinin sorumluluğun doğması için hukuka aykırı fiil ile meydana gelen zarar arasında illiyet bağının bulunması gerekmektedir. Zarar, kişinin hukuka aykırı fiilinden değil, başka bir sebeplerden kaynaklanıyorsa, fiili hukuka aykırı da olsa kişi zarardan sorumlu tutulmaz⁴¹. Türk - İsviçre hukukunda kişinin fiili ile meydana gelen zarar arasında sebep - sonuç ilişkisinin olup olmadığının belirlenmesi bakımından uygun illiyet bağı teorisi kabul edilmektedir⁴². Bu teori uyarınca fiil, somut olayda gerçekleşen türden bir sonucu olayların olağan akışına ve genel hayat tecrübelerine göre meydana getirmeye elverişliyse ya da böyle bir

39 M. Ali **Erten**, Borçlar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında KHK Açısından Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk, Sözkese Matbaacılık, Ankara 2020, s. 70, 71.

40 **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 762-764; **Eren**, Genel Hükümler, s. 617; Murat **Aydoğdu/Serdar Nart**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s. 194, 195; **Cansel/Özel**, s. 319.

41 **Kılıçoğlu**, s. 814.

42 Jolanta Kren **Kostkiewicz**./Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland (Hrsg.). Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht. 3. Auflage, Zürich 2016, Art.97, n. 15; M. Kemal **Oğuzman**/Turgut **Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022, s. 49; **Cansel/Özel**, s. 319; **Eren**, Genel Hükümler, s. 621; Mustafa Alper **Gümüş**, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 424; **Aydoğdu/Nart**, s. 195. Bu yönlerdeki bazı İsviçre Federal Mahkemesi kararları için bkz. **BGE** 123 III 110; **BGE** 122 V 415; **BGE** 121 III 358; **BGE** 115 II 440.

sonucun gerçekleşme ihtimalini objektif olarak artırmışsa fail sonuçtan sorumlu tutulmalıdır⁴³.

Yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğunun ortaya çıkabilmesi için de denetleme ve uyarma borcuna aykırı davranışı ile deprem ya da başkaca bir sebeple ortaya çıkan zararlı sonuç arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir. Diğer bir ifadeyle, yapı denetim kuruluşunun sorumlu tutulabilmesi için sözleşmeden doğan denetim, uyarı ya da bildirim yükümlülüğüne aykırı davranışının zararlı sonucu meydana getirmesi veya meydana gelme ihtimalini artırması gerekir. Bu kapsamda, yapı denetim kuruluşunun denetim ya da bildirim yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmesi halinde deprem dolayısıyla yapı hasarının ortaya çıkmayacağı söylenebiliyorsa, borca aykırı davranışla meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağının bulunduğu da ispatlanmış olur. Örneğin, yapı denetim kuruluşu müteahhit tarafından standartlara aykırı olarak kullanılan malzemelere ilişkin denetim ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemiş ve yapının depremde standart dışı kullanılan malzeme dolayısıyla hasar gördüğü tespit edilmişse, fiille zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmaktadır. Bu halde yapı denetim kuruluşu hukuka aykırı (borca) davranışının sonucu olarak meydana gelen zarardan sorumludur. Buna karşılık, borca aykırı davranış ile meydana gelen zarar arasında bağ kurulamıyorsa, yapı denetim kuruluşunun sadece borcuna aykırı davranması sorumluluğunu doğurmayacaktır. Örneğin, yapı denetim kuruluşu yapının inşa edildiği zeminin standartlara uygun olup olmadığını denetlemek yükümlülüğüne aykırı davranmasına rağmen yapı depremde zeminden değil, kullanılan malzemeden dolayı hasar görmüşse, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.

2. Yapı Denetimi Bakımından İlliyet Bağını Kesen Sebepler

a. Genel Olarak

İlliyet bağını kesen hallerde, sebep, zararlı sonucu doğurmaya niteliği itibariyle elverişli olmakla birlikte, ortaya çıkan yeni bir sebep zararlı so-

⁴³ Haluk **Tandoğan**, Türk Mes'uliyet Hukuku, Ankara Hukuk Yayınları No:159, Ankara 1961, s. 76.

nucu daha yüksek etkileme derecesi ile onu elverişsiz hale getirmektedir⁴⁴. İlliyet bağının kesildiği hallerde, ortaya çıkan zarardan, hukuka aykırı davranmasına rağmen zarara sebep olmayan kişinin sorumlu tutulması mümkün değildir⁴⁵. Bu kapsamda, zararlı sonuç illiyet bağını kesen bir sebepten dolayı ortaya çıkmışsa, yapı denetim kuruluşu borcuna aykırı davranmış olsa dahi zararlı sonuçtan sorumlu olmaz.

Türk Borçlar Kanunu'nda illiyet bağını kesen sebeplere ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrin ve uygulamada illiyet bağını kesen sebeplerin zarar görenin veya üçüncü kişinin ağır kusuru ve mücbir sebep olduğu kabul edilmektedir⁴⁶. Söz konusu hallerden her birinin yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı ile ortaya çıkan zarar arasındaki illiyet bağını kesip kesmediğinin her somut olayda özel olarak değerlendirilmesi gerekir.

b. Zarar Gören Yapı Sahibinin Ağır Kusuru

Yapı denetim sözleşmesinden doğan borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesinden zarar gören, yapı sahibidir. Somut olayın hal ve şartları dikkate alındığında zarar gören yapı sahibinin kusurunun ağırlığı illiyet bağını kesecek yoğunlukta ise, borca aykırı davranışı bulunan yapı denetim kuruluşu sorumluluktan kurtulur. Örneğin, yapı denetim kuruluşu yapının inşasında kullanılan standart dışı malzemeye ilişkin denetim borcunu yerine getirmemiş ve yapı depremde hasar görmüşse, kural olarak, yapı denetim kuruluşu ortaya çıkan zarardan sorumlu tutulur. Buna karşılık, yapı sahibinin depremde hasar gören yapının zemin katında bulunan işyerinin kullanım alanını genişletmek amacıyla perde duvarları yıktığı ya da kolonları kestiği belirlenirse farklı bir değerlendirme yapılmalıdır. Zira yapı sahibinin yapının statik ve dinamiğini etkileyen bu kusurlu davranışı, yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışını ikinci plana atacak yoğunluk ve ağırlıkta olduğu için illiyet bağını keser ve denetim kuruluşunun

44 **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 300; **Eren**, Genel Hükümler, s. 638; **Gümüş**, s. 428.

45 **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 429.

46 **Furrer/Wey**, CHK, OR Art.97, N. 111; **Fischer**, OFK, OR.Art.41, n. 71; Andreas **Furrer/Markus Müller Chen/Bilgehan Çetiner**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, İstanbul 2022, s. 355; **Kılıçoğlu**, s. 814; **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 300, 301; **Eren**, Genel Hükümler, s. 639; **Gümüş**, s. 428; **Aydoğdu/Nart**, s. 195; **Zeyrek**, s. 216; Fatih **Gündoğdu**, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 278. **BGE** 112 II 439.

sorumluluğunu ortadan kaldırır⁴⁷. Zarar gören yapı sahibinin ağır kusurlu olduğu hallerde, esasen zarar yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı neticesinde meydana gelmemiştir⁴⁸.

Yapı hasarının ortaya çıkmasında yapı sahibinin ağır kusurlu olduğu iki özel durum YDHK.m.3/f.2’de düzenlenmiştir. Hükme göre, “*Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur. Yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemleri alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir*”. Dolayısıyla, yapı sahibi idareden izin almadan esaslı tadilat gerçekleştirmişse, tadilattan kaynaklanan yapı hasarından yapı denetim kuruluşu sorumlu olmayacaktır. Ayrıca hükümde belirtilen hallerde yapı denetim kuruluşu tarafından doğal afetlere ilişkin yazılı ihtar yapılmasına rağmen yapı sahibi tarafından gerekli önlemler alınmamışsa ortaya çıkan zarara yapı sahibi katlanır. Bu hallerde yapı sahibinin ağır kusuru, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunu önlemektedir.

Yapı sahibinin kusuru illiyet bağına kesmemiş, sadece depremde zararlı sonucun meydana gelmesine katkıda bulunmuşsa, kusur ortak illiyet olarak değerlendirilir⁴⁹. Bu takdirde, yapı denetim kuruluşu sorumluluktan kurtulmaz, ancak kusuru TBK.m.52/f.1 uyarınca tazminatın belirlenmesinde indirim sebebi teşkil eder⁵⁰. Örneğin, yapı denetim kuruluşu ya-

47 **Yılmaz**, s. 36; **Yavuz**, s. 212; **Duman**, s. 231, 232; **Ahmetoğlu**, s. 127; **Zeyrek**, s. 217, 218. “Uygun illiyet bağı ve bunun kesilmesi, iki safhalı bir düşünme ve değerlendirme süreci içinde cereyan eder. Birinci safhada, sorumlu olacak kişinin davranışı veya sorumluluğunun bağlandığı objektif olayın, niteliği itibarıyla gerçekleşen türden bir zararı meydana getirmeye genel olarak elverişli olup olmadığı araştırılır. Eğer buna olumlu cevap verilirse, ikinci safhada ortaya çıkan yeni sebepler nazara alınarak, bunların illiyet bağına kesmeye elverişli olup olmadıkları incelenir. Eğer bu safhadaki sebeplerin illiyet bağına kesmeye elverişli oldukları kabul edilirse, birinci safhada doğan sorumluluk ortadan kalkar” (**Eren**, Genel Hükümler, s. 647, 648).

48 YDHK.m.3/f.3 hükmü bu duruma örnek teşkil etmektedir. Hükme göre, “*Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur*”.

49 **Eren**, Genel Hükümler, s. 646.

50 **Eren**, Genel Hükümler, s. 646; **Kılıçoğlu**, s. 816; **Aydoğdu/Nart**, s. 198; **Gümüş**, s.

pının perde duvarları ve kolanlarına ilişkin denetim borcunu yerine getirmediği için yapı depremde hasar görmüş, ancak yapı sahibinin taşıyıcı nitelikte olmayan duvarları yıkması ya da imar mevzuatına aykırı tadilat gerçekleştirmesi yapı hasarının artmasına etki etmişse, illiyet bağının kesildiğinden söz edilemez. Bu halde, yapı sahibinin kusurlu davranışı, yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı ile meydana gelen zarar arasındaki illiyet bağına kesecek yoğunluk ve ağırlıkta değildir. Dolayısıyla, depremde meydana gelen zarardan yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu devam etmekle birlikte, yapı sahibinin kusurlu davranışı zararın meydana gelmesi ya da artmasındaki etkisi oranında tazminattan indirim sebebi olarak dikkate alınır⁵¹.

c. Üçüncü Kişinin Ağır Kusuru

Üçüncü kişinin ağır kusurlu davranışı da illiyet bağına kesecek nitelik ve yoğunlukta ise, yapı denetim kuruluşu denetim ve uyarma borcuna aykırı davranışına rağmen sorumluluktan kurtulur. Bu halde üçüncü kişinin ağır kusurlu davranışı, yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı ile zarar arasındaki illiyet bağına kesmekte ve zararlı sonucu meydana getirmektedir. Üçüncü kişinin kusurlu davranışının illiyet bağına kesilmesi için, davranışının depremde meydana gelen zararlı sonucun tek sebebi olarak görülmesi gerekir⁵². Diğer bir ifadeyle, yapı denetim kuruluşunun davranışı ile zarar arasındaki illiyet bağının kesilmesi için, üçüncü kişinin kusurunun zararın meydana gelmesinde yapı denetim kuruluşunun kusurundan daha nitelikli ve yoğun olması gerekir. Doktrine göre, üçüncü kişinin kusurunun illiyet bağına kesmesi için aranan yoğunluk, zarar görenin illiyet bağına kesen kusuruna nazaran daha ağır olmalıdır⁵³.

431; **Furrer/Müller Chen/Çetiner**, s. 357; Adil **Bucaktepe**, Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 17-18, S. 26-29, Y. 2012-2013, s. 109; **Ahmetoğlu**, s. 127, 128; **Duman**, s. 232; **Yılmaz**, s. 36; **Zeyrek**, s. 218.

⁵¹ **Gümüş**, s. 431; **Aydoğdu/Nart**, s. 198.

⁵² **Aydoğdu/Nart**, s. 198; **Gümüş**, s. 432; **Zeyrek**, s. 218; **Duman**, s. 233. “Zarar görenin ya da üçüncü kişinin davranışının nedensellik bağına kestiğinden söz edebilmek için, davranışının kaçınılmaz zararın inhisari sebebi olması gerekir” (Günhan Gönül **Koşar**, Haksız Fiil Sorumluluğunda Kusur ve Etkisi, İstanbul 2020, s. 139).

⁵³ **Eren**, Genel Hükümler, s. 649; **Gümüş**, s. 432. “Nedensellik bağının kesilmesinde üçüncü kişinin kusurunun da dar yorumlanması gerektiği ve kuralın nedensellik bağının varlığı olduğu, üçüncü kişinin kusurunun gerekli objektif yoğunluğa ulaşmadıkça nedensellik bağına kesemeyeceği ifade edilmektedir. Hatta öyle ki;

Üçüncü kişinin kusurlu davranışı, yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışını geri plana itecek ağırlık ve nitelikte değilse, başka bir ifadeyle ancak diğer kusurlu davranışlarla zararlı sonucu doğuracak nitelikteyse, ortak illiyet söz konusu olur⁵⁴. Depremde meydana gelen zararlı sonuç hem yapı denetim kuruluşunun hem de üçüncü kişinin kusurlu davranışından kaynaklanıyorsa, bu kişiler, yapı sahibine karşı teselsül hükümleri uyarınca sorumlu olurlar⁵⁵. Zira TBK.m.61'e göre, "*Birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri veya aynı zarardan çeşitli sebeplerden dolayı sorumlu oldukları takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır*".

Yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı ile depremde meydana gelen zarar arasındaki illiyet bağının kesilmesi bakımından üçüncü kişi kavramı, yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşu ile bunların davranışlarından sorumlu olduğu kişiler dışında kalan diğer kişileri ifade etmektedir. Örneğin, yapı müteahhidi⁵⁶, proje müellifleri⁵⁷, laboratuvar görevlileri⁵⁸, yapıyı kişisel ya da sınırlı aynı hakka dayalı olarak kullananlar ile depremde yapının hasar görmesine sebep olan diğer kişiler üçüncü kişi olarak değerlendirilebilir. Buna karşılık, yapı denetim kuruluşunun davra-

üçüncü kişinin kusurunun, nedensellik bağıni kesebilmesi için zarar görenin kusurunda aranan yoğunluktan da fazla olması gerektiği kabul edilmektedir" (Simge **Saraçoğlu**, Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019, s. 113).

54 **Aydoğdu/Nart**, s. 198.

55 **Furrer/Müller Chen/Çetiner**, s. 355. Denetimden kaynaklı hasarlarda yapı denetim kuruluşları ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibine karşı, diğer ilgililerle birlikte müteselsilen değil, kusuru oranında kısmen sorumludur. (**Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 426). Aynı yönde bkz. **Kılıçoğlu**, s. 461; **Zeyrek**, s. 212.

56 Yapı müteahhidi, yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla ya da kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişidir (YDHK.m.1/f.3, b. j).

57 Proje müellifleri, mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştiğal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişilerdir (YDHK.m.1/f.3, b. k).

58 Laboratuvar görevlileri, inşaat ve yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standartlarına veya teknik şartnamelerine göre ölçüm, muayene, kalibrasyon yapabilen ve diğer özelliklerini tayin eden, Bakanlıktan izin almış tesis görevlileridir (YDHK.m.1/f.3, b. m).

nışlarından sorumlu olduğu yardımcı kişiler üçüncü kişi olarak değerlendirilemez⁵⁹. Örneğin, yapı denetim kuruluşunun görevlendirdiği denetçi mimar ya da mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları üçüncü kişi değildir. Denetçi mimar ve mühendisler, denetim görevini yapı denetim kuruluşu adına gerçekleştiren yardımcı kişilerdir⁶⁰. İfa yardımcısı niteliğinde olan bu kişilerin davranışlarından dolayı da yapı denetim kuruluşu bizzat sorumludur (TBK.m.116)⁶¹.

d. Mücbir Sebep: Özellikle Şiddetli Deprem

Teori ve uygulamada mücbir sebep genel olarak, “borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, bir genel davranış normunun ya da borcun ihlaline, kaçınılmaz ve mutlak şekilde neden olan, öngörülmesi ve

⁵⁹ Erten, s. 117.

⁶⁰ YDHK.m.2/f.2, c.2’ye göre, “Yapı denetim kuruluşları; denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder”. YDUY.m.14/f.1, c.1’e göre “Yapı denetimi kuruluşu, denetimini üstlendiği proje ve yapım işlerinde, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile belirlenmiş görevlerini denetçi mimar ve denetçi mühendisler eliyle yürütür”. YDUY.m.16/f.10’a göre de, “Yapı denetim kuruluşunun ortağı olan mühendis ve mimarlar, kuruluşta görevli denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının görevlerini Kanun ve bu Yönetmelik çerçevesinde yerine getirmeleri için gereken her türlü tedbiri alır. Denetim hizmetini yürüten personelin etkin biçimde görev yapmalarını sağlayacak tedbirlerin alınmaması durumunda, ortaya çıkan kusurlardan kuruluşun ortakları ve yöneticileri, ilgili denetim personeli ile birlikte müteselsilen sorumludurlar”. Söz konusu hükümlerden de anlaşıldığı üzere denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları yapı denetim kuruluşlarının denetim görevini yerine getirmek için kullandığı ifa yardımcısıdır.

⁶¹ “Yapı denetim kuruluşlarının, yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk hükmüyle, yapı sahibine karşı sorumlu olabileceğini de söylemek gerekir. Bu sebeple, yapı denetim kuruluşu, kullandığı (bağımlı veya bağımsız) mimar, mühendis, denetçi, işçi vs. gibi kişilerin fiillerinden dolayı da, yapı sahibine karşı yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk gereğince de sorumlu olacaktır. Örneğin, yapı denetim kuruluşunun, yukarıda saydığımız kişilerden birisinin, yapı sahibinin şahsına veya sahip olduğu yapıya bir maddi zarar vermeleri halinde; veya yapıdaki aksaklıkları görmelerine veya görmeleri gerekmelerine rağmen kasten veya ihmal suretiyle hukuka aykırı rapor tanzim etmeleri halinde, ortaya çıkacak zararların tazmini de yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk hükümlerinin uygulama alanı içinde değerlendirilecektir” (Semih Yünlü, Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 395).

karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olay” olarak tanımlanmaktadır⁶². Mücbir sebep; şiddetli deprem, kasırga, büyük sel baskınları, yıldırım veya çığ düşmesi, yanardaş patlaması ve benzeri bir doğa olayı olabileceği gibi bazen savaş, genel grev, askeri darbe gibi beşeri ya da sosyal bir olay, ithal yasağı, kamulaştırma gibi hukuki bir olay da olabilir⁶³. Mücbir sebebin varlığı halinde borca aykırı davranış ile meydana gelen zararlı sonuç arasındaki illiyet bağıını kesilir ve borçlu zararlı sonuçtan dolayı sorumlu tutulmaz.

Hukuka aykırı fiilden bağımsız olarak değerlendirildiğinde deprem bir mücbir sebep teşkil etmektedir. Ancak gerçekleşen zararlı sonuç bakımından depremin mücbir sebep teşkil edip etmediği ve illiyet bağıını kesip kesmediği somut olayın özellikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. Zira mücbir sebep kavramının mutlak değil, nispi bir kavram olduğu kabul edilmektedir⁶⁴. Bu nedenle, depremin mücbir sebep olarak yapı denetim kuruluşlarının tazminat sorunluluğunu ortadan kaldırıp kaldırmayacağına da her bir somut olay bakımından ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Bu değerlendirme yapılırken de yapı denetiminin temel amacının kişilerin can ve mal güvenliğinin sağlanması olduğu gerçeği göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu kapsamda, depremin mücbir sebep teşkil edip etmeyeceğinin belirlenmesinde esas alınması gereken kriter kanaatimizce “depremin şiddetinin öngörülebilirliği” olmalıdır. Hangi depremlerin öngörülebilir şiddette olduğunun belirlenmesinde, depremden önce yapılan bilimsel araştırmalar esas alınmalıdır. Zira günümüzde depremin ne zaman meydana geleceği bilinmese de denetime konu yapının bulunduğu yerdeki fay hatları ve bu fay hatlarının hangi şiddette deprem oluşturabileceği önceden bilinmektedir. Bu sebeple, bilimsel verilere göre öngörülmesi mümkün ol-

62 **Furrer/Wey**, CHK., OR.Art.97, N. 112; **Furrer/Müller Chen/Çetiner**, s. 355; **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 301; **Eren**, Genel Hükümler, s. 640; **Kılıçoğlu**, s. 814, 815; **Şahin Akıncı**, Borçlar Hukuku Bilgisi (Genel Hükümler), Sayram Yayınları, Konya 2021, s. 212, 213; **Gümüş**, s. 428; YHGK., T. 27.06.2018, E. 2017/90, K. 2018/1259; YHGK., T. 12.10.1994, E. 1994/265, K. 1994/600 (**Lexpera**).

63 **Eren**, Genel Hükümler, s. 641; **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 302; **Akıncı**, s. 213; **Gümüş**, s. 428, 429; YHGK., T. 27.02.2013, E. 2012/1141, K. 2013/282 (**Lexpera**).

64 **Aydoğdu/Nart**, s. 196; **Serdar Cengiz**, Mücbir Sebebin Sözleşmelere Etkisi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 25; **Yavuz**, s. 211.

mayan şiddetteki depremler yapı denetim kuruluşları bakımından da mücbir sebep olarak kabul edilebilir. Yapı denetim kuruluşu sözleşmeden ve kanundan doğan denetim faaliyetini tam ve gereği gibi yerine getirmişse, bu nitelikteki bir depremde denetime konu yapı zarar görse dahi illiyet bağı kesildiği için sorumlu tutulamaz⁶⁵. Örneğin, denetime konu yapının bulunduğu yerdeki fay hatlarının en fazla beş şiddetinde bir deprem meydana getireceği bilinmekte ve mevzuatta da yapıların bu şiddet dikkate alınarak inşa edilmesi öngörülmüyorsa, bu kapsamda denetim faaliyetini gerçekleştiren denetim kuruluşu yedi şiddetindeki bir depremde meydana gelen zarardan sorumlu olmayacaktır. Buna karşılık deprem bilimsel verilere göre öngörülebilir şiddette ise, gerçekleşen deprem mücbir sebep olarak değerlendirilemez⁶⁶. Yukarıdaki örnekte beş ya da daha düşük bir şiddette bir depremde zarar meydana gelmişse, deprem illiyet bağını kesecek yoğunlukta ve ağırlıkta olmadığı için yapı denetim kuruluşu ortaya çıkan zarardan sorunlu tutulacaktır. Bu olasılıkta denetim faaliyetini gerçekleştiren yapı denetim kuruluşunun kendisinden beklenen ölçüde özen göstermediği ve zararın meydana gelmesinde ya da artmasında etkisinin bulunduğu söylenebilir⁶⁷.

65 “Doğal afetlerden kaynaklanan hasar ve yıkımlardan dolayı deprem yönetmeliğinde olabilecek depremler bakımından yapıların kabul edilebilir riskleri gösterilmiştir. Küçük depremlerde yapının hiç hasar görmemesi, orta büyüklükte depremlerde taşıyıcı sistemin hasar görmemesi, çok büyük depremler için taşıyıcı sistemin hasar görebileceği öngörülmüştür. Buna göre çok büyük bir depremde, kurallara uygun olarak yapılan yapının gördüğü hasar nedeniyle yapı denetim kuruluşu sorumlu tutulmayacaktır. Kanuna göre kabul edilebilir riskin ötesinde bir hasar meydana gelmiş ise, denetim kuruluşunun eylemiyle arada nedensellik bağı kurabildiği takdirde, denetim kuruluşu bu hasardan sorumludur” (**Kalabalık**, s. 536).

66 “Çok büyük bir depremde kuralına uygun yapılan yapının gördüğü hasar nedeniyle yapı denetim kuruluşu sorumlu tutulmayacaktır. Deprem yönetmeliğine göre, kabul edilebilir riskin ötesinde bir hasar oluşmuş ise denetim kuruluşu bu hasarı ödemekle yükümlüdür. Doğal olayların yıkıcı etkisi, yapıda zaten var olan bir denetim kusuruyla birleştiği takdirde, uygun nedensellik bağının varlığından söz edilebilecektir” (**Duman**, s. 212). Aynı yönde değerlendirme için bkz. **Zeyrek**, s. 217; **Yavuz**, s. 211.

67 “Deprem Yönetmeliğinde yer alacak dayanıklılık süresi ve Richter ölçeği deprem zararları dolayısıyla açılacak davalarda zamanaşımı def'i değerlendirilirken, müteahhidin veya denetim kuruluşunun kusurunu ve derecesini tespit ederken önemli bir rol oynayacaktır. Örneğin 7 Richter Ölçeğine göre dayanıklı olması gereken bir bina 4-5 ölçeğindeki (veya 8'den büyük bir) deprem sonucu yıkılmış olursa bu konuda görevli olan davalıların kusurlu oldukları (veya olmadıkları) anlaşılabilir” (**Karayalçın**, s. 30).

E. Yapı Denetim Kuruluşunun Sözleşmeyi Kusurlu Olarak İhlal Etmış Olması

Yapı denetim kuruluşlarının yapı hasarından kaynaklanan sorumluluğu bakımından “kusur sorumluluğu ilkesi” esas alınmıştır⁶⁸. Bu durum YDHK.m.3/f.2’de açıkça ifade edilmiştir. Hükme göre, “*Yapı denetim kuruluşları ... ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar*”. Bu nedenle, yapı sahibinin depremde meydana gelen zarar dolayısıyla yapı denetim kuruluşundan tazminat talep edebilmesi için yapı denetim kuruluşunun zararın ortaya çıkmasında kusurunun bulunması gerekir⁶⁹. Zararın meydana gelmesinde yapı denetim kuruluşunun kusuru bulunmuyorsa, sorumlu tutulması da mümkün değildir.

Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun’dan önce yürürlükte bulunan 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’de, yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu, “kusursuz sorumluluk ilkesi” esas alınarak düzenlenmişti⁷⁰. Söz konusu Kararname’nin 18. maddesine göre, “*Yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların uzman mühendis ve mimarları, denetimleri altında inşa edilen yapıların fen ve sanat kurallarına aykırı yapılması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından kusur aranmaksızın sorumludurlar*”. Kararname’nin yürürlükte olduğu dönemde yapı denetim kuruluşunun, proje müellifi, şantiye şefi veya yapı müteahhidinin görev ve yükümlülüklerini yerine getirmediğini ispat ederek sorumluluktan kurtulması da mümkün değildi (Kararname m.18/f.2)⁷¹. Bu bakımdan yapı denetim kuruluşlarının Kararname ile öngörülen sorumluluğu, yürürlükteki Kanun’a nazaran daha ağır takdir edilmiştir. Kanaatimizce, yapı denetiminin amacına uygun şekilde yapılmasını ve ortaya çıkan zararın kolay bir şekilde tazmin edilmesini sağlamak için Kararname’de öngörülen kusursuz sorumluluk esasının mevcut Kanun’da da benimsenmesi yerinde olurdu.

⁶⁸ Kılıçoğlu, s. 460; Duman, s. 214; Kalabalık, s. 533; Yavuz, s. 203, 204; Ahmetoğlu, s. 122.

⁶⁹ Antalya, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 428; Yılmaz, s. 40; Karaçay, s. 42.

⁷⁰ Ece Baş, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. .

⁷¹ Yapı denetim kuruluşlarının 595 Sayılı KHK dönemindeki hukuki sorumluluğu hakkında geniş bilgi için bkz. Erten, s. 62 vd.

Depremde meydana gelen zararlardan sorumluluk bakımından yapı denetim kuruluşunun kusurlu olması gerekli ve yeterlidir. Kusurunun derecesi önemli değildir. Zira TBK.m.114/f.1, c.1'e göre, "*Borçlu, genel olarak her türlü kusurdan sorumludur*". Bu nedenle yapı denetim kuruluşunun gerek kast gerekse ihmal şeklide ortaya çıkan kusuru, onun, yapı hasarından kaynaklanan zararlardan sorumlu olmasına sebep olur.

Yapı denetim kuruluşunun kusurun bulunup bulunmadığı, denetim yükümlülüğünü yerine getirirken gerekli dikkat ve özeni gösterip göstermediğine göre belirlenir⁷². Gösterilmesi gereken dikkat ve özenin ölçüsü, yapı sahibi ile denetim kuruluşu arasındaki sözleşmenin hukuki niteliğine göre belirlenecektir⁷³. Kanunda yapı denetiminin akdedilen "hizmet sözleşmesi" hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmektedir (YDHK.m.3, m.5). Yönetmelik'te de yapı denetim sözleşmenin hukuki niteliği ilgili olarak hizmet sözleşmesi ifadesi kullanılmaktadır (YDUY.m.21). Bununla birlikte, benzer yönleri bulunsa da yapı denetim sözleşmesinin teknik anlamda bir hizmet sözleşmesi olduğunu kabul etmek mümkün değildir⁷⁴. Zira denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında hizmet sözleşmesinin aksine sıkı bir bağımlılık ilişkisi bulunmamaktadır. Gerçekleştirilen faaliyet bakımından uzman konumunda olan yapı denetim kuruluşunun yapı sahibinden emir ve talimat alması ya da yapı sahibinin denetimi altında faaliyetlerini yürütmesi söz konusu değildir. Aksi düşünce, yapı denetiminin öngörülen amacı sağlamasına da imkân vermez. Bu nedenle doktrinde, yapı denetim sözleşmesinin hukuki niteliği itibariyle iş görme sözleşmelerinden vekâlet sözleşmesinin unsurlarını taşıdığı ve sözleşmeye vekâlet sözleşmesi hakkındaki hükümlerin uygulanabileceği kabul

⁷² **Yavuz**, s. 204. "Borçlu, borca aykırı sonucu tasarlayarak ve arzu ederek veya bu sonucu göze alarak hareket ettiği yahut borca aykırı sonucun önlemek için gerekli özeni göstermediği takdirde kusurludur" (**Oğuzman/Öz**, Cilt 1, s. 420). Denetim borcuna aykırı eylem; denetimin hiç yapılmaması, eksik yapılması, yerinde ve zamanında yapılmaması, kötü yapılması yani özensiz yapılması şeklinde ortaya çıkabilir. Sorumlu bu davranışları ya tamamen yerine getirmemekte ya da gereği gibi yerine getirmemek suretiyle yapması gereken aktif davranışı yapmamaktadır. Bu davranış yapı denetim kuruluşunun kusurunu meydana getirir. Bkz. **Duman**, s. 214, 215.

⁷³ "Borçlunun sözleşmesel kusuruna ilişkin ölçü 'özen kavramı' üzerinden objektifleştirilmiş kusur ölçülür. Günümüzde özen kavramı bir yandan haksız fiil sorumluluğunda hukuka aykırılığın ve iş görme temelli sürekli borç ilişkilerinde iş gören borçlunun sözleşmesel sorumluluğunun kurucu olgularından 'yükümü aykırılığın', öte yandan her iki sorumluluk türü bakımından 'kusurun tespitinde' önem taşır" (**Gümüş**, s. 826).

⁷⁴ **Akdeniz Saygı**, s. 95; **Yılmaz**, s. 79.

edilmektedir⁷⁵. Kanaatimizce de, özel uzmanlığı gerektiren yapı denetim faaliyetinin en üst düzeyde bağımsızlığı gerektirmesi sözleşmenin hukuki niteliği itibarıyla hizmet sözleşmesi olmadığını açıkça göstermektedir. Bu sebeple, yapı denetim sözleşmesinde gösterilmesi gereken özenin ölçüsünün belirlenmesinde vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Zira TBK.m.502/f.2'ye göre, “*Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu Kanunda düzenlenmemiş olan iş-görme sözleşmelerine de uygulanır*”. Bu kapsamda yapı denetim kuruluşunun göstermesi gereken özenin ölçüsü, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir yapı denetim kuruluşunun göstermesi gereken davranış esas alınarak belirlenir (TBK.m.506/f.3). Görüldüğü üzere, gösterilmesi gereken özenin ölçüsü objektif kriterlere göre belirlenecektir. Basiretli bir yapı denetim kuruluşundan beklenen mesleki bilgi ve deneyimin gerektirdiği davranışların gösterilmediği hallerde, yapı denetim kuruluşunun özen borcuna aykırı davrandığı ve kusurlu olduğu kabul edilir⁷⁶. Yapı denetim kuruluşu, denetimde görev alan kişilerin subjektif ve psikolojik yetersizliklerine, özellikle öğrenim ve deneyim eksikliğine, meslek, teknik, bilim ve sanat alanındaki yenilikleri takip yetersizliğine dayanamaz. Dolayısıyla, denetim faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinde mesleki yeterli-

75 **Yılmaz**, s. 36; **Yavuz**, s. 100; **Zeyrek**, s. 148. Duman'a göre ise, “yapı denetimi hizmet sözleşmesi kendine özgü bir sözleşme sayılmalıdır. Bir iş görme sözleşmesidir. Ancak iş görme sözleşmesi niteliğinde olan eser ve vekalet sözleşmelerine tam olarak benzememektedir. Çünkü özel hukuk sözleşmesi olmakla birlikte, kamu hukukuna ilişkin kuralları da barındırmaktadır. Taraflar sözleşmenin tüm unsurlarında diledikleri gibi düzenleme yapamadıkları gibi, yetkili idari makamların belirledikleri kuralara da uymak zorundadırlar. ... Yapı denetim kuruluşu hem yapı sahibi adına hem de idare adına hareket etmektedir. Dolayısıyla kamusal sorumluluğu yerine getirdiği oranda, yapı sahibine karşı sorumluluğunu ve yükümlülüğünü de yerine getirmiş olmaktadır” (**Duman**, s. 147). Yapı denetim sözleşmesinin kendine özgü bir sözleşme olduğu yönünde bkz. **Kalabalık**, s. 527; **Ahmetoğlu**, s. 105.

76 **Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 427; **Kalabalık**, s. 534; **Yavuz**, s. 205; **Ahmetoğlu**, s. 125; **Duman**, s. 215. “TBK.m.114/f.2, c.2'ye göre, ‘Borçlunun sorumluluğunun kapsamı, işin özel niteliğine göre belirlenir.’ Hükmü göz önüne alındığında ihmalin ölçüsü olarak İsviçre ve Alman hukukunda olduğu gibi işlem alanının ya da mesleğin gerektirdiği ortalama özen esas alınır. Bu çerçevede borçlunun kusur bakış açısından özenli davranıp davranmadığı tespit edilirken belirli bir mesleğe işlem alanına dahil somut borçlunun davranışı, bir hukuki figür, bir soyut ideal varlık olarak, kendi mesleğindeki/işlem alanındaki ortalama bedensel fikri ve manevi yetilere sahip ortalama borçlunun ortalama davranışı ile kıyaslanır. Buna göre, kural olarak işlem alanı veya mesleğe özgü ortalama vatandaşın özeni sağlayan borçlu sorumlu değildir.” (**Gümüş**, s. 829).

likleri olmayan kişilerin görev aldığı ya da böyle bir yeterliliğe sahip olsalar dahi özen eksikliğinin bulunduğu hallerde ortaya çıkan yapı hasarından yapı denetim kuruluşu sorumlu olur. TBK.m.112'ye göre, “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklene-meyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gider-mekle yükümlüdür*”. Haksız fiilden doğan sorumluluktaki genel kuralın aksine, sözleşmeden doğan sorumlulukta kusur karinesi öngörülmüştür. Bu karine uyarınca borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesi halinde borçlunun kusurlu olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle, sorumluluktan kurtulmak isteyen yapı denetim kuruluşu borca aykırılıkta kusurunun bulunmadığını ispat etmek zorundadır.

IV. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN SÜRESİ

Yapı denetim kuruluşunun yapı denetim sözleşmesinden doğan sorumluluğu belirli sürelerle sınırlandırılmıştır. Bu sürelerin hukuki niteliği konusunda doktrinde; zamanaşımı, hak düşürücü süre, ya da sadece sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkin belirli bir zaman sınırlaması olduğu şeklinde çeşitli görüşler bulunmaktadır⁷⁷. Kanaatimizce, Kanun'da öngörülen süreler zamanaşımı ya da hak düşürücü süre niteliğinde değildir. Söz konusu süreler sadece sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkindir. Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun koşulları bu süreler içinde gerçekleştikten sonra meydana gelen zararın tazmin talebi genel zamanaşımı sürelerine tâbidir.

Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun süresi, yapının yapım aşamasındaki denetimi ve sonradan gerçekleşen periyodik denetimleri dikkate alınarak farklı şekilde belirlenmiştir. Yapı denetim kuruluşunun yapım aşamasında denetlediği yapılarda ortaya çıkan yapı hasarından dolayı sorumluluğunun süresi YDHK.m.3/f.2'de düzenlenmiştir. Hükme göre, “... *sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır*”. Görüldüğü üzere yapım aşamasında denetlenen yapılarda yapı denetiminden doğan sorumluluğun süresi, yapı hasarının yapının taşıyıcı olan sistemlerinde meydana gelip gelmediğine göre farklılaşmaktadır. Hükme göre, yapı denetim kuruluşu yapının taşıyıcı sistemlerinde meydana gelen yapı hasarından dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan

⁷⁷ Sürelerin hukuki niteliği hakkında bkz. **Baş**, s. 70; **Yavuz**, s. 207.

kısımlarında meydana gelen hasarlardan dolayı ise iki yıl sorumludur⁷⁸. Sorumluluğu sınırlayan iki ve on beş yıllık süreler, yapı kullanma izninin alındığı andan itibaren başlamaktadır⁷⁹. Sürelerin işleme başlaması açısından denetim faaliyetinin yapıldığı veya yapının tamamlandığı ya da fiilen kullanılmaya başlandığı anın önemi bulunmamaktadır.

Yapı denetim kuruluşlarının bitmiş yapıların periyodik olarak denetimlerinden doğan sorumluluğunun süresi ise, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a 10.06.2022 tarihinde 7410 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle eklenen Ek Madde 1'de düzenlenmektedir. Ek m.1/f.1, c.1'e göre, "*Bu Kanun kapsamında denetlenerek bina kimlik sertifikası alan yapılar, sertifikanın asılmasını müteakip beşer yıllık periyotlarla yapı denetim kuruluşlarında denetlenir*". Periyodik denetimlerin yapılması, yapı sahibinin rızasına bağlı değildir. Hatta periyodik yapı denetim faaliyeti karşılığında ödenecek hizmet bedeli de Bakanlık tarafından karşılanır (YDHK. Ek m.1/f.3). Bununla birlikte, yapı denetim kuruluşu gerçekleştirdiği denetim dolayısıyla yapı sahibine karşı sorumludur. Ek m.1/f.4'e göre, "*Bu madde kapsamında denetim görevini mevzuata uygun şekilde yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşları, bu nedenle ortaya çıkacak yapı hasarlarından dolayı denetimi yaptığı tarihten itibaren beş yıl süreyle yapı sahibine karşı sorumludur*". Görüldüğü üzere, yapı denetim kuruluşunun bitmiş yapıların

78 Yapının taşıyıcı sistemini oluşturan unsurlar YDHK.m.1/f.3, b. g'de sayılmıştır. Hükme göre taşıyıcı sistem, "...yapıların temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını" ifade etmektedir. Yapının taşıyıcı olmayan kısımları ile neyin ifade edildiği Kanun'da açıklanmamıştır. Bu hususta İmar Kanunu m.21/f.3'ten yararlanılabilir. Hükme göre, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisatı ile çatı ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek diğer unsurlar taşıyıcı olmayan kısımları ifade etmektedir.

79 Yarg., 15. HD., T. 30.6.2015, E. 2015/2879, K. 2015/3815 "Davalı yapı denetim şirketi çatının uygulama projelerine, ruhsat ve eklerine, fen ve sanat kurallarına aykırı ve eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarlarından dolayı davacı yapı sahibine karşı davalı yüklenici ile birlikte kusuru oranında sorumlu olduğundan ve eldeki dava yapı kullanma izninin alındığı 20.07.2011 tarihinden itibaren 2 yıllık süre içinde açılmış olduğundan mahkemece yapı denetim şirketi hakkındaki davanın da kabulüne karar verilmelidir. Mahkemece davalı yapı denetim kuruluşunun yasadan ve yapı denetim hizmet sözleşmesinden kaynaklanan sorumluluğu gözardı edilerek bu davalı hakkındaki davanın husumet yönünden reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir" (**Lexpera**).

periyodik olarak denetiminden doğan sorumluluğunun süresi beş yılla sınırlandırılmıştır. Sürenin başlangıcı ise, periyodik denetimin yapıldığı tarihten itibaren başlamaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun meydana gelen zarardan sorumlu olabilmesi için, yapı hasarının Kanun'da belirlenen süreler içinde ortaya çıkması gerekir. Aksi takdirde, yapı hasarından kaynaklanan zararların tazmininin yapı denetim kuruluşundan yapı denetim sözleşmesine dayalı olarak talep edilmesi mümkün değildir.

V. SORUMLULUK SEBEPLERİNİN YARIŞMASI

Yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim sözleşmesinden doğan denetim yükümlülüğünü hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi sözleşmeye aykırı bir davranış olup, sözleşmesel sorumluluğa sebep olur. Bununla birlikte yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı aynı zamanda kişilerin şahıs veya malvarlığı değerlerini koruma amacı güden bir davranış kuralını da ihlal edebilir. Bu nedenle, yapı denetim kuruluşunun sözleşmeye aykırı davranışı sebebiyle ortaya çıkan zarar, yapı sahibi bakımından aynı zamanda haksız fiil de teşkil edebilir. Sözleşmeden ve haksız fiilden doğan sorumluluğun şartlarının birlikte gerçekleştiği bu hallerde sorumluluk sebeplerinin yarışması ilkesi uygulanır⁸⁰. Bu ilkeye göre, zarar gören yapı sahibi zararlarının tazminini yapı denetim kuruluşundan sözleşmeye aykırılık ya da haksız fiil hükümleri uyarınca talep edebilir. Yapı sahibi depremde meydana gelen zararını hangi sorumluluk sebebine dayanarak talep edileceğini kendisi belirler⁸¹. Yapı sahibinin sorumluluk sebeplerinden birine dayanmadan talepte bulunması halinde ise,

80 **Oğuzman/Öz**, Cilt 2, s. 302; Burak **Türk/Çiğdem Yılmaz**, Türk Borçlar Kanunu'nun 60. maddesi Kapsamında Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması, Sorumluluk Hukuku Seminerler 2018 (Edt. Başak Baysal), İstanbul 2019, s. 379; **Zeyrek**, s. 213. "Doktrinde borca aykırılığın söz konusu olduğu hallerde haksız fiil hükümlerine başvurulmasının mümkün olmadığı veya aksine yani, haksız fiilin borca aykırılığa başvurulmasını engellediği savunulmasına karşın hâkim görüş hukuki olguları gerçekleşen sorumluluk hallerinin birbiriyle yarışacağını kabul etmektedir" (**Antalya**, Genel Hükümler C.V/1, 2, s. 645).

81 **Oğuzman/Öz**, Cilt 2, s. 302. "Birden çok sorumluluk sebebinin bir arada olması durumunda zarar gören tarafından istenilen hukuki sebep ileri sürülebilir. Davacı, dava dilekçesinde dayandırdığı hukuki sebebi, yani hükme dayanak oluşturulmasını istediği sorumluluk sebebinin belirleme konusunda tasarruf yetkisine sahiptir. Zarar görenin dayandığı hukuki sebebi belirlemiş olması ve bu yönde hüküm tesis edilmesini istediği durumda yarışma olgusu zarar gören eliyle ortadan kalkmaktadır" (**Çağdaş Tosun**, Haksız Fiilden ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluk Çerçevesinde Sebeplerin Yarışması, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 83, 84).

zararın hangi sorumluluk sebebine göre tazmin edileceğini hâkim belirler⁸². Zira sebeplerin yarışmasını düzenleyen TBK.m.60'a göre, “*Bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılabilir hâkim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verir*”. Sözleşmeden ve haksız fiilden doğan sorumluluğun yarışması halinde hangi sorumluluk hükümlerinin yapı sahibinin lehine olacağı meydana gelen somut olaya göre değerlendirilmelidir. Ancak yapı sahibinin sözleşmeden doğan sorumlulukta yapı denetim kuruluşunun kusurunu ispat etmek zorunda olmaması, sözleşmeden doğan sorumluluğa dayanmayı daha avantajlı hâle getirmektedir⁸³. Ayrıca özellikle taşıyıcı sistemden kaynaklanan yapı hasarında sorumluluk süresinin YDHK.m.3/f.2’de on beş yıl olarak öngörülmüş olması da sözleşmeden doğan sorumluluğa dayanmanın yapı sahibinin lehine olduğunu göstermektedir. Ancak belirtmek gerekir ki, Yargıtay deprem kaynaklı zararın oluşması halinde on yıllık haksız fiil zamanaşımı süresinin, zararın meydana geldiği andan yani depremin gerçekleştiği andan itibaren başlayacağını kabul etmektedir⁸⁴.

82 Oğuzman/Öz, Cilt 2, s. 303.

83 TBK.m.112’ye göre, “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*”. Haksız fiilden doğan sorumluluktaki genel kuralın aksine, sözleşmeden doğan sorumlulukta kusur karinesi öngörülmüştür. Bu karine uyarınca borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesi halinde borçlunun kusurlu olduğu kabul edilmektedir. Borçlu sorumluluktan kurtulabilmek için kusursuzluğunu ispat etmesi gerekmektedir.

84 YHGK., T. 22.10.2003, E. 2003/603, K. 2003/594 “Davacıya ait mesken her ne kadar Yapı Kullanma İzin Kağıdına göre 06.11.1975 tarihinde tamamlanıp teslim edilmiş ve o tarih itibarıyla hukuken binanın davalılar ile ilişkisi kesilmiş ise de, davalıların haksız fiili, onun sonucunda oluştuğu ileri sürülen zararın meydana geldiği (zararın oluşmasına neden olan olgu olarak depremin oluştuğu) 17.8.1999 tarihinde gerçekleşmiş sayılmalıdır. Dolayısıyla, B.K. nun 60. maddesindeki bir ve 10 yıllık zamanaşımı sürelerinin başlangıcına bu tarih esas alınmalıdır. Görülmekte olan dava, 28.10.1999 günü, yani, zararın varlığının ve zarar verenin kim olduğunun davacı tarafından öğrenildiği deprem tarihinin üzerinden bir yıllık süre geçmeden açılmıştır. Dolayısıyla, zamanaşımı gerçekleşmemiştir” (Legalbank). Yargıtayın bu yönde verdiği kararları eleştiren Başpınar/Altunkaya’ya göre, “Depremden doğan zararlarda sorumlu olan kişi, yıkılan yapı ile ilgisini teslimden itibaren kesmiştir. Yapının yıkılmasında etkili olan eksiklik ve sorumluluğun başlangıcı bu tarih itibarıyla doğmuştur. Kural olarak, zararın söz konusu tarih itibarıyla doğduğunu kabul etmek gerekmektedir. Bu sebeple gerek Danıştay ve Yargıtay kararlarındaki ve gerekse doktrindeki bu

Bu nedenle, yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren on beş yıl geçmiş ise, zararın depremin meydana gelmesinden itibaren işlemeye başlayan haksız fiil hükümleri uyarınca talep edilmesi yapı sahibinin menfaatine olacaktır.

SONUÇ

Yapı denetimi, mevzuatta belirlenen kural ve standartlara uygun yapı inşa edilmesini ve böylece kişilerin can ve mal güvenliğini sağlamayı amaçlamaktadır. Ülkemizde yapı denetimi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşları arasında akdedilen yapı denetim sözleşmesi uyarınca yapılmaktadır. Yapı denetim sözleşmesi ile yapı denetim kuruluşu, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun inşa edilip edilmediğini denetleme ve gerekli bildirimlerde bulunma yükümlülüğü altına girmektedir. Yapı denetim kuruluşunun sözleşmeden doğan bu borçlarını tam ve gereği gibi yerine getirmemesi borca aykırı davranış teşkil eder. Yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı depremde zararın meydana gelmesinde ya da artmasında etkili olmuşsa, zarara uğrayan yapı sahibi, sözleşmeye aykırılık hükümleri uyarınca zararlarının tazminini yapı denetim kuruluşundan talep edebilir.

Yapı sahibinin yapı denetim kuruluşunun sözleşmesel sorumluluğuna başvurabilmesinin ön koşulu, geçerli bir yapı denetim sözleşmesinin bulunmasıdır. Kanun'da sözleşmenin şekline ilişkin doğrudan bir hüküm bulunmamakla birlikte, sözleşmenin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Zira YDHK.m.5/f.1'de sözleşmenin bir suretinin idareye verilmesi zorunluluğu düzenlenmektedir.

Kanunda yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı dolayısıyla yapı sahibine karşı sorumluluğu sadece “yapı hasarı” bakımından öngörülmüştür. Hükümün lafzı, yapı denetim kuruluşlarının yapı hasarı dışındaki diğer maddi ve manevi zararlardan YDHK.m.1/f.3/b. h hükmü kapsamında sorumlu tutulmasına imkân vermemektedir. Kanaatimizce, YDHK.m.3/f.2 hükmünün sorumluluğun sınırlandırılması amacıyla değil,

tür düşüncelere katılmak mümkün değildir. Gerçekten de, bu tür durumlarda zamanaşımının başlangıcı, zararın gerçekleştiği tarih değil, zarara yol açan hukuka aykırı davranışın tamamlandığı tarih olmalıdır. Zarar daha sonra gerçekleşmiş olsa dahî, artık zarara sebep olan fiilden itibaren on yıl geçince zamanaşımına uğrama söz konusu olur. Burada haksız fiilin tamamlandığı tarih değil, zarara yol açan fiilin tamamlandığı tarih esas alınmalıdır. Zira böyle bir sonuç adalet ve hakkaniyet hislerini rencide etse bile, adalet ve hakkaniyet hislerinin zedelenmesi pahasına, hukuk güvenliğine üstünlük tanınmalıdır” (**Başpınar/Altunkaya**, s. 118, 119).

yapı hasarının ortaya çıkmasına sebep olanların iç ilişkideki durumunu özel olarak düzenlemek amacıyla sevk edilmiş bir hükümdür. Bu sebeple, yapı sahibi, yapı hasarı dışındaki diğer maddi veya manevi zararlarının tazminini TBK.m.112 ve devamı hükümleri uyarınca yapı denetim kuruluşundan talep edebilmelidir.

Yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğunun ortaya çıkabilmesi için borca aykırı davranışı ile deprem ya da başkaca bir sebeple ortaya çıkan zararlı sonuç arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir. Zarar gören yapı sahibinin veya üçüncü kişinin ağır kusuru yahut mücbir sebep illiyet bağını kesecek yoğunlukta ise, yapı denetim kuruluşu meydana gelen zarardan sorumlu olmaz. Depremin mücbir sebep olarak illiyet bağını kesip kesmediği her somut olayda ayrıca değerlendirilmelidir. Bu kapsamda, bilimsel verilere göre öngörülmesi mümkün olmayan şiddetteki depremler yapı denetim kuruluşları bakımından da mücbir sebep olarak kabul edilebilir. Buna karşılık, bilimsel verilere göre öngörülebilir şiddette gerçekleşen depremler mücbir sebep olarak değerlendirilmemelidir.

595 sayılı Kararname’de yapı denetim kuruluşlarının yapı hasarından kaynaklı sözleşmesel sorumluluğu, kusursuz sorumluluk ilkesi esas alınarak düzenlenmişti. 4708 sayılı Kanun ise, kusur sorumluluğu ilkesini kabul etmiştir. Kanaatimizce, yapı sahibi dahi yapının “yapımındaki bozukluklardan” doğan zararlardan kusursuz olarak sorumlu tutulduğu için (TBK.m.69), yapı denetim kuruluşunun da yapı sahibine karşı kusursuz sorumluluk ilkesi çerçevesinde sorumlu tutulması yerinde olurdu.

Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun süresi, yapının yapım aşamasındaki denetimi ve sonradan gerçekleşen periyodik denetimleri dikkate alınarak farklı şekilde belirlenmiştir. Yapım aşamasında denetlenen yapılarda yapı denetim kuruluşu, yapının taşıyıcı sistemlerinde meydana gelen yapı hasarından dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan kısımlarında meydana gelen hasarlardan dolayı ise iki yıl sorumludur. Yapı denetim kuruluşunun bitmiş yapıların periyodik olarak denetiminden doğan sorumluluğunun süresi beş yıllık süre ile sınırlandırılmıştır.

Yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışı, yapı sahibi bakımından aynı zamanda haksız fiil teşkil ediyorsa, yapı sahibi zararlarının tazminini yapı denetim kuruluşundan sebeplerin yarışması ilkesi uyarınca sözleşmeye aykırılık ya da haksız fiil hükümleri uyarınca talep edebilir. Böyle bir durumda, kusurun ispatı ve sorumluluğun süresi unsurları dikkate alındığında, sözleşmeden doğan sorumluluk hükümleri uyarınca talepte bulunmak yapı sahibinin menfaatine olacaktır.

KAYNAKÇA

Ahmetoğlu, Hilal. Yapı Malikinin Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu. Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi SBE, 2022.

Akdeniz Saygı, Meryem. İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2021.

Akıncı, Şahin. Borçlar Hukuku Bilgisi (Genel Hükümler). Sayram Yayınları, Konya 2021.

Akipek, Jale G./**Akıntürk**, Turgut. Eşya Hukuku. Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul 2009.

Antalya, O. Gökhan. “Manevi Zararın Belirlenmesi ve Manevi Tazminatın Hesaplanması -Türk Hukukuna Manevi Zararın İki Aşamalı Olarak Belirlenmesine İlişkin Bir Model Önerisi”. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan I. Cilt, C. 22, S. 3, 2016, s. 221-250 (Manevi Zarar).

Antalya, O. Gökhan. Borçlar Hukuku Genel Hükümler (C. V/1,1). 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019 (Genel Hükümler C.V/1, 1).

Antalya, O. Gökhan. Borçlar Hukuku Genel Hükümler (C. V/1,2). 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019 (Genel Hükümler C.V/1, 2).

Arıdemir, Arzu. Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2008.

Aydoğdu, Murat/**Nart**, Serdar. Borçlar Hukuku Genel Hükümler. Adalet Yayınevi, Ankara 2022.

Baş, Ece. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011.

Başpınar, Veysel/**Altunkaya**, Mehmet. “Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamaşıımının Başlaması ve Süresi”. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 1, 2008, s. 95-135.

Bucaktepe, Adil. “Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu”. Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 17-18, S. 26-29, 2012-2013, s. 93-122.

Cansel, Erol/**Özel**, Çağlar. Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1. Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.

Cengiz, Serdar. Mücbir Sebebin Sözleşmelere Etkisi. Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.

Duman, Barış. “4708 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu”. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 143, 2019, s. 283-308.

Duman, İlker Hasan. 100 Soruda Yapı Denetimi. 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.

Eren, Fikret. Borçlar Hukuku Genel Hükümler. 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022 (Genel Hükümler).

Eren, Fikret. Mülkiyet Hukuku. 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020 (Mülkiyet).

Erlüle, Fulya. Türk Borçlar Kanunu’na Göre Bedensel Bütünlüğün İhlalinde Manevi Tazminat. 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.

Erten, M. Ali. Borçlar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında KHK Açısından Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk. Sözkese Matbaacılık, Ankara 2020.

Esener, Turhan/**Güven**, Kudret. Eşya Hukuku. 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.

Furrer, Andreas/**Müller Chen**, Markus/**Çetiner**, Bilgehan. Borçlar Hukuku Genel Hükümler. 2. Baskı, İstanbul 2022.

Furrer, Andreas/**Wey**, Rainer. Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR. Editörler: Andreas Furrer/ Anton K. Schnyder, 3. Auflage, Zürich 2016.

Gümüş, Mustafa Alper. Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri. Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

Gündoğdu, Fatih. Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları. On İki Levha Yayınları, İstanbul 2014.

Günergök, Özcan/**Kayıhan**, Şaban. Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler. Umuttepe Yayınları, İstanbul 2020.

İnal, Emrehan. “Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması”. İÜHF.M., C. LXX, S. 1, 2012, s. 245-275.

İnceoğlu, Murat. “Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat”. Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 24, S. 4, 2008, s. 77-121.

Kalabalık, Halil. İmar Hukuku Dersleri. 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.

Karaçay, Dolunay. Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu. Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.

Karayağın, Yaşar. “Müteahhidin ve Yapı Denetim Kuruluşunun Deprem Zararından Sorumluluğu - Garanti Süresi- Zamanaşımı Def'i- Dürüstlük İlkesine Aykırılık”. Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, Bildiriler - Tartışmalar XIX, Ankara 2003, s. 27-30.

Kılıçoğlu, Ahmet M. Borçlar Hukuku Genel Hükümler. 24. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2020.

Kostkiewicz, Jolanta Kren/**Wolf**, Stephan/**Amstutz**, Marc/Fankhauser, **Roland** (Hrsg.). Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht. 3. Auflage, Zürich 2016.

Koşar, Günhan Gönül. Haksız Fiil Sorumluluğunda Kusur ve Etkisi. İstanbul 2020.

Oğuzman, M. Kemal/**Öz**, Turgut. Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1. 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022 (Cilt 1).

Oğuzman, M. Kemal/**Öz**, Turgut. Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2. 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022 (Cilt 2).

Oğuzman, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay - Özdemir**, Saibe. Eşya Hukuku. 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2021.

Özdemir, Selman. “Mukayeseli Bir İnceleme: Yapı Denetiminde ‘İnşaat’ Başlama ve Yapı Ruhsatında ‘Yapıya’ Başlama”. Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 25, 2023, s. 63-106.

Saraçoğlu, Simge. Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu. On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019.

Sirmen, A. Lale. Eşya Hukuku. 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

Tandoğan, Haluk. Türk Mes’uliyet Hukuku. Ankara Hukuk Yayınları No:159, Ankara 1961.

Tosun, Çağdaş. Haksız Fiilden ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluk Çerçevesinde Sebeplerin Yarışması. Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.

Türk, Burak/ **Yılmaz**, Çiğdem. Türk Borçlar Kanunu’nun 60. maddesi Kapsamında Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması. Sorumluluk Hukuku Seminerler 2018, Editör, Başak Baysal, İstanbul 2019, s. 371-407.

Weber, Rolf H./**Emmenegger**, Susan. Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Band VI. 1. Abteilung, 5.

Teilband, Die Folgen der Nichterfüllung, Art. 97-109. 2. Auflage, Bern 2020.

Yavuz, Elif. Yapı Denetim Sözleşmeleri. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2015.

Yılmaz, Halil. Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ve Cezai Sorumluluğu. Adalet Yayınevi, Ankara 2022.

Yünlü, Semih. Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.

Zeyrek, İlker. İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi. Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.