

4078 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumluluğu

Hasan Ali GÜÇLÜ*

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK – ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

* Arş. Gör., Ufuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi. hasanaliguclu93@gmail.com,
ORCID: 0000-0003-0501-7912.

Makale geliş tarihi: 31 Mart 2023 **Makale kabul tarihi:** 20 Eylül 2023

Atıf önerisi: Güçlü, Hasan Ali. “4078 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumluluğu.” *Ankara Barosu Dergisi* 81, (Deprem Özel Sayısı-II Özel Hukuk Ekim 2023): 1-22.

DOI: 10.30915/abd.1381427

4078 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE YAPI DENETİM KURULUŞLARININ SORUMLULUĞU

ÖZ

Ülkemiz, hepimizin malumu olduğu üzere depremlerin çokça yaşandığı bir yerdir. Ülkemizde yürürlükte bulunan imar mevzuatının da yeterince etkili bir denetim sağlamadığı açıktır. Bu eksikliğin giderilmesi için yasa koyucu yapı denetimi ile ilgili kanun çıkarmış ve yapı denetimi kuruluşları kurulmuştur.

Yapı denetim kuruluşları, tüzel kişiliğe sahip kuruluşlardır. Bu kuruluşlar, yapı sahipleri ile yapı denetim sözleşmesi imzalamaktadırlar. Ülkemizde sıkça yaşanan depremler dolayısıyla yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu önem arz etmektedir. Yapı denetim kuruluşlarının, sorumluluğunun olup olmadığını ve bu sorumluluğun hangi esaslara dayandığını tespit etmek oldukça önemlidir. Yapı denetim kuruluşlarının, sorumluluktan kurtulma imkânlarının bulunup bulunmadığının da ayrıca değerlendirilmesi gerekir.

Ülkemizde, depremlerin sıkça yaşanması sebebiyle, yapıların depreme dayanıklı olarak inşa edilmesi kritik öneme sahiptir. Bu noktada yapı denetim kuruluşlarına büyük iş düşmektedir.

Bu çalışmada, ülkemizdeki yapı denetimi sistemi kısaca anlatılmış ve yapı denetim sözleşmesinin taraflarını oluşturan yapı denetim kuruluşları ile yapı sahibinin temel borçları açıklanmaya çalışılmıştır. Yapı malikinin sorumluluğu ile ilgili açıklamalarda bulunulmuş ve son olarak zamanaşımı mevzusuna değinilmiştir.

Anahtar Kelimeler

yapı yapı denetim kuruluşu

yapı denetim sözleşmesi deprem sorumluluk

LIABILITY OF CONSTRUCTION INSPECTION ORGANIZATIONS WITHIN THE FRAMEWORK OF LAW NO 4078

ABSTRACT

As we all know, our country is a place where earthquakes occur frequently. It is known that the zoning legislation in force in our country does not provide an effective control. In order to eliminate this deficiency, the legislator enacted a law on building inspection and building inspection organizations were established.

Construction inspection bodies are organizations with legal personality. These organizations sign building inspection contracts with the building owners. Due to frequent earthquakes in our country, it is important to examine the responsibility of building inspection organizations. It is very important to determine whether the building inspection organizations have a responsibility and on what basis this responsibility is based. It is also necessary to make a discussion about whether the building inspection companies can get rid of their responsibility.

In this study, the building inspection system in our country is briefly explained and the building inspection organizations that constitute the parties of the building inspection contract and the basic debts of the building owner are tried to be explained. Explanations were made about the responsibility of the owner of the building and lastly, the issue of statute of limitations was mentioned.

Due to the frequent occurrence of earthquakes in our country, it is critical to construct buildings that are resistant to earthquakes. At this point, a great deal of work falls on building inspection organizations.

Keywords

Construction

Building Inspection Agency

Building Inspection Contract Earthquake

Liability

GİRİŞ

Bu çalışmanın konusunu, ülkemizdeki yapı denetimi ile ilgili sistemin, yapı denetim sözleşmeleri ekseninde incelenmesi oluşturmaktadır. Yapı denetimi denildiğinde ilk olarak yapının dayanıklılığı, güvenliği noktasında yapılan denetim akla gelmektedir. Yapı denetimi, yapı hukukunun ayrılmaz bir parçası olarak değerlendirilmektedir. Yapı denetiminin ve yapı denetim kuruluşlarının gerçekleştirdiği faaliyetlerin hem özel hukuk hem de kamu hukuku açısından önem arz eden sonuçları mevcuttur. Çalışmamızda, konu sadece özel hukuk açısından ele alınacaktır. Ancak belirtmek gerekir ki yapı denetimi, idare hukuku, ceza hukuku ve imar hukuku ile de yakından ilgilidir.

Ülkemizde yapı denetimine ilişkin olarak ilk düzenleme 1999 yılında yaşadığımız Marmara Depremi sonrasında çıkarılan 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname^[1] (“KHK”) ve buna ilişkin çıkarılan uygulama yönetmeliğidir^[2]. Söz konusu khk ve yönetmelik bazı önemli değişiklikler getirirse de yetersiz olmaları sebebiyle yoğun eleştirilere tâbi tutulmuştur. 595 sayılı KHK ve buna ilişkin çıkarılan yönetmelikle birlikte yapı denetim sözleşmeleri ortaya çıkmıştır. Her ne kadar Anayasa Mahkemesi’nce 595 sayılı KHK iptal edilse de,^[3] yapı denetim sözleşmeleri varlıklarını sürdürmeye devam etmişlerdir.

Yapı denetim sözleşmeleri, yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşlarının taraf olduğu, iki tarafa borçlar yükleyen bir sözleşmedir. Yapı denetim sözleşmeleri ile yapı denetimine ilişkin esaslar belirlenmektedir. Öncelikle yapı denetimi ile ilgili yapı denetim kuruluşları ve yapı sahipleri arasında kurulan yapı denetim sözleşmelerinin klasik borçlar hukuku sözleşmesi olmadığını söyleyebiliriz. Yapı denetim kuruluşları yapının, proje ve inşaa aşamalarında yürürlükteki yapı mevzuatı, standart ve tekniklere göre yapılmasını denetlemekle görevli özel hukuk tüzel kişisidir. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’un (4708 Sayılı Kanun)^[4] 1. maddesinin I bendi uyarınca yapı denetim kuruluşu, bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi işi yapan, mimar ve mühendislerden oluşan bir tüzel kişidir.

[1] Resmî Gazete, 24016, T. 10/04/2000.

[2] Resmî Gazete, 24060, T. 26/ 05/2000.

[3] AYM, E. 2000/35, K.2001/90, Kt. 24.5.2001, RG. 26.05.2001.

[4] Resmî Gazete, 24400, T. 13/07/2021.

Yapı denetiminin çok önemli bir husus olmasına ve yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğunun tespitinin de hayati olmasına rağmen konu ile ilgili yayınların yeterince olmaması sebebi ile söz konusu çalışma hazırlanmıştır. Çalışmada yapı denetiminin anlam ve kapsamı ile yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğunun ortaya konulması amaçlanmıştır.

I. ÜLKEMİZDE YAPI DENETİMİ SİSTEMİ

Ülkemizde bir yapının denetimi ve kontrolü hakkında ilgili hukuki düzenlemeleri incelediğimizde ilk olarak karşımıza belediye ve imar mevzuatı içerisinde yapıya ilişkin hükümler çıkmaktadır. Bu düzenlemelerde, yapının hangi yerde, hangi şartlarda inşa edileceğine ilişkin hükümler mevcuttur.^[5] Bu düzenlemelerde az da olsa yapı denetimine ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Söz konusu hükümler elbette ki yapı denetimi hususunda oldukça yetersiz hükümlerdir.

İkinci olarak doğal afet ve depremlere ilişkin mevzuat incelendiğinde de yapı denetimine ilişkin hükümlerle karşılaşmak mümkündür.^[6] Üçüncü olarak da yapı denetimine ilişkin esaslara 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda^[7] (TBK) rastlamaktayız.

Ülkemizde yaşadığımız 1999 Marmara depremi öncesinde, yapı denetimi bağımsız olarak ele alınan bir konu olmayıp, yapı denetimine ilişkin düzenlemeler genellikle imar hukuku ile ilgili mevzuat içerisinde yer almaktaydı. Yapı denetimi ile ilgili hükümlerin yer aldığı 3194 sayılı İmar Kanunu'nda bir inşaat mühendisi ya da mimarın görevli olduğu yapı denetim faaliyetinden bahsedilmekteydi. 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremi sonrasında, 595 sayılı KHK ile ilk defa müstakil olarak yapı denetimi hususu konuya ilişkin özel bir mevzuatla düzenlenmiş oldu.

595 sayılı KHK ile amaçlanan, yapılarda can ve mal güvenliğinin sağlanması olup, bu kapsamda, plansız, güvenli olmayan, kalitesiz yapılaşmanın önüne geçilmesi ve yapıların denetiminin sağlanması için bir sistem kurulmaya çalışılmıştır. Söz konusu KHK'da zarara uğrayan kişilerin haklarının

[5] Elif Yavuz, "Yapı Denetim Sözleşmeleri," (Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015).

[6] Yavuz, "Yapı Denetim Sözleşmeleri," 4.

[7] Resmî Gazete, 27836, T. 04/02/2011.

korunması ve doğabilecek zararların tazmin edilmesi hususları da düzenlenmiştir. Bu KHK ile yapıların kaliteli olup olmadığının denetlenmesi için bir sistem oluşturulmaya çalışılmış ve yapıda kalite kavramı ortaya çıkmıştır.^[8]

Yapıda kalitenin sağlanması ve yapıların depreme dayanıklı olup olmadığının tespiti için “yapı denetim kuruluşları” olarak isimlendirilen, resmi kuruluşlardan aldıkları izinle faaliyet gösteren ve münhasıran yapı denetimi ile uğraşan mühendis ve mimarlardan oluşan tüzel kişiliklerin kurulması öngörülmüştür. 595 sayılı KHK ile getirilen sistemde, yapı denetim kuruluşları bazı istisnalar dışında tüm yapıların denetiminden sorumlu tutulmuştur. 595 sayılı KHK’nin “Tanımlar” başlıklı 3. maddesindeki düzenlemeden, yapıların denetiminden sorumlu olan yapı sorumlularını sadece yapı denetim kuruluşlarının oluşturmadığı anlaşılmaktadır. Yapı müteahhitleri, proje müellifleri ve şantiye şefleri de yapının denetiminden tutulmuştur.

595 sayılı KHK, yapı denetimi hususunda birçok yeni düzenleme içermesine rağmen yeterli olmadığı noktasında eleştirilere maruz kalmıştır. 10 Nisan 2000 tarihinde yürürlüğe giren 595 sayılı KHK, Anayasa Mahkemesi’nin 24 Mayıs 2001 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.^[9] 595 sayılı KHK’nin iptalinden kısa bir süre sonra 4708 sayılı Kanun, yürürlüğe konulmuştur.

4708 sayılı Kanun’da yapı denetimi kuruluşları için öngörülen sorumluluk iki yönlüdür. Yapı denetim kuruluşu,^[10] gerçekleştireceği denetimi kamu adına yapmakla yükümlüdür. Yine yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi sözleşmesi imzaladığı yapı sahibine karşı sözleşmeden kaynaklanan bir sorumluluğu vardır. Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 595 sayılı KHK’da yapı denetim kuruluşları için kusursuz sorumluluk esası kabul edilmişken; 4708 sayılı Kanun’unun 3. maddesinde kusur ilkesi

[8] Oktay Ergünay, “Ülkemizde Yapı Denetiminin Gelişimi ve 595 s. Kanun Hükmünde Getirilen Yeni Yapı Denetim Sistemi,” *Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi* 410, no. 1 (2010): 16.

[9] AYM, E. 2001/35, K. 2001/90, Kt. 24.05. 2001, RG. 17.01.2002-24643.

[10] 4708 sayılı Kanun madde 1 hükmü uyarınca, yapıların denetimi görevi yapı denetim kuruluşlarına verilmiştir. Ancak bu sadece yapı denetiminden yapı denetim kuruluşlarının sorumlu olduğu anlamına gelmemektedir.

benimsenmiştir.^[11] Kusursuz sorumluluk esasından kusur sorumluluğu esasına geçilmesi kanaatimizce yerinde olmamıştır.

Almanya’da ise, yapı denetimi ile ilgili görevli olan kurumlar eyaletlerdeki Yüksek İmar ve Yapı Daireleridir. Bütün eyaletlerin imar ve yapı ile ilgili yönetmelikleri az bir farklılık olsa da birbirine benzemektedir.^[12]

Yapı denetimi niteliği gereği, sürekli bir faaliyettir. Süreklilik, hiç kesinti yaşanmamasını ifade etmemekte, ihtiyaç duyulduğunda belli periyotlarla denetim işleminin yapılması anlamına gelmektedir.^[13] Yapı denetim işiyle ilgilenen yapı denetim kuruluşları, teknik ve uzmanlık gerektiren bir hizmet sunmaktadırlar. Yapı denetim hizmetlerinin aynı zamanda kamusal nitelik taşıdığını söylemek mümkündür.^[14] Yapı denetim kuruluşları, yapı sahiplerine hizmet verirken objektif davranmalı ve eşitlik ilkesini ihlâl etmemelidirler. Yapı denetimi bir süreci ifade etmekte olup, denetim; yapının yapım süresine bağlı olarak sürdürülür^[15]. Kalıcı Afet konutları ise, 4078 sayılı Kanun’dan muaftır.^[16]

II. YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibi arasındaki ilişki sözleşme ilişkisidir. Yapı denetim sözleşmesi, kanun tarafından hizmet sözleşmesi^[17] olarak adlandırılmışsa da söz konusu sözleşme işçi ve işveren arasında kurulan hizmet

[11] Yavuz, “Yapı Denetim Sözleşmeleri,” 26.

[12] Fritz Mönning, *Bauüberwachung in Deutschland Bulding Control in Germany*, (1993), 50.

[13] Mehmet Ercan, “Belediyelerde Yapı Kontrol İşleri,” İstanbul Aydın Üniversitesi Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu *Dergisi*, no.45 (2017): 99-100.

[14] Nusret İlker Çolak, İmar Hukuku, 1. baskı, (İstanbul: XII Levha Yayınları, 2010) ,7; İlker Zeyrek, “İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi,” (Yüksek Lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi,2019), 34.

[15] Halil Yılmaz, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Güncel Hukuki Sorunları,” *Terazi Hukuk Dergisi* 112, no.10 (Aralık, 2015): 86.

[16] Taner Savaş; Barış Mandev, *Yapı Denetim Hukuku*, 1. baskı, (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018), 5.

[17] Yılmaz, “Yapı Denetim Kuruluşları,” 88.

sözleşmesi anlamında bir sözleşme değildir.^[18] Yapı denetimi sözleşmesi, hem yapı denetim kuruluşuna hem de yapı sahibine önemli borçlar yüklemektedir. Yapı denetim sözleşmesi, niteliği itibarıyla idarenin müdahale ettiği bir özel hukuk sözleşmesidir.^[19] Yapı denetim sözleşmesinde, sözleşmenin tarafları arasında bir ast–üst ilişkisi bulunmamaktadır. Yapı denetim kuruluşu, kamu gücü kullanarak yapı sahibine emir ve talimat veremez.^[20] Her ne kadar sözleşmeye idarenin müdahalesi olsa da yapı denetim sözleşmesi bir özel hukuk sözleşmesidir. Yapı denetimi noktasında, yapı denetim kuruluşları tekel yetkisine sahiptir. Tekel yetkisine sahip olan kuruluşlar haklı bir sebep olmaksızın sözleşme yapmaktan kaçınmazlar. Dolayısıyla yapı denetim kuruluşları, yapı sahipleri ile yapı denetim sözleşmesi imzalamaktan kaçınmak için haklı bir gerekçeye sahip olmalıydılar.

[18] Doktrinde kimi yazarlar, yapı denetim sözleşmesinin kendine özgü bir sözleşme niteliğinde olduğu görüşündedir. Hilal Ahmetoğlu, “Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşunun Hukuki Sorumluluğu,” (Yüksek lisans tezi, Başkent Üniversitesi 2020), 100.

[19] İdarenin müdahale ettiği sözleşmeler, daha doğru bir ifade ile idarenin müdahale ettiği özel hukuk sözleşmeleri ifadesini doktrinde kullanan ve ayrıntılı açıklamalar için: Murat Sezginer, “İdarenin Müdahale Ettiği Özel Hukuk Sözleşmeleri (Bileşik İradeli “Birleşme” Sözleşmeler),” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 17, no. 1-2 (2013): 1589.

[20] Yapı denetim kuruluşlarının, yapı sahibine herhangi bir talimat verememesi, sözleşmenin özel hukuk sözleşmesi olarak kabul edilmesi çeşitli eleştirilere tâbi tutulmuştur. Yapı denetimi, yasal mevzuat çerçevesinde her türlü yapının ya da yapı niteliği olan her türlü inşaat faaliyetinin can ve mal güvenliğini sağlayıcı nitelikte olmasının denetlenmesidir. Yapı denetim kuruluşları aracılığıyla, yapının can ve mal güvenliğini sağlayıp sağlamadığının denetiminin aslında devletin iç mekanizması tarafından yerine getirilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Devletin, vatandaşının can ve mal güvenliğini sağlama yükümlülüğü en önemli görevini oluşturmaktadır. Devletin, anayasa ile de kendisine yüklenen bu çok önemli görevi, yapı denetim kuruluşlarına devretmesi hem hukuki olmamış hem de birçok probleme sebebiyet vermiştir. Yapı denetim sözleşmesinin, yapı denetim kuruluşları ve yapı sahipleri arasında imzalanan bir sözleşme olmaktan çıkıp, belki de devlet ile yapı sahibi arasında imzalanan bir sözleşme olmasının sağlanması, sözleşmede devletin kamu gücünü ve kamu egemenliğini kullanması düşünülebilir. Cem Ayaydın, “Özel Hukuk Kişilerinin Kamu Kudreti Kullanması Sorunu ile 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararı Hakkında Düşünceler,” *içinde Yıldızhan Yayla’ya Armağan* (İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2013), 158.

Yapı denetim sözleşmesi kapsamında yapı denetim kuruluşunun iki temel borcu olup, bunlardan ilki denetim borcu, diğeri ise uyarma borcudur.^[21] Yapı denetim kuruluşunun bu iki temel borcuna karşın sahip olduğu hak ise yapı sahibinden talep edebileceği ücrettir.

Yapı sahibi, yapıyı denetleyecek olan yapı denetim kuruluşunu seçme noktasında tamamen özgürdür. Yapı denetim sözleşmesi, geçerlilik şartı olarak herhangi bir şekil şartına tâbi değildir. 4078 sayılı Kanun 5.madde 1. fıkrada yer alan ve sözleşme ekinin taahhütname ile birlikte idareye verilmesini öngören hüküm sözleşmenin yazılı olması gerektiği şeklinde yorumlanabilirse de, bunun geçerlilik şartı niteliğinde olmadığı açıktır. TBK m. 12 uyarınca, sözleşmelerin geçerliliği kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.

Yapı denetimi sözleşmesi, yapı sahibi tarafından sözleşme imzalanmamış olsa bile, yani yetkisiz bir kişi tarafından imzalanmış olsa da yapı sahibinin sözleşmeyi kullanarak hukuksal işlem yapması durumunda, sözleşmeyi yetkisi olmadan imzalayan yetkisiz temsilciye zımnen onay verdiği kabul edilmektedir.^[22]

Doktrinde yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibi arasındaki sözleşmede genel işlem koşullarına ilişkin bir denetim yapılamayacağı ileri sürülmekle birlikte, kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün değildir.^[23] Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibine göre daha üstün bir durumdadır. Yapı denetim kuruluşu, yapı denetim işini meslek edinmesi sebebi ve ile yapı sahibine oranla daha tecrübelidir.

[21] Yılmaz, “Yapı Denetim Kuruluşları,” 88.

[22] Yılmaz, “Yapı Denetim Kuruluşları,” 90.

[23] Mehmet Ali Erten, *Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk*, 1. baskı, (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2000),107.

A) YAPI DENETİM KURULUŞUNUN BORÇLARI

1-Yapı Denetim Kuruluşunun Denetim Yapma Borcu

İnşaat sözleşmelerinde yüklenici, yapı denetimi olmadan inşaata devam edemez. Yüklenicinin, yapı denetimi olmadan sözleşmeye devam etmesi inşaat faaliyetini hukuka aykırı hâle getirir. Arsa sahibi, bu durumda sözleşmeyi haklı nedenle feshedebilir. Dolayısıyla inşaatlar açısından yapı denetimi mevzuatımız uyarınca zorunludur.

Yapı denetim kuruluşlarının görevleri 4708 sayılı Kanun madde 4 ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği madde 5’te düzenlenmiştir. Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği’nde yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu daha sistematik ve kapsamlı olarak düzenlenmiştir.^[24] Yapı denetim kuruluşlarının en önemli borcu, yapıyı proje ve yapım aşamalarını da içerecek şekilde özenli bir şekilde denetlemektir. Yapı denetim kuruluşu, yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren imar durum belgesini, tapu kayıt örneklerini, zemin etüdü raporunun hukuka uygun alınıp alınmadığını ve gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek söz konusu belgelerin kopyalarını kendi tutacağı bir dosyada muhafaza etmekle yükümlüdür.

Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği 5. madde 2. fıkra uyarınca, yapı denetim kuruluşunun, proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müellifleri aracılığıyla hazırlanan uygulama projelerinin, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, imar yönetmeliklerine, diğer mevzuata ve standartlara uygun olup olmadığını denetleme yükümlülüğü söz konusudur.

Yapı denetim kuruluşunun denetimle ilgili bir diğer yükümlülüğü ise, denetim hizmeti vereceği yapının taşıyıcı sisteminin mevzuat hükümlerine uygun bir biçimde projelendirilip projelendirilmediğinin denetlenmesidir. Yetkili idare dışındaki kurumlar tarafından onaylanması gereken elektrik, doğalgaz projelerini ilgili mevzuata göre incelemek ve usulüne uygun olarak onaylanmasını sağlamak da yapı denetim kuruluşunun bir diğer görevidir. Yapı denetim kuruluşu ayrıca, denetlediği yapıya ilişkin bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na göndermekle yükümlüdür. Denetlediği yapının bilim kurallarına, fen kurallarına uygun yapıldığına dair yapı izni ve yapı ruhsatı

[24] Halil Yılmaz, *Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu*, 1. baskı, (Ankara: Yetkin Yayınevi,2007), 48.

verecek olan idareye taahhütte bulunmak da yapı denetim kuruluşunun görevleri arasındadır.

2-Yapı Denetim Kuruluşunun Uyarma Borcu

Yapı denetimi ile ilgili mevzuat incelendiğinde, yapı denetim kuruluşunun yapıyı denetleme dışında önemli görevinin daha bulunduğu görülmektedir. Yapı denetim kuruluşunun uyarma görevi ya da uyarma borcu da en az denetim görevi kadar önem arz etmektedir. Yapı denetim kuruluşu hem yapı sahibini hem de yükleniciyi çeşitli hususlarda uyarmakla yükümlüdür.

4708 sayılı Kanun'un madde 3 hükmü gereğince, yapının dışındaki parselde meydana gelebilecek sel, toprak kayması, çığ düşmesi ve kaya düşmesi ile ilgili yapı denetim kuruluşunun uyarı yükümlülüğü bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşu, ilgili hususlarda yapı sahibini yazılı olarak bilgilendirmekle yükümlüdür.

4708 sayılı Kanun'un 2. maddenin f. bendine göre ise, yapı denetim kuruluşları; iş yerinde, çalışmaların iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık ve güvenlik planına uygun olup olmadığını kontrol etmek ve gerekli tedbirleri almak üzere yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmakla yükümlü olup, gerekli uyarıların dikkate alınmaması halinde durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu il müdürlüğüne bildirmekle yükümlü kılınmıştır. Yapı denetim kuruluşunun uyarı yükümlülüğü yapıdaki her faaliyeti kapsamaz. Yapı denetim kuruluşunun uyarı yükümlülüğünden bahsedilebilmesi için öncelikle bir inşaat faaliyetinin söz konusu olması gerekir.

Yapı denetim kuruluşunun üzerine düşen uyarı görevini zamanında yerine getirmesi durumunda, yapı sahibi veya yüklenicinin bu uyarıyı dikkate almaması sebebiyle meydana gelen zarardan sorumlu tutulması mümkün değildir. Kuruluş, uyarı görevini yerine getirdiğini yazılı belgelerle, ihtarnamelerle ispat edebilir^[25]. Yapı denetim kuruluşunun, uyarma görevini yerine getirmemesi ise kendisi açısından bir kusur oluşturacaktır. İşverenin, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca, iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı çalıştırma yükümlülüğü söz konusu olmakla birlikte bu durum, yapı denetim kuruluşunun uyarma borcunu ortadan kaldırmamaktadır.

[25] Yılmaz, *Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu*, 90.

Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibini iş sağlığı ve güvenliği noktasında uyarmasına rağmen iş sahibinin bu uyarısını dikkate almadığını ilgili çalışma ve bölge müdürlüğüne bildirmekle yükümlüdür.

B) YAPI SAHİBİNİN BORÇLARI

Yapı denetim sözleşmesi, daha önce de ifade ettiğimiz üzere yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibi arasında kurulan^[26] ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.^[27] Bu sözleşme aynı zamanda ivazlı bir sözleşmedir. Yukarıda da belirtildiği üzere, yapı denetim kuruluşunun yapı denetim sözleşmesi ile üstlendiği iki önemli görevi ve borcu bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşunun söz konusu borçlarına karşılık, yapı sahibinin temel borcu hizmet bedelinin ödenmesidir.^[28] Söz konusu bedel, yapı denetim sözleşmesinde belirlenir.

Yapı denetimi ile ilgili yönetmelik uyarınca, yapı denetim hizmet bedelinin ödendiğine ilişkin makbuzun belediye ve yapı denetim kuruluşuna sunulması gerekmektedir.

Yapı denetim sözleşmesinde, hizmetin bedeli klasik sözleşme hukukundaki sözleşmelerde olduğu gibi tarafların serbest iradeleri ile belirlenmemektedir. Yapı denetim bedeli, yapı denetim kuruluşunun yapı ile ilgili gerçekleştirdiği denetim ve kontrol hizmetlerinin karşılığıdır ve hizmetin kamusal niteliği sebebi ile belirlenmesi bazı özellikler arz etmektedir. Yapı denetim bedeli, rekabet ve pazarlık unsuru yapılmaması için özel olarak belirlenmiştir.

Yapının kontrolü ve denetimi amacıyla yapı denetim kuruluşuna ödenecek olan bedel Yapı Denetim Kanunu ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinde belirtildiği şekilde iki temel esas üzerinde şekillenmektedir. Öncelikle yapı denetim bedelinin yasal olarak belirlenen kriterler ölçüsünde asgari hizmet bedelinden az olmayacak bir rakam olarak belirlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla belirlenecek ücretle ilgili yapı denetim kuruluşu ve yapı

[26] Yapı denetim sözleşmeleri kanunda sayılan nedenlerle dışında bir nedenle feshedilemez. Bu aslında sözleşme hukukundaki temel ilkelerden birisini oluşturan sözleşme serbestisi ilkesine aykırıdır. Erten, *Yapılardan Dolayı Sorumluluk*, 83.

[27] Efrail Aydemir, “*Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*”, 2. baskı, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012), .459.

[28] Yılmaz, *Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu*, 90.

sahibinin pazarlık etme şansı olmamaktadır. Yapı denetim sözleşmesinde belirlenen bedelin klasik sözleşmelerde belirlenen bedelden farklılık arz eden yönleri bulunmaktadır. Öncelikle kira, satış gibi sözleşmelerde bedel ödeme borcu asli edim niteliğindedir. Yapı denetim sözleşmelerinde de bedel ödeme borcu asli edim niteliğindedir. Ancak yapı denetim kuruluşu, yaptığı hizmetlerden dolayı yapı sahibinden başka bir ad altında bedel talebinde bulunamayacaktır.^[29]

Yapı denetim hizmet bedeli, yapının bulunduğu bölgenin, fiziki, ekonomik şartları dikkate alınarak ve yapının inşaat süresi ve inşaat alanı gibi faktörlere de bakılarak yapı denetim kuruluşu tarafından hesaplanacaktır. Yapı denetim kuruluşuna bu noktada düşen ilk görev, yapı sahibinin sunmuş olduğu bilgiler ve projeler üzerinden, yapının yaklaşık maliyetini hesaplamak olacaktır.

Yapının hizmet bedeli, yapının yaklaşık maliyetinin % 1.5'dan daha az olamaz.^[30] Yapı denetim kuruluşunun yapı hizmeti denetim bedelinde dikkate alacağı bir diğer unsur ise sözleşmede belirtilen hizmet süresidir. Bu süre, yapı sahibinin yapı ruhsatı aldığı süre ile yapı kullanım izni aldığı süre arasındaki zaman dilimidir. Ancak ifade etmek gerekir ki yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedeline hak kazanmaları için yapının kullanım ruhsatı alması şartı bulunmamaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının ücret alacaklarından arsa sahipleri sorumludur^[31]. Yapı denetim kuruluşunun, ücrete hak kazandığını ispatlaması için tespit ettiği eksikliklerle ilgili yapı sahibini uyardığını tutanakla belgelendirmesi gerekmektedir.^[32]

Yapının ruhsata bağlanmasından önce, yapı denetim kuruluşunun çeşitli borçları bulunmasına rağmen yasal olarak kendisine bir hizmet bedeli ödenmemektedir.

[29] Yılmaz, *Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu*, 90.

[30] Serdar Kubilay, "Yapı Denetim Şirketleri," İstanbul Bülten Dergisi 88, (Ocak-Şubat 2007): 26-7.

[31] Halil Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 9. baskı, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 57.

[32] Tamer Ayanoglu, *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, (İstanbul: Vedat Yayıncılık 2014), 333.

III. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ SORUMLULUĞU

Yapı denetim kuruluşlarının kurulmasındaki temel amaç, yapıda can ve mal güvenliğinin sağlanmasıdır.^[33] Bunun için yapı denetim kuruluşlarına yapıların teknik ve fen açısından dayanıklı olup olmadıklarını denetleme gibi çok önemli bir görev verilmiştir.^[34] Bu denetim borcunun yerine getirilmesinde sorumluluk, yapı denetim kuruluşuna aittir.^[35] Kanun bu noktada ikili bir ayrıma gitmiş ve yapı denetim kuruluşunun hem idareye hem de yapı sahibine karşı sorumlu olduğunu belirtmiştir. Yapı denetim kuruluşlarının hem hukuki, hem cezai hem de idari sorumlulukları gündeme gelebilir.

Yapı hem üretilme amacına uygun olarak hem de güvenli olarak inşa edilmelidir. Güvenli yapı ile kastedilen can ve mal güvenliğinin sağlandığı yapıdır. Ülkemizde ne yazık ki bu noktada yapı denetim kuruluşlarının sorumluluklarını gerekli şekilde yerine getirdiklerini söylemek mümkün gözükmemektedir. 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremde de bu durum ne yazık ki gözler önüne serilmiştir. Dolayısıyla görevini gereği gibi, özenli bir şekilde yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşlarının nasıl ve hangi esaslara göre sorumlu olacağını tespit etmek önem arz etmektedir. Bu noktada yapı işlerinde projelmeden tamamlamaya kadar geçen aşamada, birçok kişinin faaliyetinin söz konusu olduğunu da ifade etmek gerekir. Bu nedenle yapıdan kaynaklanan zarar için kimin sorumlu olduğunu tespit etmek de güçleşmektedir.

Yapıdan kaynaklanan zararlardan ötürü kimin sorumlu olacağına yönelik Yapı Denetim Kanunu, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanun ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile İmar Kanunu'nda düzenlemeler mevcuttur.

[33] Resul Karabatak, “Yapı Denetimine İlişkin Usul ve Esaslar,” *Türk İdare Dergisi* 454, (2007):197.

[34] Ferhat Sakallı, “Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar, 4078 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndaki Eksiklikler ve Çözüm Önerileri,” (Yüksek lisans tezi: İstanbul Üniversitesi, 2018), 80.

[35] Yargıtay 21. HD, E. 2013/15519, K. 2013/20232, 11.11.2023 (Erişim: UYAP Bilişim Sistemi, 09.04.2019)

Yapı denetimi ile ilgili mevzuatta, sözleşmenin ifa edilmemesi ya da kötü ifa edilmesi durumunda ne olacağına ilişkin düzenlemeler bulunmamakta ve bu hususta genel hükümlere atıf yapılmaktadır.

Yapı denetim sözleşmesi adı verilen sözleşme ile yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşları bir sözleşme ilişkisi içerisine girmekte olup, yapı denetim kuruluşu, yapıdaki hasarlardan dolayı öncelikle yapı sahibine karşı sözleşmesel olarak sorumlu olacaktır. Yapı denetim sözleşmesi, uygulamada her ne kadar idarenin müdahale ettiği bir sözleşme olarak tanımlansa da sonuç itibariyle bir özel hukuk sözleşmesidir. Dolayısıyla borçlar hukukunun sorumluluk ile ilgili hükümleri bu sözleşme bağlamında da uygulama alanı bulacaktır.

4708 sayılı Kanunu'nun, "Sorumluluklar ve Yapılamayacak İşler" kenar başlıklı 3. maddesinde; "...yapı 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" denilmektedir. Dolayısıyla söz konusu sorumluluk kusur sorumluluğudur. Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile yüklenicinin yanı sıra, yapı denetim kuruluşlarının da sorumlu olması kabul edilmiş ve sorumluluk dağıtılmıştır. Böylece yapıda denetimin eksiksiz olarak sağlanması amaçlanmıştır. Bu hüküm karşısında, 4708 sayılı Kanunda, sorumlu olarak kabul edilen kişilerin müteselsil sorumlu olup olmadıklarının belirlenmesi gerekir.

Müteselsil sorumluluk istisnai bir sorumluluk hâli olup, ancak kanuni bir düzenleme ve sözleşme varsa gündeme gelebilir. Kanunda, ismi geçen kişilerin müteselsil sorumlu olduklarına dair açık bir düzenleme olmadığı için 6098 Sayılı TBK m. 162 uyarınca sorumluluğun müteselsil değil, kısmî sorumluluk olduğunun kabulü gerekir.

Yapı denetim kuruluşlarının, yapı denetim sürecindeki iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine ilişkin denetim yapma, tespit ettiği eksiklikler noktasında yapı sahibi ve yükleniciyi uyarma yükümlülüğünün olduğu yukarıda incelenmiştir Yapı denetim kuruluşunun, yaptığı uyarıların yapı sahibi ve yüklenici tarafından dikkate alınmaması halinde idareye bildirim yükümlülüğünün bulunduğu da ifade etmiştik. Bu yükümlülüklerini yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğunun doğacağı açıktır. Yapı denetim kuruluşunun iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin görevi, yapı ruhsatının

alındığı tarih ile yapı kullanım izninin alındığı tarih arasındaki dönemle sınırlıdır.^[36] Yapı denetim kuruluşunun, iş sağlığı ve güvenliği konusundaki kontrol ve denetleme görevi yapısal inşaa faaliyetleriyle sınırlıdır.^[37] Yapı denetim kuruluşu, yapıyı iş sağlığı ve güvenliği açısından denetlerken tespit ettiği eksiklikler veya hukuka aykırı durumlar için doğrudan yaptırım uygulama yetkisine sahip değildir. Yapı denetim kuruluşunun, doğrudan yapı sahibine yaptırım uygulama yetkisinin olmaması sebebiyle iş sağlığı ve güvenliği noktasındaki yetkisinin tali bir yetki olduğu kabul edilmektedir.

Yapı denetim kuruluşu, yapının sahibine karşı sözleşme ile sorumluluk altına girmişken, iş sağlığı ve güvenliği noktasındaki sorumluluğu kanuna dayanan bir sorumluluktur. Yapı denetim kuruluşunun iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesinden kaynaklanan bu sorumluluk bir kusur sorumluluğudur. Söz konusu sorumluluk, kusur sorumluluğu olarak değerlendirildiği için zarar, kusur, hukuka aykırılık ve nedensellik bağı şeklindeki unsurların varlığı gerekir.

Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluklarını ortadan kaldıran ya da hafifleten anlaşmalar kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacaktır.^[38] TBK m. 115/1’de yer verilen; “Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.” ifadesi ile sorumsuzluk anlaşması düzenlenmektedir. Aynı Kanunun m. 115/3 hükmünde; “Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.” düzenlenmesine yer verilmekte olup, yapı denetim kuruluşlarının uzmanlık gerektiren bir hizmet verdiği açıktır. Dolayısıyla sorumluluklarının ortadan kalkması ya da hafiflemesi söz konusu olmayacaktır. Yapı denetim kuruluşlarının, sorumluluklarının ağır olması sebebiyle sigorta sözleşmeleri yapmaları, kendi sorumluluklarını ortadan kaldırmayacağı gibi hafifletmeyecektir. İnşaat devam ederken, yapı sahibinin de yapıyı sigortalatma imkânı vardır.

[36] Barış Duman, “4078 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 143, (2019): 293.

[37] Duman, “Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu,” 293-94.

[38] İlker Hasan Duman, *100 Sorunda Yapı Denetimi*, 2. baskı, (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2018), 217.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun, yapı denetim kuruluşlarının yaptıkları denetimde yardımcı eleman kullanmalarına izin vermiştir. Dolayısıyla yardımcı personel kullanan yapı denetim kuruluşunun yardımcı personelin kusurundan sorumlu olup olmadığının da değerlendirilmesi gerekir. Yardımcı personel ile yapı denetim kuruluşu arasındaki ilişkinin bir sözleşme ilişkisi olduğunu ifade etmek mümkündür. Her biri yapı hasarından, süreç içerisinde ortaya çıkan kusurları oranında sorumludurlar. TBK madde 66 hükmünde adam çalıştırmanın sorumluluğu düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşu, kendisine yardımcı olması için çalıştırdığı personelin üçüncü kişilere vermiş oldukları zararlardan ötürü kusuru olmasa da kusursuz sorumluluk hükümlerine göre sorumlu tutulacaktır. Yapı denetim kuruluşu, gerekli kurtuluş kanıtını getirerek sorumluluktan kurtulabilir. Yapı denetim kuruluşu, gerekli talimatları çalışanına verdiğini ve onu yeterince denetlediğini ispat edebilirse sorumluluktan kurtulabilir. Yapı denetim kuruluşunun, kendisine yardımcı olması için çalıştırdığı personelin, yapı sahibine zarar vermesi halinde ise TBK madde 116 hükmü uygulama alanı bulur.

Yapı denetim kuruluşunun, sözleşmeden kaynaklanan sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için zararın yani yapı hasarının ortaya çıkması gerekmektedir. Kanun zararı, “yapı hasarı” olarak ifade etmiştir. 4708 sayılı Kanun’un 1. maddesinin 3. fıkrasının h bendinde yapı hasarı kavramı açıklanmıştır. Yapı hasarı, kullanımdan doğan hasarlar hariç olmak üzere, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle yapıda meydana gelen, yapının kullanılmasını engelleyen ve yapıda değer kaybı oluşturan hasardır. Yapı hasarı olarak değerlendirilen husus, yapının kullanılmasını engellemeli ya da değer kaybı oluşturmalıdır. Yapı hasarının, yapıda meydana gelmesi gerekmele birlikte, yapının hasara uğradığının kabulü için mutlaka tamamen yıkılmış olması gerekmez.

Yapının kullanılmasının engellenmesine örnek olarak, kapıların açılmaması, çatının su geçirmesi, binanın içine su akıntısının olması gösterilebilir. Ancak kullanımın engellenmesi sürekli olmalıdır. Geçici engeller yapı hasarı olarak değerlendirilemez. Kullanımın sürekli engellenmesi, değer kaybı olarak da ortaya çıkabilir. Yapıda değer kaybından ne anlaşılması gerektiği noktasında kanunda açık bir hüküm yoktur. Değer kaybı, malvarlığı zararını oluşturur. Estetik bozukluklar da değer kaybı ve malvarlığı zararı oluşturabileceğinden yapı hasarı olarak nitelendirilebilir. Değer kaybının tespitinde yapının özgülediği amaç göz önünde tutulmalıdır. Yapıdaki hukuksal

engeller sebebi ile yapı sahibinin yapıyı kullanamaması durumunda yapı denetimi kuruluşunun sorumluluğundan bahsedilemez.

Yapının, onaylı projeye uygun şekilde yapılmaması sebebiyle de zarar oluşabilir. Oluşan bu zararın tespitini bilirkişiler yapacaktır.

Bir yapının dayanıklı olup olmadığını tespit etmek için binanın taşıyıcı sistemine bakmak gerekir. Hangi alanın taşıyıcı sisteme dâhil olup olmadığını tespit ederken somut olayın koşullarına göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Kimi yapıda, duvar taşıyıcı sistem olarak iş görürken, bazı yapılarda ise duvarın bu özelliği söz konusu olmamaktadır. Kolaylıkla kaldırılabilen, yapının dayanıklılığı noktasında bir önemi bulunmayan kısımların, karine olarak taşıyıcı sistemi oluşturmadığını söylemek mümkündür.

Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu daha önce de ifade ettiğimiz üzere, kusur sorumluluğudur. Yapı denetim kuruluşlarının, oluşan ya da oluşacak yapı hasarlarından sorumlu tutulabilmeleri için kusurlu olmaları gerekmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu, denetimi hiç yapmaması, özensiz bir şekilde yapması ya da eksik yapması sebebiyle gündeme gelebilir. Yapı denetim kuruluşu, kastından ve ihmalden ötürü sorumlu tutulabilecektir. 4708 sayılı Kanunu'na göre ilgili kişiler, kusurları oranında sorumlu tutulacaklardır. Bu nedenle her ilgilinin kusur oranlarının tespiti gerekir. Bu tespiti de bilirkişilerden yardım almak suretiyle hâkim yapar.

Hâkim, kusur tespiti yaparken, denetim kuruluşunun hafif kusurlu olmasını, denetim kuruluşunun kendi yararına menfaat sağlamamasını da dikkate almalıdır.

Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğunun gündeme gelmesi için yapı sahibinin uğramış olduğunu iddia ettiği zararlar denetim kuruluşunun eylemi arasında illiyet bağının yani uygun neden-sonuç ilişkisinin kurulması gerekir^[39]. Yapı hasarının, denetim kuruluşunun kusurlu davranışı sebebiyle ortaya çıkması zaruridir. Yapı denetim kuruluşunu, yapı hasarı sebebi ile sorumlu tutabilmek için gerekli şartlardan biri de nedensellik bağının kesilmemiş olmasıdır. Nedensellik bağı herhangi bir şekilde kesilirse, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğuna gitmek mümkün olmayacaktır.

[39] Duman, “Yapı Denetiminde İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu,” 293.

Bu kapsamda üçüncü kişinin ağır kusuru, zarar görenin ağır kusuru ve mücbir sebep, nedensellik bağına kesebilir. Böyle bir durumda yapı sahibinin uğramış olduğunu iddia ettiği zararlarla denetim kuruluşunun eylemi arasında illiyet bağının olmadığı söylenebilecektir. Bu noktada en önemli husus mücbir sebeptir. Özellikle doğal afetlerin mücbir sebep olarak kabul edilip edilmeyeceğinin değerlendirilmesi gerekir.

Yapı hasarı meydana geldiğinde, yapı sahibi hem sözleşme hükümlerine hem de haksız fiil hükümlerine başvurarak yapı denetim kuruluşunu tazminata mahkûm edebilir. Burada TBK m. 60 uyarınca taleplerin yarışması söz konusudur. Yapı sahibi dilerse sözleşme hükümlerine dilerse haksız fiil hükümlerine başvurabilir.

Yapı denetim kuruluşları olası sorumlulukları dolayısıyla, mali risklerini sigorta şirketlerine sigortalatabilirler.^[40]

IV. ZAMANAŞIMI

Zamanaşımı, bir hakkın kazanılması ya da kaybedilmesinde yasanın öngördüğü sürenin tükenmesi anlamına gelmektedir.^[41] Geniş anlamda borç ilişkisi değil, geniş anlamda borç ilişkisinden doğan dar anlamda borç zamanaşımına tâbidir.^[42] Zamanaşımına tâbi bir alacak ancak kanunda öngörülen zamanaşımı süresinin geçmesi ve bu süre içerisinde alacaklının dava veya takip yoluna başvurmamasıyla zamanaşımına uğrar. 4078 Sayılı Kanun'da, "sorumluluk süreleri" düzenlenmiştir.

4078 sayılı Kanun uyarınca yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun süresi, yani 4078 sayılı Kanun kapsamında doğan talep hakkının tabi olduğu "sorumluluk süresi", hasarın taşıyıcı sistemde olup olmamasına göre farklılık arz etmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun yapı denetim sözleşmesinden doğan sorumluluğu belirli sürelerle sınırlandırılmıştır. Bu sürelerin hukuki niteliği

[40] Ahmetoğlu, "Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu," 144.

[41] Hıfzı Veldet Velidedeoğlu, *Türk Medeni Hukuku Umumi Esaslar*, 6. Baskı, (İstanbul: 1959), 274.

[42] Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 26. Baskı, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021), 1233.

konusunda doktrinde; zamanaşımı, hak düşürücü süre, ya da sadece sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkin belirli bir zaman sınırlaması olduğu şeklinde çeşitli görüşler bulunmaktadır^[43]. Kanaatimizce 4708 sayılı Kanunda yer alan düzenleme bir hak düşürücü süre niteliğindedir. Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun devam edeceği süre 4708 sayılı Kanun ile belirlenmiştir. Bu söz konusu süre geçtikten sonra yapı denetim kuruluşunun sorumluluğuna gitmek mümkün olmayacaktır.

4078 sayılı Kanun'un 3. maddesi uyarınca yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun devam ettiği süre, yapı kullanım izni alındığı tarihten itibaren taşıyıcı sistemden dolayı on beş yıl, taşıyıcı sistemden dışındaki diğer kısımlardan dolayı iki yıldır.

SONUÇ

1999 Marmara depremi ve 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem dolayısıyla ülkemizde nitelikli, güvenli ve kaliteli yapı ihtiyacı artmıştır.

Yapıların depreme dayanıklı olup olmadığını kontrol ve denetleme yetkisine sahip olan yapı denetim kuruluşlarının sorumlulukları da hukuken önemli bir mesele haline gelmiştir. Öncelikle yapı denetim kuruluşlarının kanaatimizce koordineli çalışmalarının sağlanması ve bu kuruluşların idarece çok etkin bir şekilde denetlenmesi gerekmektedir. Son olarak da yapı denetim kuruluşlarının tamamen ortadan kaldırılması ve yaptıkları görevin bizzat devlet tarafından yerine getirilmesi önerilebilir.

[43] Ahmet Nar, "Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Depremden Dolayı Sorumluluğu," *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27, (2023): 106.

KAYNAKÇA

- Ahmetoğlu, Hilal. “Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşunun Hukuki Sorumluluğu.” Yüksek lisans tezi, Başkent Üniversitesi, 2020.
- Ayanoğlu, Tamer. *Yapı Hukukunun Genel Esasları*. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2014.
- Ayaydın, Cem. “Özel Hukuk Kişilerinin Kamu Kudreti Kullanması Sorunu ile 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararı Hakkında Düşünceler.” içinde *Yıldızhan Yayla’ya Armağan*. İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2013.
- Aydemir, Efracil. *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*. 2. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Çolak, Nusret İlker. *İmar Hukuku*. 1. baskı. İstanbul: XII Levha Yayınları, 2010.
- Duman, Barış. “4078 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 143 (2019): 284-308.
- Duman, İlker Hasan. *100 Sorunda Yapı Denetimi*. 2. Baskı. İstanbul: Seçkin Yayınevi, 2018.
- Ercan, Mehmet. “Belediyelerde Yapı Kontrol İşleri.” İstanbul Aydın Üniversitesi Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu *Dergisi*, no. 45 (2017): 85-104.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 26. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.
- Ergünay, Oktay. “Ülkemizde Yapı Denetiminin Gelişimi ve 595 s. Kanun Hükmünde Getirilen Yeni Yapı Denetim Sistemi.” *Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi* 410, no. 1 (2010): 15-7.
- Erten, Mehmet Ali. *Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk*. 1. Baskı. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2000.

- Kalabalık, Halil. İmar Hukuku Dersleri. 9. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık,2019.
- Karabatak, Resul. “Yapı Denetimine İlişkin Usul ve Esaslar.” *Türk İdare Dergisi* 454,(2007):197-198.
- Kubilay, Serdar. “Yapı Denetim Şirketleri.” İstanbul Bülten Dergisi 88, (Ocak-Şubat 2007): 26-7.
- Mönnig,Fritz. *Bauüberwachung in Deutschland Bulding Control in Germany*. 1993.
- Nar, Ahmet. “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Depremden Dolayı Sorumluluğu.” *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27, (2023): 106.
- Sakallı, Ferhat. “Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar, 4078 Sayılı Yapı Denetim Kanunu’ndaki Eksiklikler ve Çözüm Önerileri.” Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi, 2018
- Savaş, Taner ve Barış Mandey. *Yapı Denetim Hukuku*. 1. Baskı. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018.
- Sezginer, Murat. “İdarenin Müdahale Ettiği Özel Hukuk Sözleşmeleri (Bileşik İradeli “Birleşme” Sözleşmeler).” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 17, no. 1-2 (2013): 1589- 1622.
- Yavuz, Elif. “Yapı Denetim Sözleşmeleri.” Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi, 2015.
- Yılmaz, Halil. “Yapı Denetim Kuruluşlarının Güncel Hukuki Sorunları.” *Terazi Hukuk Dergisi* 112, no.10 (Aralık, 2015):86-98.
- Yılmaz, Halil. *Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu*. 1. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2007.
- Zeyrek, İlker. “İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi.” Yüksek Lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi,2019.
- Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet. *Türk Medeni Hukuku Umumi Esaslar*. 6. Baskı. İstanbul: 1959.