

DEPREMDEN HASAR GÖREN BİNALARIN SEBEP OLDUĞU ZARARLARDAN KAYNAKLANAN HUKUKÎ SORUMLULUĞA GENEL BAKIŞ – I – SÖZLEŞME SORUMLULUĞU

Doç. Dr. Sinan Sami AKKURT*

Öz

6 Şubat 2023'te yaklaşık dokuz saat arayla gerçekleşen ve merkez üsleri Gaziantep ile Kahramanmaraş olan 7.8 ve 7.5 büyüklüklerinde iki ana deprem meydana geldi. Şubat 2023 sonu itibariyle açıklanan resmî rakamlara göre bu iki deprem ve artçıları sonucunda Türkiye'de yaklaşık "kırk dört bin" kişinin hayatını kaybettiği tahmin edilmektedir. Yine resmî kayıtlar nazara alınarak yapılan açıklamalarda Türkiye Cumhuriyeti tarihinde ve hatta 1268 Kilikya depreminden beri genel olarak Anadolu coğrafyasında en fazla can kaybına neden oldukları ifade edilen bu depremler, bir "deprem ülkesi"nde yaşadığımızı en sarsıcı sonuçlarıyla maalesef bir kez daha ortaya koymuştur.

Bu çalışma, öncelikle anılan depremlerden kaynaklanan zararlardan muzdarip, sayıları on binlerle ifade edilen kişinin ve bu kişilere hukukî çare aramakta olan çok sayıda hukukçunun hukuksal arayışlarına genel hatlarıyla ve fakat ivedilikle bir rehber oluşturmak; deprem zararları karşısında müracaat edilebilecek hukukî müesseseleri ve ilgili (genel) hükümleri ihtimaller dairesinde araştırmak ve anılan hususları sistematik, derli toplu şekilde ortaya koymak gayesiyle

* Doç. Dr., Selçuk Üniversitesi, Özel Hukuk Bölümü, Medenî Hukuk Ana Bilim Dalı, Konya, Türkiye | Assoc. Prof., Selçuk University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, Konya, Turkey.

✉ samiakkurt@selcuk.edu.tr • ORCID 0000-0002-9421-2412

✉ **Atıf Şekli** | Cite As: AKKURT Sinan Sami, "Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukukî Sorumluluğa Genel Bakış – I - Sözleşme Sorumluluğu", SÜHFD, C. 31, S. 1, 2023, s. 229-260.

✉ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✉ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

hazırlanmıştır. Bununla birlikte çalışma yalnızca anılan münferit doğal felaket hakkında değil, bir “deprem ülkesi”nde yazıldığıının bilinciyle, benzer durumların geneli bakımından geçerlilik arz edebilecek şekilde (genel prensip ve kurallar temel alınarak) hazırlanmaya gayret edilmiştir.

Sorumlular ve sorumluluk, genel olarak zarar görenlerle sorumluluk sùjeleri arasındaki hukukî ilişkilere göre belirlendiği ve şekillendiği için, iki kısımdan oluşması öngörülen çalışmanın bu ilk kısmında deprem hasarlı bina zararlarından kaynaklanan sözleşme sorumluluğu üzerinde durulmuştur. Çalışmanın ikinci kısmını teşkil eden haksız fiil sorumluluğunun ise müstakil bir çalışma olarak ayrıca yayımlanması amaçlanmaktadır.

Yitirdiklerimizin sonsuz anısına saygıyla.

Anahtar Kelimeler

Deprem • Bina • Zarar • Sorumluluk • Sözleşme

OVERVIEW OF LEGAL LIABILITY ARISING FROM DAMAGES CAUSED BY EARTHQUAKE DAMAGED BUILDINGS – I – CONTRACTUAL LIABILITY

Abstract

On February 6, 2023, two earthquakes with a magnitude of 7.8 and 7.5 occurred with an interval of 9 hours. Their epicenters were respectively in Gaziantep and Kahramanmaraş/ Türkiye. According to the official figures announced as of the end of February 2023, it is estimated that approximately “forty-four thousand” people lost their lives as a result of these two earthquakes and their aftershocks. Again, according to the current official records, these earthquakes, which are stated to have caused the most loss of life in the Anatolian geography in general since the 1268 Cilicia earthquake and also the history of the Republic of Türkiye, once again proved that we are living in an “earthquake country” with the most shocking results.

This study has been prepared with the aim of forming a general guide for the legal pursuits of tens of thousands of people who suffer from the damages caused by the aforementioned earthquakes, and many lawyers who seek legal remedies for these people. The study has been written to reveal the legal institutions and related provisions that can be applied against earthquake damages in terms of possibilities and to remind them in a systematic way. However, with the awareness that the study is not limited to this individual natural disaster, on the contrary, it has been written in an “earthquake country”, it has been tried to be prepared (based on general principles and rules) to be valid for similar situations in general.

Since the liable persons and their liability are generally determined according to the legal relations between the damaged/ injured persons and the subjects of

liability, in this first part of the study, which is expected to consist of two parts, the contractual liability arising from earthquake damages is emphasized. The second part on tort liability is intended to be published separately as an independent study.

With respect to the eternal memory of those we lost.

Keywords

Earthquake • Structure • Loss/ Damage • Liability • Contract

TAKDİM VE GİRİŞ

Kamuoyu nezdinde her ne kadar “deprem zararları” tabiri kullanılmışsa da bu tür karakteristik zararlara bilfiil depremin değil büyük ölçüde sarsıntı dolayısıyla yıkılan binaların sebep olduğu bilinmekte, bu husus uzmanlar tarafından da vurgulanmaktadır. Dolayısıyla çalışmada da yer yer kullanılmış olma olasılığı bulunan “deprem zararları” tabirinden anlaşılması gereken, deprem dolayısıyla yıkılan binaların sebep oldukları zararlardır.

Bu zararlar genel olarak ölüm, yaralanma (cismanî zarar) ve/ veya maddî zarar (malvarlığı zararı) şeklinde tezahür etmektedir. Ölüm hâlinde geride kalan yakınların destekten yoksun kalmaya ve manevî zarara, yaralanma hâlinde maddî ve manevî zarara, malvarlığı zararları karşısında ise maddî zarara ilişkin tazminat talepleri genel hükümlere tâbi olup (TBK m. 53 vd.), çalışmada bu hususlara ayrıca ve özel olarak değinilmemiştir.

Nitekim çalışmanın amacı hemen tüm ders kitaplarında veya (varsa) haklarında etraflıca yazılmış münferit monografilerde bulunabilecek genel hususları tekrar etmek değil, özellikle yazıldığı tarih itibarıyla “6 Şubat 2023 Gaziantep – Kahramanmaraş Depremleri¹”nden kaynaklanan zararlardan muzdarip, sayıları on binlerle ifade edilen kişinin ve bu

¹ “Adı geçen depremler Şubat 2023’te 9 saat arayla gerçekleşen, merkez üsleri sırasıyla Gaziantep’in Şehitkamil ilçesi ve Kahramanmaraş’ın Ekinözü ilçesi olan, 7,8 Mw ($\pm 0,1$) ve 7,5 Mw büyüklüklerindeki iki depremdir. Depremler sonucunda Türkiye’de resmî rakamlara göre en az 44.374 ... kişi öldü. Mevcut resmi kayıtlara göre Türkiye Cumhuriyeti tarihinde ... ve 1268 Kilikya depreminden beri Türkiye tarihinde en fazla can kaybına neden olan deprem(ler)dir. Deprem anında Türkiye’de en az 6 bin binanın yıkıldığı tespit edildi. 114.991’i Türkiye’de olmak üzere toplam 129 binden fazla kişi yaralandı. Depremlerin ardından en az 5 milyon kişinin bölgeden farklı kentlere göç ettiği tahmin ediliyor. Depremlerin ardından büyüklüğü 6,7 Mw’e kadar varan en az 9.990 artçı sarsıntı gerçekleşti”. Bkz. Wikipedia, “2023 Gaziantep-Kahramanmaraş depremleri”, <https://bit.ly/3ZqDnqu> (Erişim Tarihi: 27.02.2023).

kişilere hukukî çare aramakta olan çok sayıda hukukçunun hukuksal ara-yışlarına genel hatlarıyla (naçizane) bir rehber oluşturarak, deprem zarar-ları karşısında müracaat edilebilecek hukukî çareleri, müesseseleri ve il-gili hükümleri ihtimaller dairesinde ivedilikle göz önüne sermek; bu hu-susları sistematik, derli toplu şekilde ortaya koymaya çalışmaktır. Bu-nunla birlikte çalışma yalnızca anılan bu münferit doğal felakete hasre-dilmemiş, bilakis bir “deprem ülkesi”nde yazıldığının bilinciyle, benzer durumların geneli bakımından geçerli olacak şekilde (genel prensip ve kurallar temel alınarak) hazırlanmaya gayret edilmiştir.

Deprem zararlarından sorumlu olan sùjeler, zarar görenle arala-rında sözleşme ilişkisi bulunup bulunmadığına göre belirlenmekte ve so-rumluluk da yine bu ayırıma göre şekillenmektedir. Örneğin yıkılan bir binada kiracı sıfatıyla oturan kişinin zarara uğraması karşısında kiraya verenin olası sorumluluğu sözleşme temeline (de) dayandırılabilirken, o esnada aynı evde misafir olarak bulunan üçüncü kişinin uğradığı zarar karşısında aynı kişinin kiraya veren sıfatıyla sözleşme sorumluluğu bu-lunmamakta fakat şartları dâhilinde yapı maliki (ev sahibi) sıfatıyla hak-sız fiil temeline dayanan kusursuz sorumluluğu cereyan edebilmektedir.

İşte çalışmada zarar gören ve sorumlu kişiler arasındaki muhtelif hukuki bağlar olasılıklar dairesinde temel alınarak, hangi durumda hangi sorumluluğun gündeme gelebileceği genel hükümler çerçevesinde ortaya koyulmaya çalışılmış, ancak daha etraflıca araştırma ve dolayısıyla za-man gerektiren özel mevzuata² konunun aciliyeti dolayısıyla (henüz); kamu hukuku boyutlarına ise uzmanlık alanı dışında kalması nedeniyle değinilmemiştir³.

² Her ne kadar özel mevzuat kapsam dışında tutulduğu için etraflıca üzerinde durul-mamış olsa da kısaca belirtmek gerekir ki çalışmada belirtilen sorumluluk sùjeleri-nin yanı sıra 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” kapsamında faaliyet gös-teren “Yapı Denetim Kuruluşları” da yapı sahibine ve idareye karşı denetim görev-lerinden kaynaklanan “sözleşme sorumluluğu” altındadırlar. Nitekim yapı denetim hizmeti, yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür (4708 sayılı Kanun m. 2/I, c. 2). Yapı denetim kuruluşlarının yöneticileri, ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile proje müel-lifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi; 4708 sayılı Kanunun uygulanma-sından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur (4708 sayılı Kanun m. 3/III). Ayrıntılı bilgi için bkz. **ANTALYA**, O. Gökhan: Marmara Hukuk Yorumu, C. V/1, 2, Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 425 vd.

³ Ancak özellikle cezaî sorumluluk noktasında kısaca değinmek gerekir ki deprem se-bebiyle hasar gören yapılarda maruz kalınan zararın özellikle ölüm ya da yaralanma şeklinde tezahür ettiği durumlarda yapıyı inşa eden yüklenici(ler), denetimi yerine

Bu çerçevede deprem zararlarından kaynaklanan sözleşme ve haksız fiil sorumluluklarının ayrı ayrı incelendiği çalışmanın bu ilk kısmı sözleşme sorumluluğuna ilişkindir. Zarar görenler ve sorumlular arasında sözleşme ilişkisi bulunmayan durumlarda müracaat edilebilecek haksız fiil sorumluluğunun ise müstakil bir çalışma olarak ayrıca yayımlanması amaçlanmaktadır.

I. GENEL OLARAK

Genel olarak sözleşme sorumluluğu (akdî sorumluluk), âkit tarafın aralarındaki sözleşme ilişkisinden kaynaklanan yükümlülüklerine hiç veya gerektiği gibi riayet etmemesi nedeniyle diğer âkit tarafın zarara uğraması durumunda söz konusu olur. Dolayısıyla bir sözleşme ilişkisinde borçlunun, bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden alacaklının uğradığı zararı tazmin yükümlülüğüne “sözleşme sorumluluğu” adı verilir⁴.

Deprem dolayısıyla konut, işyeri gibi sair bina veya yapıların yıkılması nedeniyle meydana gelen zararlarda sözleşme sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için öncelikle, yapının yıkılması nedeniyle zarar gören kişi(ler) ile bu yapıyı on(lar)a temin eden kişi(ler) arasında anılan temine ilişkin bir sözleşme ilişkisinin bulunması ve yapının yıkılması dolayısıyla meydana gelen zararın, bunu zarar görene temin eden kişinin ilgili sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini hiç veya gerektiği gibi yerine getirmemiş olmasından kaynaklanması gerekir. Diğer deyişle zarar,

getirmekle görevli yapı denetçileri ve mühendisler, inşaat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesini veren yetkililer, denetim görevini yerine getirmeyen belediye tüzel kişilikleri, görevli imar müdürlüğü personeli ile bakanlık yetkilileri ile depremin zararlı sonuçlarının giderilmesine yönelik önlemlerin alınmasına memur her düzeydeki resmî makam ve yetkili aleyhinde hasar gören veya yıkılan yapının bulunduğu yerdeki Cumhuriyet Savcılıklarına şikâyetle bulunulabileceği; özellikle ölüm hâlinde böyle bir şikâyetle bulunulmasa dahi Cumhuriyet Savcılıklarının re’sen soruşturma başlatmak ve delillerin toplanmasını sağlamak yükümlülükleri bulunduğu, Türkiye Barolar Birliği tarafından resmî site ve hesapları üzerinden bildirilmektedir. Bkz., <https://bit.ly/3KJCDss> (Erişim Tarihi: 28.02.2022). Daha ayrıntılı bilgi için bkz. **TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ**: Depremzedeler İçin Hukuk Rehberi, 3. Baskı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 410, Ankara 2023, s. 9 vd.

⁴ **DESCHENAUX, Henri/TERCIER, Pierre**: Sorumluluk Hukuku (Çeviren **ÖZDEMİR, Salim**), Ankara 1983, s. 2 vd.; **TANDOĞAN, Haluk**: Türk Mesuliyet Hukuku, İstanbul 2010 (Mesuliyet), s. 2 vd.; **OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut**: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, C. I, Bası 11, İstanbul 2013 (*Güncel Baskı 20, İstanbul 2022*), (I), s. 414 vd.; **EREN, Fikret**: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019 (*Güncel Baskı 26, Ankara 2021*), (Genel), s. 574.

hasar gören yapıyı yapı sakinine bir sözleşme ilişkisi çerçevesinde temin eden kişinin bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini hiç veya gerektiği gibi ifa etmemiş olmasından kaynaklanmalıdır. Örneğin satıcı tarafından depremden hasar gören yapıdaki aybın gizlenmesi, yüklenicinin fen ve tekniğin gerektirdiği kalitede malzeme kullanmamış olması, ev sahibinin zarar görene kiraya verdiği evin kolonlarını önceden kesmiş olmasında durum, somut olayın şartları da göz önünde bulundurulmak kaydıyla genellikle böyledir.

Sözleşme sorumluluğu yalnızca taraflar arasında cereyan eder⁵. Dolayısıyla depremden zarar gören kişi(ler)in sözleşme sorumluluğuna müracaat edebilmeleri için öncelikle, yapıyı kendilerine temin eden kişiyle aralarında bu temine ilişkin bir sözleşme ilişkisi olması gerekir. Bununla birlikte zarar gören(ler), sözleşme sorumluluğuna yönelik taleplerini yalnızca aralarındaki yapı teminini amaçlayan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini hiç veya gerektiği gibi yerine getirmemiş ve zarara bu yükümlülüklerini yerine getirmediği için sebep olmuş olan karşı âkit/temin eden(ler)e karşı yöneltebilirler. Örneğin fen ve tekniğe uygun inşa edilmediği için ağır hasar gören bir evi yükleniciye yaptırmış olan ev sahibi, eser sözleşmesine ilişkin ayıba karşı tekeffül hükümleri çerçevesinde yüklenicinin sorumluluğuna müracaat edebilir. Ancak bu evde deprem esnasında sadece misafir olarak bulunan, yükleniciye yaptırılması bakımından karşı akit (yüklenici) ile arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi olmayan kişilerin sözleşme sorumluluğu hükümleri çerçevesinde ona (sözleşme sorumlusu yükleniciye) müracaat edebilmeleri kural olarak mümkün değildir. Ancak bu kişilerin (örnekteki misafirin), uğradığı zararın tazmini noktasında yüklenicinin sözleşme sorumluluğuna değil ve fakat şartları dâhilinde haksız fiil hükümlerine dayanması mümkün olabilir.

Sözleşme sorumluluğu kusur esasına dayanır. Öyle ki borçlunun sözleşme sorumluluğuna müracaat edilebilmesi için onun, borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmemekte kural olarak mutlaka kusurlu olması gerekir. Bu nedenle deprem zararlarından kaynaklanan sözleşme sorumluluğunda sorumluluk süjesi (yani borçlunun; örneğin yüklenicinin, satıcının veya kiraya veren malik), ilgili sözleşmeden kaynaklanan ve gerektiği gibi yerine getirilmemesi dolayısıyla zararın doğmasına sebep olan borcunu hiç veya gerektiği gibi yerine getirmemekte kendisine hiçbir

⁵ EREN, (Genel), s. 574.

kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, zarar gören alacaklının bundan doğan zararlarını gidermekle yükümlüdür (TBK m. 112). Anlaşıldığı üzere borçlunun sözleşme sorumluluğu için kusur şartı aranmış ve hatta borçlunun kusurunun varlığı konusunda kanunî bir karine ihdas edilmiştir⁶. Depremde yıkılan yapının neden olduğu zarara, sözleşmeden kaynaklanan borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmemekle neden olan borçlu bu karineyi çürütmedikçe kusurlu kabul edilir.

Burada kısaca belirtmek gerekir ki bir fiilin hem borca aykırılık hem de haksız fiil teşkil etmesi durumunda, isabetli görülen görüş uyarınca sorumluluk sebeplerinin yarıştığı (telâhuk ettiği) kabul edilmektedir⁷. Buna göre somut durumda sözleşme sorumluluğunu gerektiren fiil aynı zamanda haksız fiil niteliğindeyse, zarar görenin dilediği hükümlere müracaat edebileceğinin söylenmesi yanlış olmaz. Örneğin yüklenicinin fen ve tekniğe aykırı şekilde inşa ettiği yapının depremde hasara uğraması nedeniyle zarar doğması durumunda yüklenici, iş sahibine karşı hem sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini gerektiği gibi yerine getirmediği için sözleşme sorumluluğu, hem de bu davranış aynı zamanda haksız fiil niteliğinde olduğu için haksız fiil sorumluluğu altındadır. Böyle bir durumda zarar gören iş sahibi, şartları dâhilinde dilerse sözleşme sorumluluğuna dilerse haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümlere dayanarak yükleniciden zararının giderilmesini isteyebilir. Hatta TBK m. 60 uyarınca hâkim, önüne gelen somut uyumsuzlukta birden çok

⁶ **BUCHER**, Eugen: Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Auflage, Zürich 1988, s. 346 ff.; **BECKER**, Hermann: Berner Kommentar zum Schweizerisches Privatrecht – Obligationenrecht II. Abteilung, Bern 1944, Art. 97, N. 96 ff.; **OSER**, Hugo/**SCHÖNENBERGER**, Wilhelm: Zürcher Kommentar zum Schweizerisches Privatrecht – Obligationenrecht II, 2. Auflage, Zürich 1936, Art. 97, N. 15; **von TUHR**, Andreas/**ESCHER**, Arnold: Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts II, Zürich 1974, § 69, V, s. 117; **EREN**, (Genel), s. 574 vd.; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 415.

⁷ **OFTINGER**, Karl: Schweizerisches Haftpflichtrecht, I, 2. Auflage, Zürich 1958, s. 484; **TANDOĞAN**, s. 537; **TEKİNAY**, S. Sulhi/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atillâ: Tekinay Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 1993, s. 981; **OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, M. Turgut: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, C. II, Bası 10, İstanbul 2013 (*Güncel Baskı 17, İstanbul 2022*), (II), s. 286. Sözleşme sorumluluğuna dayanma imkânı varken haksız fiil sorumluluğuna dayanılamayacağı yönünde bkz. karşı. **von TUHR**, Andreas/**PETER**, Hans: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. 1, Zürich 1979, § 46, I, 2, s. 407; **von TUHR/ESCHER**, § 68, V, s. 108. Aynı durumda haksız fiil esaslarına üstünlük tanınması gerektiği yönünde bkz. karşı. **JÄGGI**, Peter: Zum Begriff der vertraglichen Schadensersatzforderung, Fribourg 1968, s. 181 ff.

sorumluluk sebebinin yarışması durumunda, zarar gören aksini istemiş olmadıkça ona en iyi giderim imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar vermekle yükümlü kılınmıştır.

Deprem zararları karşısında sözleşme sorumluluğunu gündeme getirmeye müsait *tipik* sözleşmelerin en yaygın olanları “satış”, “eser” ve “kira” sözleşmeleridir. Zira bu üç sözleşme tipi, depremden zarar görmüş olan yapı sakininin o yapıyı temin etmesinin en yaygın hukukî sebebinin teşkil eder. Nitekim deprem esnasında yıkılan veya hasar gören yapı dolayısıyla zarara uğrayan ve sözleşme sorumluluğuna müracaat etmek isteyen kişi ya o yapıyı önceki malikten satın almış, ya bir yükleniciye yaptırmış ya da kiraya verenden (hâlihazırda malik olan kişiden) kiralamış olmalıdır⁸.

Aşağıda, anılan bu üç sözleşme tipinden kaynaklanan yükümlülüklerle aykırı hareket edilmiş olması dolayısıyla ilgili yapının yıkılmasından zarar gören kişilerin müracaat edilebilecekleri genel hukukî müesseselere/ düzenlemelere ayrı ayrı değinilecektir.

II. SATIŞ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN

Satın aldığı konut, işyeri veya benzeri yapıların deprem dolayısıyla maruz kaldığı hasar dolayısıyla zarara uğrayan kişi(ler)in, sözleşme sorumluluğu çerçevesinde söz konusu yapıyı satın aldıkları kişiye (satıcıya) karşı şartları dairesinde ayıba karşı tekeffül hükümlerine müracaat edebilmeleri mümkündür (TBK m. 219 vd.).

Bu anlamda “ayıp”, satış konusu yapıda dürüstlük kuralı gereğince (zaten) bulunması gereken veya satıcı tarafından açıkça vaadedilen niteliklerdeki, bu yapıyı kullanmayı veya bundan faydalanmayı önemli ölçüde güçleştirecek veya imkânsız kılacak ölçüdeki eksiklik veya yokluktur⁹. Örneğin satıcı tarafından imar planına ve fennî projeye uygun

⁸ Çalışma genel esaslar üzerinden kurgulandığı için, örneğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi bir yapıyı alacaklıya temin amacına yönelik ya da orayı kullanma ve/veya yararlandırma amacı taşıyan sair *atipik* sözleşmeler ile sınırlı aynî hak tesisine yönelik muhtelif akdî ilişkiler üzerinde durulmamış; yalnızca en yaygın karşılaşılan *tipik* sözleşmeler üzerinde durulmuştur. Ancak elbette ki taraflar arasında sözleşme sorumluluğuna yol açabilecek *tipik olmayan* başkaca akdî ilişkiler de mevcut olabilir.

⁹ **HONSELL**, Heinrich: Basler Kommentar zum Obligationenrecht I, Art. 192-210, 5. Auflage, Basel 2011 (BSK OR), Art. 197, N. 1; **HUGUENIN**, Claire: Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, Zürich – Basel – Genf 2012, N. 2585; **KELLER**, Max/**SIEHR**, Kurt: Kaufrecht des OR und Wiener UN-Kaufrecht, 3. Auflage, Zürich 1995, s. 71; **EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara

olarak inşa edildiği, son derece kaliteli malzeme kullanıldığı, depreme dayanıklı olduğu gibi vaatlerle satılan bir konutun, esasında vaadedilen bu nitelikleri taşımaması, somut olayın özellikleri dairesinde rahatlıkla “ayıp” olarak nitelendirilebilir¹⁰. İşte böyle durumlarda hatta örnekte anılan hususlar satıcı tarafından özel olarak vaadedilmemiş olsa dahi TMK m. 2 anlamında dürüstlük kuralı gereğince yapının deprem dolayısıyla hasara uğraması karşısında satıcının “ayıba karşı tekeffül sorumluluğu¹¹” gündeme gelir. Nitekim yapının fenni projeye ve imara uygun yapılması, fen ve tekniğe uygun malzeme kullanılarak inşa edilmiş olması gibi hususlar, satıcı tarafından özel olarak vaadedilmesi gerekmeyen, zaten her yapıda dürüstlük kuralı gereğince bulunması gereken esaslı vasıflardan-
dır¹².

Satıcı ayıpları bilmesede dahi bunlardan sorumludur (TBK m. 219/II). Buna göre ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun doğabilmesi için satıcının kusurlu olması gerekmez¹³. Örneğin satıcının, sattığı yapının

2019 (*Güncel Baskı 10, Ankara 2022*), (Özel), s. 102; **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre: Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2018, (*Güncel Baskı 21, İstanbul 2021*), s. 117; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri – Özel Hükümler, 17. Baskı, İstanbul 2021 (*Güncel Baskı 18, İstanbul 2022*), s. 73 vd.; **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2018 (*Güncel Baskı 15, Ankara 2022*), s. 103; **GÜMÜŞ**, M. Alper: Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, C. I, 3. Baskı, İstanbul 2013, s. 68; **AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku – Özel Hükümler (Özet Kitap), 2. Baskı, Ankara 2022, s. 46 vd.; **SERT SÜTÇÜ**, Selin: Satış Sözleşmesi, ÖZ, Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023, s. 89 vd.

¹⁰ Satış konusu yapının fizikî, teknik ve kimyasal niteliklerindeki bu tür vasıf eksikliklerinin “maddî ayıp” olarak nitelendirilmesi isabetli görülmektedir. Aynı yönde bkz. **EREN**, (Özel), s. 107 ve a.g.e., dn. 174’te anılan yazarlar.

¹¹ Müessese hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **EDİS**, Seyfullah: Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 1963; **YAVUZ**, Cevdet: Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul 1989; **KAPANCI**, Kadir Berk: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri, İstanbul 2012; **OKUR**, Sinan: Eine kritische Untersuchung zu den Rechtsbehelfen des Käufers im alten und im neuen türkischen Warenkaufrecht, Bern 2014.

¹² **KOLLER**, Alfred: Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Bern 2012, s. 77 ff.; **HUGUENIN**, N. 2608.

¹³ Ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun “kusur”dan bağımsız olmasının bunu “sebeb sorumluluğu” niteliğine getirdiği yönünde bkz. **HONSELL**, BSK OR, Vorbem. zu Art. 197-210, N. 1; **KREN KOSTKIEWICZ**, Jolanta (*Hrsg.*): OR Handkommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, V. 2, Art. 184-216, 2. Auflage, Zürich 2009, Art. 197, N. 16. Bunun “garanti sorumluluğu” niteliğinde olduğu yönünde ayrıca

imar planına uygun yapılmadığını, başkaları tarafından üzerine kaçak kat çıkıldığını, kolon kesildiğini veya yapıda kalitesiz malzeme kullanıldığını bilmediğini ileri sürmesi, onun ayıba karşı tekeffül sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Ancak satıcıyı ayıplardan sorumlu tutabilmek için alıcının söz konusu ayıp(lar)ı bilmemesi, yapıyı ayıplı hâliyle kabul etmemiş olması gerekir. Buna ek olarak yapıdaki ayıpların, hasarın alıcıya geçtiği andan önce mevcut bulunması gerekir¹⁴. Örneğin kolonları kendisine devir, tes-cil ve teslim edilmeden önce kesilmiş olan ve depremden bu nedenle hasar gören bir yapının alıcısı, zarar gören sıfatıyla satıcının ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna müracaat edebileceken; yapıyı satın aldıktan sonra kolonların kendisi veya kiraladığı kiracısı (üçüncü kişi) tarafından kesilmiş olduğu bir faraziyede alıcının, satıcının ayıba karşı tekeffül hükümlerine müracaat edebilmesi mümkün olmaz. Nitekim bu faraziyede ayıbı meydana getiren sebep, yapı satıcının sorumluluk alanındayken değil bilfiil hasar ve yarar kendisine intikal etmiş olan alıcının sorumluluk alanındayken cereyan etmiştir.

Ticarî olmayan satışlarda alıcı, devraldığı yapının durumunu işle-rin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek ve yapıda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır. Aksi takdirde satış konusu yapıyı o hâliyle kabul etmiş sayılır¹⁵ (TBK m. 223/II). Ancak olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkartılabilmesi mümkün olmayan “gizli” ayıpların sonradan ortaya çıkması durumunda bunun satıcıya “hemen” bildirilmesi gerekir. Aksi takdirde alıcının, gizli ayıbı sonradan ortaya çıkmış yapıyı dahi o hâliyle kabul etmiş sayılması söz konusu olabilir.

Buna göre, deprem dolayısıyla hasar görme nedenleri inşada kalitesiz ya da eksik malzeme kullanılması gibi gizli ayıplar olan yapıların alıcılarının, bu nedenle uğradıkları zararlardan ötürü satıcı(lar)ın ayıba karşı tekeffül sorumluluklarına ilişkin hükümlere müracaat edebilmeleri için, keyfiyeti ayıbın ortaya çıkmasıyla “hemen” satıcı(lar)a bildirmeleri gerekmektedir. Ancak Kanundaki “hemen” ifadesinin yıkılan yapılar

bkz. **BUCHER**, Eugen: Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Auflage, Zürich 1988, s. 83; **EREN**, (Özel), s. 103.

¹⁴ **MÜLLER-CHEN**, Markus (Hrsg.): Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, II – Obligationenrecht, Art. 197-210, 223-225, Zürich – Basel – Genf 2007, Art. 200, N. 3; **HONSELL**, BSK OR, Art. 200, N. 1; **KREN KOSTKIEWICZ**, Art. 200, N. 1.

¹⁵ **EREN**, (Özel), s. 122.

bakımından çok katı yorumlanmaması gerektiği düşünülmektedir. Zira satın aldığı yapıdaki gizli ayıp, bu yapının deprem dolayısıyla yıkılmış olmasıyla ortaya çıkan alıcıdan hemen, derhâl, diğer tüm telaşesini bir tarafa bırakıp ilk iş olarak satıcıya ayıp bildirimde bulunmasının beklene-meyeceği aşikârdır. Bu nedenle depremde hasar gören yapılar bakımın-dan özellikle gizli ayıplara ilişkin bildirim süresinin (Kanundaki “hemen” ifadesinin) de dürüstlük kuralı çerçevesinde yorumlanması isabetli görül-mektedir¹⁶.

Öte yandan alan genişletmek amacıyla taşıyıcı kolonun önceden kesilmiş olması, binanın üstüne kaçak olarak inşa edildiği aşikâr olan kat(lar) çıkmış olması gibi açık veya normal bir muayene ile kolaylıkla anlaşılabilir olan ayıpların, ilgili yapının devralınmasından itibaren “işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz” gözden geçirilerek, “uygun süre içerisinde” satıcıya bildirilmiş olması gerekir (TBK m. 223/I). Bunu depremde hasar gören yapıyı devraldığı tarih itibariyle ihmal etmiş olan alıcının, söz konusu yapı deprem anında bu ayıp(lar) nedeniyle yı-kılmış olsa dahi satıcının ayıba karşı tekeffül sorumluluğu hükümlerine müracaat etmesi mümkün olmaz. Nitekim özellikle açık ayıplarda göz-den geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen alıcı, yapıyı o haliyle kabul etmiş sayılır (TBK m. 223/II, c.1)¹⁷.

Satın aldığı yapı ayıplı olduğu için depremde hasar gören alıcı (zarar gören), yukarıda genel hatlarıyla anılan şartlar dairesinde satıcının ayıba karşı tekeffül sorumluluğu hükümlerine müracaat ederek, TBK m. 227/I’de ihdas edilen seçimlik haklardan dilediği birini tercih edebilir. Bunlar; “satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme”, “satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme”, “aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme” ve “imkân varsa, satı-lanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme” şeklinde sayılmıştır.

Deprem hasarlarının niteliği gözetildiğinde, zarar gören alıcının, özellikle tümüyle yıkılan ya da ağır hasar gören bir yapı bakımından onu alıkoymakta, yani ikinci bentte ihdas edilen seçimlik hakkı kullanmakta

¹⁶ Durumun özelliklerine göre yedi hatta daha fazla süre geçtikten sonra yapılan ayıp bildirimlerinin dahi vaktinde yapılmış sayılabileceği “aynı” yönünde bkz. KOLLER, s. 82; EREN, s. 123.

¹⁷ Tekeffül sorumluluğunda gözden geçirme ve bildirim yükümlülükleri hakkında ay-rıntılı bilgi için genel olarak bkz. YÜCER-AKTÜRK, İpek: Satım ve Eser Sözleşme-lerinde Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetleri, Ankara 2012.

pratik bir yararı bulunmaz. Bunun gibi, alıcının ücretsiz onarım isteme hakkını kullanması da ancak aşırı masraf gerektirmediği durumlarda mümkün olabilir. Fakat ücretsiz onarım talebinin, yalnızca hafif (az) veya çok hafif (çok az) hasarlı yapılar bakımından kullanılması önerilmektedir. Nitekim ağır hasarlı yapılarda ücretsiz onarım kuvvetle muhtemel aşırı masraflı olacağından hem bu hakkın kullanılması kanun gereğince mümkün olmaz, hem de şiddetli depremler dolayısıyla yorulmuş, yıpranmış, ağır hasar almış bir yapı ne kadar onarılsa onarılsın alıcı için artık sıhhatli/dayanıklı bir barınak teşkil edemez. Yapının ayıpsız misliyle değiştirilmesini isteme hakkının kullanılmasının da her durumda imkân dâhilinde olduğundan söz etmek gerçekçi değildir. Bu nedenle ayıplı olduğu için depremden ağır hasar gören veya yıkılan yapılar hakkında genel olarak tercih edilebilecek en akılcı seçimlik hakkın sözleşmeden dönme olduğu ifade edilebilir. Ancak durumun özelliklerine göre, özellikle az veya çok az hasarlı yapıların onarılmasının aşırı masraf gerektirmediği halde ücretsiz onarımı isteme yönündeki seçimlik hakkın tercih edilmesi de mümkün ve daha avantajlı görülebilir.

Alıcının ayıp dolayısıyla hasar gören yapının satıcısından genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı da saklıdır (TBK m. 227/II).

Satış sözleşmesinde satıcının ayıba karşı tekeffül sorumluluğunda zamanaşımı, genel olarak TBK m. 231'de düzenlenmişse de çalışma konusu özelinde, yani ekseriyetle taşınmazlar bakımından zamanaşımı süresi TBK m. 244/III hükmünde çerçevesinde tespit edilmelidir. Buna göre; *"Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın¹⁸ ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar"*. Öyleyse ayıplı olması nedeniyle depremden hasar görerek alıcının zarar görmesine yol açan yapı(lar) söz konusu olduğunda, zarar gören alıcının, ayıbı bilsin ya da bilmesin satıcıya karşı ayıba karşı tekeffül sorumluluğu çerçevesinde yönelteceği talepler, kural olarak mülkiyetin alıcıya geçtiği tarihten itibaren beş yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Ancak satıcının söz konusu yapıyı ayıplı olarak devretmekte kastı ya da ağır ihmali bulunmaktaysa, ayıba yönelik talepler mülkiyetin alıcıya

¹⁸ Beş yıllık sürenin taşınmazlar için ihdas edilmiş olduğu yönünde bkz. **EREN**, (Özel), s. 125. Bu sürenin yalnızca binalar (yapılar) yönünden mülkiyetin geçmesinden (tescilden) itibaren beş yıl, arsa, arazi gibi öteki taşınmazlar yönünden ise taşınır hükümlerine kıyasen iki yıl olarak uygulanması gerektiği yönünde bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 90; **FEYZİOĞLU**, Feyzi N.: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım – Akdin Muhtelif Nev'ileri, C. I, İstanbul 1980, s. 291 vd.

geçmesinden (devir tarihinden) itibaren yirmi yıl geçmedikçe zamanaşımına uğramaz. Örneğin satıcı, depremde hasar gören yapıdaki kolonların kesilmiş olduğu, yapının fennî projeye ve/veya tekniğe tam olarak uygun yapılmadığı, malzeme kalitesinin gerektiği düzeyde olmadığı, yapının üzerine imara aykırı (kaçak) kat inşa edilmiş olduğu gibi hususları alıcıdan gizlemiş ya da onda yanlış kanaat oluşturmak için aldatıcı vaat ve davranışlarda bulunmuşsa, zarar gören alıcı tarafından ona karşı ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna dayanarak yöneltilecek olan talepler, söz konusu yapının kendisine devri (mülkiyetin geçişi) tarihinden itibaren 20 yıl geçmedikçe zamanaşımına uğramaz. Bu ihtimalde, zarar gören alıcının bu süre içerisinde ayıp dolayısıyla depremde hasar gören yapı hakkında satıcıya karşı ayıba karşı tekeffül hükümlerini ileri sürerek talepte bulunması mümkündür.

Hatırlatmak gerekir ki, yukarıda da belirtildiği gibi bir somut durumda sözleşme ve haksız fiil sorumluluğu hükümlerinin yarıştığı hâllerde alıcı bunlardan dilediğine müracaat edebileceği gibi, hâkimin de bunlardan hangisi alıcı lehine sonuç doğuracaksa o doğrultuda karar verme yükümlülüğü bulunmaktadır (TBK m. 60). Bu çerçevede depremde yıkılan yapıdaki ayıplar satıcı bakımından aynı zamanda haksız fiil de teşkil ediyorsa, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 22.10.2003 Tarih ve E. 2003/4-603, K. 2003/594 Sayılı kararında¹⁹ da belirtildiği gibi TBK m.

¹⁹ YHGK. 22.10.2003, E. 2003/4-603, K. 2003/594, "...binanın yapımı, yönetmeliğe aykırı olmasına karşın, o tarihte zarar doğmadığından davacının anılan tarihte bir talep hakkı da olamayacaktır. Bir hakkın, bu bağlamda ödence isteminin doğmadığı bir tarihte, zamanaşımının başlatılması hakkın istenmesini ve elde edilmesini güçleştirir, hatta olanaksız kılar. Binanın yapım tarihinde, davalının hukuka aykırı eylemi gerçekleşmiştir. Ancak ortada henüz bir zarar bulunmamaktadır. Yukarıda değinildiği gibi, her hukuka aykırı eylem, zararın oluşmasına neden olmayabilir. Binanın yapımı sırasında oluşan hukuka aykırılık eylemi, depremin oluşumu sonucunda zararı doğurmuştur. Özetlemek gerekirse: 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu'nun 60. maddesi, gerek bir ve gerekse 10 yıllık sürelerin başlayabilmesini, bir zarara neden olmuş, dolayısıyla haksız fiil olarak varlık kazanmış bir fiilin varlığına bağlamaktadır. Dolayısıyla, neden olduğu zarar henüz gerçekleşmemiş bir fiilin salt işlenmiş olması, anılan sürelerin başlaması için yeterli değildir... Somut olay bu hukuksal çerçevede değerlendirildiğinde: Davacıya ait mesken her ne kadar Yapı Kullanma İzin Kâğıdına 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 sayılmaktadır. Dolayısıyla, 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu'nun 60. maddesindeki bir ve 10

72’de öngörülen haksız fiil zamanaşımının üst sınırı olan (fiilin işlendiği tarihten itibaren) on yıllık sürenin, deprem nedeniyle can ve mal kaybına yol açan zarar verici eylemlerde zarar unsuru bina veya yapının yapıldığı veya devredildiği tarihte değil deprem olayının gerçekleştiği tarihte teşekkül ettiği için deprem tarihinden itibaren hesaplanması gerekir. Bu nedenle ayıp dolayısıyla depremde hasar gören ve zarara sebep olan yapı hakkında satıcıya müracaat etmek isteyen alıcının (zarar görenin), özellikle zamanaşımına ilişkin bu esasları göz önünde bulundurarak, hangisi avantajlıysa ona göre hareket etmesi önerilmektedir²⁰.

III. ESER SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN

TBK m. 470 uyarınca eser sözleşmesi “*yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, işsahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği*” sözleşmedir. Çalışma özelinde, bir arsa üzerine bedel karşılığı yapı (bina, konut, çatılı işyeri vb.) inşa edilmesi, mevcut yapıların onarılması, kuvvetlendirilmesi, değiştirilmesi, kısmen veya tamamen yıkılması gibi faaliyetlerin tümü kural olarak eser sözleşmesine (veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi²¹ gibi karma yahut bileşik; *atipik* türevlerine) konu teşkil eder. Kanun tarafından “*Bir eser meydana getirmek*” şeklinde tabir edilen bu tür fiillerle uğraşan kimselere ise “*yüklenici (müteahhit)*” adı verilir²².

TBK m. 471/I uyarınca yüklenici, eser sözleşmesi ile yüklendiği edimleri “*işsahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek*” zorundadır. “*Objektif özen yükümlülüğü*” olarak nitelendirilen bu yükümlülük çerçevesinde yüklenici, eseri meydana getirirken (konu özelinde bir yapıyı inşa ederken), aynı veya benzer alandaki işleri üstelenen *basiretli* bir yüklenicinin göstermesi gereken tüm özeni göstermek; kanunî, meslekî, fennî ve teknik kurallara harfiyen uygun davranmak zorunda kılınmıştır. Bu anlamda yüklenici, örneğin inşaatın temeli, malzemesi, yapımı, araç-gereç kullanımı, güvenlik önlemleri gibi tüm

yıllık zamanaşımı sürelerinin başlangıcına bu tarih esas alınmalıdır.”, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 20.02.2023).

²⁰ Aynı yönde bkz. **KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Deprem Hukuksal Sonuçları, 15.02.2023, <https://bit.ly/3ER71gN> (Erişim Tarihi: 16.02.2023), (Deprem), s. 8-9.

²¹ Sözleşme hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **ERMAN**, Hasan: Kat Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2007 (İnşaat).

²² Sözleşme hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **BÜYÜKAY**, Yusuf: Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Ankara 2014; **KARAKAŞ**, İzzet: Eser (İnşaat) Sözleşmeleri, 3. Baskı, Ankara 2013; **SELİMOĞLU**, Y. Selim: Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Ankara 2015; **KURŞAT**, Zekeriya: İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2017.

hususlarda, ilgili yönetmeliklere, inşaatın yapıldığı bölgenin zorunlu kıldığı, elverişli fennî, meslekî ve teknik kurallara, kanunî ve bilimsel yöntemlere bağlı kalmak, bunları bilmek ve uygulamakla mükelleftir. Üstlenilen yapının inşası hakkında bilim alanında ve ilgili meslek çevresinde genel kabul gören ve doğruluğu alanında uzman kişilerce denenerek kanıtlanmış kurallar, yüklenicinin yapının inşasında riayet etmesi gereken ve objektif özen yükümlülüğü kapsamında değerlendirilen fen ve teknik kurallarıdır²³. Ancak yüklenicinin sadece bunlara riayet etmiş olması yetmez; aynı zamanda mevzuat hükümlerine uygun davranması da gerekir ki objektif özen yükümlülüğünü gerektiği gibi ifa etmiş olduğu kabul edilebilsin.

Aksi takdirde yüklenici, eser sözleşmesinden kaynaklanan borcunu hiç veya gerektiği gibi ifa etmemiş olacağı gibi, şartları dâhilinde bu nedenle meydana gelen ayıplardan ve dolayısıyla ayıplardan kaynaklanan deprem zararlarından da (akdî anlamda) sorumlu tutulabilir. Örneğin yüklenicinin, üzerine yapı inşa edeceği arsanın konum ve özelliklerine uygun olmayan malzeme kullanmışsa, kullandığı malzeme yapının dayanıklı olmasına yeterli değilse, imar planına ve teknik projeye riayet etmemişse, ilgili yönetmeliklere aykırı davranmışsa, eserin gerektiği gibi meydana gelmesini tehlikeye düşürecek sair faaliyetlerde bulunmuşsa objektif özen yükümlülüğüne aykırı davranmış ve sözleşmeyi gerektiği gibi ifa etmemiş olur²⁴. Hatta inşaatın bu şekilde (ayıplı) yapılması işsahibinin talimatından kaynaklanıyor olsa bile yüklenici, ona karşı genel ihbar yükümlülüğünü yerine getirmediği kural olarak sorumluluktan kurtulamaz²⁵. Ayrıca yüklenici, eser meydana getirilirken, işsahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana

²³ GAUCH, Peter: Der Werkvertrag, 5. Auflage, Zürich 2011, N. 840; KOLLER, Alfred (Hrsg.): Berner Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Art. 363-366, Bern 1998 (BK OR), Art. 364, N. 3; BÜHLER, Theodor: Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Art. 363-379, Zürich 1998 (ZK OR), Art. 364, N. 37; ÖZDEMİR, Hayrunnisa: Eser Sözleşmesi, ÖZ, Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023, s. 534. Yarg. 15 HD. 23.11.2015, E. 2015/235, K. 2015/5957; Yarg. 15 HD. 29.04.2015, E. 2014/3754, K. 2015/2248, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

²⁴ Bu tür ayıplar çoğu zaman “maddî ayıp” niteliğindedir. Bkz. YHGK. 25.02.2015, E. 2014/591, K. 2015/875, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

²⁵ Yarg. 15 HD., 14.09.2015, E. 2015/1860, K. 2015/4372, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır. Aksi takdirde bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur²⁶ (TBK m. 472/III). İşte bu tür davranışların, eserin kullanımını güçleştiren veya imkânsızlaştıran vasıf eksikliklerine ya da yokluğuna sebebiyet vermesi “ayıp” olarak adlandırılır.

Yüklenicinin iş sahibine karşı ayıplardan kaynaklanan sözleşme sorumluluğu TBK m. 475 vd. maddelerinde düzenlenmiştir²⁷. Buna göre eserdeki (konumuz özelinde yapıdaki) ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu durumlarda iş sahibi; “eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme”, “eseri alıkoymak ayıp oranında bedelden indirim isteme” veya “aşırı masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme” haklarından dilediği birini seçebilir²⁸ (TBK m. 475/I). Ancak bunun için iş sahibi, devraldığı (teslim aldığı) yapının durumunu işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz gözden geçirmek ve yapıda yüklenicinin sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır²⁹ (TBK m. 474/I). Aksi takdirde eser sözleşmesi konusu yapıyı o hâliyle kabul etmiş sayılır (TBK m. 477/II). Gözden geçirme ve bildirim süresi belirlenirken dürüstlük kuralına göre yorum yapılması ve özellikle gizli ayıbın ancak deprem neticesinde yapıda hasar ortaya çıkmasıyla (örneğin yapının ağır hasar görmesi veya tümüyle yıkılmasıyla) anlaşılabilirdiği durumlarda iş sahibinin bildirim süresinin bu hâl ve şartın özelliklerine göre belirlenmesi isabetli görülmektedir³⁰.

²⁶ Yarg. 15 HD. 28.01.2015, E. 2014/836, K. 2015/471, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

²⁷ Eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan kaynaklanan sorumluluğu hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. UÇAR, Ayhan: İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 2003; ŞAHİNİZ, Salih: Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu, İstanbul 2014.

²⁸ Eser sözleşmesinde iş sahibinin eserdeki ayıplar dolayısıyla başvurabileceği seçimlik haklar hususunda ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. CANPOLAT, Ferhat: İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları, Ankara 2009.

²⁹ Yarg. 15 HD. 14.10.2015, 2015/2853, K. 2015/4992, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

³⁰ EREN, (Özel), s. 651-652 ayrıca a.g.e., dn. 143'te adı geçen yazarlar. Yarg. 15 HD. 13.11.1984, E. 1984/1074, K. 1984/3475; Yarg. 15 HD. 04.12.2014, E. 2014/873, K.

Deprem hasarlarının niteliği gözetildiğinde, zarar gören işsahibinin, özellikle tümüyle yıkılan ya da ağır hasar gören yapılar bakımından onu alıkoymakta, yani ikinci bentte ihdas edilen seçimlik hakkı kullanmakta pratik bir yararı bulunmaz. Bunun gibi, işsahibinin ücretsiz onarım isteme hakkını kullanması da ancak aşırı masraf gerektirmediği durumlarda mümkün olabilir. Fakat ücretsiz onarım talebinin, yalnızca hafif (az) veya çok hafif (çok az) hasarlı yapılar bakımından kullanılması önerilmektedir. Nitekim ağır hasarlı yapılarda ücretsiz onarım kuvvetle muhtemel aşırı masraflı olacağından hem bu hakkın kullanılması kanun gereğince mümkün olmaz, hem de şiddetli depremler dolayısıyla yorulmuş, yıpranmış, ağır hasar almış bir yapı ne kadar onarılsa onarılsın alıcı için artık sıhhatli/dayanıklı bir barınak teşkil edemez. Bu nedenle ayıplı olduğu için depremde ağır hasar gören veya yıkılan yapılar hakkında genel olarak tercih edilebilecek en akılcı seçimlik hakkın sözleşmeden dönme olduğu ifade edilebilir³¹. Nitekim depremde kaynaklanan hasarın niteliği genellikle yapıyı işsahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı olduğuna delalet edebilir. Zira özellikle aynı muhitte hatta yan yana inşa edilmiş yapılardan kimisinin sapsağlam ayakta, kiminin tümünden yıkılmış olduğu gözetildiğinde, yıkılan yapıların ayıplı inşa edildikleri çıkarımında bulunmak çok da hatalı görülmemektedir. Fakat burada unutulmaması gereken husus, yapının işsahibinin taşınmazı üzerine inşa edildiği durumlarda sökülüp kaldırılmasının aşırı zarar doğuracağı hâllerde dönme hakkının kullanılamayacağıdır (TBK m. 475/III). Dolayısıyla anılan tüm bu şart ve hususların her somut olay bakımından ayrıca gözetilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte durumun özelliklerine göre, özellikle az veya çok az hasarlı yapıların onarılmasının aşırı masraf gerektirmediği hallerde ücretsiz onarımı isteme yönündeki seçimlik hakkın tercih edilmesi de mümkün ve daha avantajlı görülebilir.

Burada üzerinde durulması gereken bir husus da inşaatına başlanan yapının (binanın), henüz tamamlanıp işsahibine teslim edilmeden önce deprem yüzünden yok olması, tümüyle yıkılması durumudur. Buna göre henüz tamamlanmadan önce deprem dolayısıyla yıkılan

2014/7072. Gizli ayıp hakkında genel olarak ayrıca bkz. YHGK. 08.10.2003, E. 2003/15-474, K. 2003/545, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

³¹ Dönme hakkının kullanılması hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. ÖZ, M. Turgut: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989; ERGEZEN, Muaz: İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı, Ankara 2007.

inşaat(lar)ın durumu ne olacaktır? Bu soruyu TBK m. 483/I; inşaatın teslimden önce deprem gibi “beklenmedik bir olay³²” sonucu yok olması (tümüyle yıkılması) hâlinde, işsahibi yapıyı teslim almada temerrüde düşmüş olmadıkça yüklenicinin, o ana kadar yaptığı işin ücretini ve giderleri talep edemeyeceği şeklinde yanıtlamaktadır³³. Böyle bir durumda malzeme gelen hasara, onu sağlayan taraf katlanır³⁴.

TBK m. 476, eserdeki (yapıdaki) ayıbın yüklenicinin açıkça yaptığı ihtara karşın işsahibinin verdiği talimattan kaynaklandığı veya herhangi bir sebeple işsahibine yüklenebilecek olduğu durumlarda işsahibinin, eserin ayıplı olmasından kaynaklanan haklarını kullanamayacağını öngörmektedir. Dolayısıyla eserin ayıplı olmasına işsahibinin kusuru neden olmuşsa, artık ayıp karşısında sahip olduğu haklar kısmen veya tamamen ortadan kalkar³⁵. Bu esas işsahibinin tazminat isteme hakkının yanı sıra seçimlik hakları bakımından da geçerlidir³⁶.

Aynı şekilde eserin işsahibince verilen malzeme veya gösterilen arsanın ayıbı veya işsahibinin talimatına uygun yapılması yüzünden yok olması durumunda yüklenicinin, doğabilecek olumsuz sonuçları zamanında bildirmiş olması kaydıyla, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerinin ödenmesini isteyebileceği hükme bağlanmıştır. Böyle bir durumda işsahibinin kusuru varsa, yüklenicinin ayrıca zararının giderilmesini de isteme hakkı bulunduğu, TBK m. 483/II hükmüyle ihdas edilmektedir.

Eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan kaynaklanan sözleşme sorumluluğunda zamanaşımı TBK m. 478 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre; *“Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak*

³² Eser sözleşmesi anlamında “beklenmedik olay” kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **ERMAN**, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenmeyen Haller (BK. 365/2), İstanbul 1979.

³³ Nitekim Yargıtay da (her ne kadar konu hakkındaki tüm kararlarında yeknesaklık bulunmasa da) genel olarak, ayıba karşı tekeffül sorumluluğundan bahsedilebilebilmesi için öncelikle yapının tamamlanıp işsahibine teslim edilmiş olması gerektiği eğilimindedir. Örneğin bkz. YHGK. 13.06.1979, E. 1977/13-1270, K. 1979/824; Yarg. 15 HD. 13.06.1988, E. 1987/3812, K. 1988/2287, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

³⁴ Ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **ALTAŞ**, Hüseyin: Eserin Teslimden Evvel Telef Olması, Ankara 2002.

³⁵ **GAUCH**, N. 1914; **BÜHLER**, (ZK OR), Art 369, N. 4.

³⁶ **BÜHLER**, (ZK OR), Art. 369, N. 62; **GAUCH**, N. 1914; **EREN**, (Özel), s. 643-644.

davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar". Öyleyse ayıplı olması nedeniyle depremde hasar gören iş sahibinin zarar görmesine yol açan taşınmaz yapı(lar) söz konusu olduğunda, zarar gören iş sahibinin, yükleniciye karşı ayıp sorumluluğu çerçevesinde yönelteceği talepler, kural olarak yapının kendisine teslim edildiği tarihten itibaren beş yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Ancak yüklenicinin söz konusu yapıyı ayıplı olarak inşa, tadil, tamir etmekte ve/veya öylece devretmekte kastı ya da ağır ihmali bulunmaktaysa, ayıba yönelik talepler yapının iş sahibine teslim edildiği tarihten itibaren yirmi yıl geçmedikçe zamanaşımına uğramaz. Örneğin yüklenici, depremde hasar gören yapıdaki kolanlarda az veya yetersiz malzeme kullandığı, yapının fennî projeye ve/veya tekniğe tam olarak uygun yapılmadığı, malzeme kalitesinin gerektiği düzeyde olmadığı, yapının üzerine imara aykırı (kaçak) kat inşa edilmiş olduğu, zeminin sipariş edilen yapıya uygun olmadığı, iş sahibi tarafından sağlanan malzemenin yereli kalitede, nitelikte veya nicelikte olmadığı gibi hususları iş sahibinden gizlemiş ya da onda yanlış kanaat oluşturmak için aldatıcı vaat ve davranışlarda bulunmuşsa, zarar gören iş sahibi tarafından ona karşı ayıp sorumluluğuna dayanarak yöneltilecek olan talepler, söz konusu yapının kendisine teslimi tarihinden itibaren yirmi yıl geçmedikçe zamanaşımına uğramaz. Bu ihtimalde, zarar gören iş sahibinin bu süre içerisinde ayıp dolayısıyla depremde hasar gören yapı hakkında yükleniciye karşı ayıba sorumluluğu hükümlerini ileri sürerek talepte bulunması mümkündür.

Ancak burada da (tekrar) hatırlatmak gerekir ki bir somut durumda sözleşme ve haksız fiil sorumluluğu hükümlerinin yarıştığı hâllerde alıcı bunlardan dilediğine müracaat edebileceği gibi, hâkimin de bunlardan hangisi alıcı lehine sonuç doğuracaksa o doğrultuda karar verme yükümlülüğü bulunmaktadır (TBK m. 60). Bu çerçevede depremde yıkılan yapıdaki ayıplar iş sahibi bakımından aynı zamanda haksız fiil de teşkil ediyorsa, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 22.10.2003 Tarih ve E. 2003/4-603, K. 2003/594 Sayılı kararında³⁷ da belirtildiği gibi TBK m. 72'de öngörülen haksız fiil zamanaşımının üst sınırı olan (fiilin işlendiği tarihten itibaren) on yıllık sürenin, deprem nedeniyle can ve mal kaybına yol açan zarar verici eylemlerde zarar unsuru bina veya yapının yapıldığı veya devredildiği tarihte değil deprem olayının gerçekleştiği tarihte

³⁷ UYAP İctihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 20.02.2023).

teşekkül ettiği için, deprem tarihinden itibaren hesaplanması gerekir. Bu nedenle ayıp dolayısıyla depremde hasar gören ve zarar sebep olan yapı hakkında yükleniciye müracaat etmek isteyen iş sahibinin (zarar görenin), özellikle zamanaşımına ilişkin bu esasları göz önünde bulundurarak, hangisi avantajlıysa ona göre hareket etmesi önerilmektedir³⁸.

IV. KİRA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN

Zarar gören kişi, deprem dolayısıyla hasar alan yapıda (binada, bağımsız bölümde, konutta, işyerinde vs.) bir kira sözleşmesinin âkit tarafı, örneğin kiracı olarak bulunuyor olabilir. Böyle bir durumda zarar gören, maruz kaldığı zarara depremde hasar görmesi nedeniyle yol açan yapıyı kiracı sıfatıyla zilyetliğinde bulundurmakta ve deprem öncesinde, esnasında ya da sonrasında zarara yol açan hasarlı yapıda bulunmasının hukukî sebebinin, kiralayanla (genellikle ev sahibi – yapı maliki ile) aralarındaki kira sözleşmesi oluşturmaktadır.

Kira sözleşmesi TBK m. 299’da, “*kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme*” olarak tanımlanmaktadır³⁹.

Bu sözleşme uyarınca kiraya verenin, çalışma konusu itibarıyla üzerinde özellikle durulması isabetli görülen borçlarından birisi, “kiralananı kullanmaya elverişli hâlde teslim etme ve sözleşme süresince elverişli hâlde bulundurma borcu”dur (TBK m. 301). Buna göre kiraya veren, kiraladığı yapıyı (müstakil konutu, bağımsız bölümü, işyerini vb.) kiracıya kullanıma elverişli şekilde; yani sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun kullanılabilmesi için onda bulunması gereken tüm lüzumlu vasıfları haiz biçimde teslim etmeye mecburdur (TBK m. 301, c. 1). Bu bakımdan örneğin içinde yaşam idame ettirmek, barınmak için kiralanan bir konutun yaşamı tehdit etmemesi, kiracının hayatını, sağlığını, beden tamliğini riske atacak vasıf eksikliği veya yokluğu taşımaması en temel ve lüzumlu vasıflardandır.

³⁸ Aynı yönde bkz. **KILIÇOĞLU**, (Deprem), s. 8-9.

³⁹ Ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **ARPAÇI**, Abdülkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2003; **GÜMÜŞ**, M. Alper: Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2002; **İNCEOĞLU**, Murat: Kira Hukuku, C. I-II, İstanbul 2014; **ACAR**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, 4. Baskı, İstanbul 2017.

TBK m. 301 ile ihdas edilen bu borç, “kiracının güvenliğini sağlama yükümlülüğü”nü de ihtiva eder⁴⁰. Buna göre kiraya verenin, kirala- nan yapıyı (binayı, konutu, işyerini vb.) kiracının ve onunla birlikte yaşayanların bedensel ve ruhsal bütünlüklerini, hayatlarını ve sağlıklarını tehlikeye sokmayacak şekilde, güvenli kullanıma elverişli şekilde teslim etmesi gerekmektedir⁴¹. Özellikle konut kiralalarında bu yükümlülüğün, sadece kiracıya karşı değil kiracıyla birlikte yaşayanlara karşı da mevcut olduğunun kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴².

Kiracının yukarıda anılan borç ve yükümlülükleri sadece kirala- nan yapıyı teslim anı için öngörülmemiştir. Öyle ki kiraya veren, kirala- nan yapıyı sadece kullanıma elverişli şekilde teslim etmek değil sözleşme süresince de kullanıma elverişli hâlde tutmak, kiracının ve onunla birlikte yaşayanların (özellikle) bedensel ve ruhsal sağlıklarını tehlikeye sokacak vasıf eksikliklerini ortadan kaldırmak, onlara elverişli ve güvenli bir yaşama alanı tesis etmekle yükümlüdür. Bu kural, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez, ortadan kaldırılamaz (TBK m. 301, c. 2).

Kiralanan yapı kiracıya kullanıma uygun şekilde teslim edilme- mişse veya elverişli şekilde teslim edilmekle birlikte sonradan kullanıma elverişsiz bir hâl gelmişse kiraya veren, TBK m. 304 vd. hükümlerinden kaynaklanan ayıp sorumluluğu çerçevesinde kiracıya karşı sorumlu olur⁴³. Bu anlamda “ayıp”, kiralanan yapının kullanıma elverişliliğini azaltan, güçleştiren ya da ortadan kaldıran her türlü vasıf eksikliğidir⁴⁴. Kiralanan yapının önceden kolonunun kesilmiş olması, mevzuata, fen ve tekniğe uygun olmayan malzeme kullanılmış olması “maddî ayıba”; yet- kili makamlardan yapı, oturma, işletme izinlerinin alınmamış olması “maddî olmayan (hukukî) ayıba” örnek gösterilebilir.

⁴⁰ Kiraya verenin, “kiracının güvenliğini sağlama borcu”nun TBK m. 301’den doğan ve fakat müstakil bir borç olduğu yönünde bkz. **EREN**, (Özel), s. 331.

⁴¹ **HIGI**, Peter: Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Art. 253-274, 4. Auflage, Zürich 1998 (ZK OR), Art. 256a-256b, N. 12.

⁴² **EREN**, (Özel), s. 331-332.

⁴³ Kiraya verenin ayıp sorumluluğu hakkında ayrıntılı bilgi için genel olarak bkz. **ÇABRİ**, Sezer: Kiraya verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013; **KAYA**, Ümmühan: Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Ankara 2014.

⁴⁴ **ACAR**, s. 143 vd.; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 233; **DOĞAN**, Murat: Kira Sözleşmesi, **ÖZ**, Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023, s. 206 vd.

Kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğu noktasında “önemli ayıp – önemli olmayan ayıp” ayrımı yapılmaktadır (TBK m. 304). “Önemli olmayan ayıp” hayat, beden tamlığı veya sağlık üzerinde tesiri olmayan, görece daha az masrafla telafisi mümkün olan ayıptır⁴⁵. Çalışma konusunu daha çok ilgilendiren “önemli ayıp” ise niteliği itibariyle büyük ve/veya sürekli zarara yol açma riski taşıyan, esaslı vasıf eksikliklerini veya yokluğunu ifade eder. Bu bakımdan önemli ayıplar, kiracının ve birlikte yaşadığı kişilerin bedensel ve/veya ruhsal sağlıklarını etkileyen, cismanî, maddî ve/veya manevî zarara sebep olan ayıptır⁴⁶. Alan kazanmak için kolon kesilmiş olması veya kira konusu yapının üzerine mevzuata aykırı kat inşa edilmiş olması önemli ayıba örnek teşkil edebilir.

Kiralanan yapının önemli ayıplarla teslim edilmiş olması hâlinde kiracı “borçlu temerrüdü” hükümlerine müracaat edebileceği gibi; “kiraya verenden ayıpların giderilmesini⁴⁷” veya “kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını⁴⁸” isteyebilir. Böyle bir durumda kiracı, ayıp dolayısıyla uğradığı zararların tazminini de talep edebilir. Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür (TBK m. 308). Hatta zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.

⁴⁵ BECKER, Hermann: İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, C. VI, Borçlar Kanunu – I. Kısım Genel Hükümler, Fasikül II (İsviçre EBK. 37/63, Türk BK. 37/62), Ankara 1962 (Şerh), s. 19.

⁴⁶ WALTER, Hans P.: Kurzkomentar zum Obligationenrecht, Art. 1-529, Basel 2008, Art. 258, N. 3; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 234.

⁴⁷ TBK m. 306 uyarınca “Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, kiralananadaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir. Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.”.

⁴⁸ TBK m. 307 uyarınca “Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.”.

Önemli ayıp durumunda kiracının kira sözleşmesini fesih hakkı saklıdır⁴⁹ (TBK m. 304/I).

Kiraya veren, kira konusu yapı üzerinde sonradan meydana gelen ayıplardan da sorumludur. Nitekim o, yukarıda da belirtildiği gibi hem kira konusu yapıyı teslim ederken, hem de sözleşmenin devamı müddetince kira konusunu kullanıma elverişli bulundurma yükümlülüğü altındadır. Ayıbın sonradan ortaya çıkmasında kiraya verenin kusurlu olması gerekmez⁵⁰ ancak onun sonradan ortaya çıkan ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için ayıbın mutlaka kiracının kusuru dışında (kiracıya yüklenemeyecek bir sebep dolayısıyla) meydana gelmiş olması gerekir⁵¹. Örneğin önceki bir deprem dolayısıyla az (hafif) hasar gören ve fakat yorulan bir yapının kolonlarının güçlendirilmesi ve yeniden kullanıma elverişli hâle getirilmesi kiraya verenin yükümlülüğündedir (TBK m. 301). Aksi takdirde o, sonradan bu nedenle meydana gelen zararlardan (kural olarak ve diğer şartları dairesinde) ayıp sorumluluğu hükümlerine göre sorumlu tutulabilir (TBK m. 305). Ancak kiraya verenin bilgisi olmaksızın alan genişletmek amacıyla kiracı tarafından kolonların kesildiği bir faraziye meydana gelen bu önemli ayıp kiracının kusuruna dayanmakta olduğundan, yapının sonradan meydana gelen depremden hasar görmesi neticesinde vuku bulacak olan zararlardan kiraya vereni ayıp sorumluluğu hükümleri çerçevesinde sorumlu tutmak kural olarak mümkün olmaz. Nitekim kiracı kira konusu yapıyı kusurlu olarak sözleşmeye aykırı şekilde ve özensizce kullanırsa, bundan doğan sonuçlara katlanmak durumunda kalır⁵² (TBK m. 316/II-III).

TBK m. 318 hükmünde kiracının, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı, yani kiraya verenin gidermekle yükümlü olduğu ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlü olduğu öngörülmektedir. Dolayısıyla kiracı, sonradan ortaya çıkan özellikle önemli ayıpları

⁴⁹ TBK m. 306/II uyarınca “Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.”

⁵⁰ **HİGİ**, (ZK OR), Art. 259b, N. 6, 22, 24 ff. Yarg. 13 HD. 12.04.1996, E. 1996/3139, K. 1996/3683; Yarg. 3 HD. 26.04.2022, E. 2021/7679, K. 2022/4110, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

⁵¹ Yarg. 19 HD. 25.11.1997, E. 1997/6415 K. 1997/10192, UYAP İçtihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 28.02.2023).

⁵² Kiracının birlikte oturduğu kişilerin yahut yapıya gelen misafirlerin verdiği zararların da kiracının kendi eylemi ve kusuru olarak değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 236.

kiraya verene gecikmeksizin bildirmelidir. Aksi takdirde bundan doğan zararlardan şahsen sorumlu olur.

Kira konusu yapının sonradan ayıplı hâle gelmesi durumunda “kiraya verenden ayıpların giderilmesi” veya “kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılması” (yukarıda belirtilen şartlar dairesinde) istenebilir. Kiracının kiraya verenden, sonradan meydana gelen ayıplardan kaynaklanan zararlarının tazminini talep etmesi de mümkündür. Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür (TBK m. 308). Hatta ayrıca tazminat talep edilmiş olması, ayıptan doğan seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının kira sözleşmesini fesih hakkı saklıdır⁵³ (TBK m. 305).

SONUÇ

Deprem dolayısıyla konut, çatılı işyeri, bağımsız bölüm, bina gibi sair yapıların yıkılması nedeniyle meydana gelen zararlarda sözleşme sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için öncelikle, yapının yıkılması nedeniyle zarar gören kişi(ler) ile bu yapıyı on(lar)a temin eden kişi(ler) arasında anılan temine ilişkin bir sözleşme ilişkisinin bulunması ve yapının yıkılması dolayısıyla meydana gelen zararın, bunu zarar görene temin

⁵³ YHGK. 17.11.2020, E. 2020/137, K.2020/900, “... Yargıtayın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere kiralananın kullanılabilmesi için iskân izninin bulunmasının vazgeçilmez bir zorunluluk olduğu, ayrıca binanın bazı bölümlerinde düşük kalitede beton kullanıldığı, depreme dayanıksız olduğu, güçlendirme ruhsatı alınmadığı, binanın bu şekilde kullanılmasının davacı-karşı davalı şirket ve çalışanları için ciddi bir tehlike oluşturduğu, dava konusu taşınmazın kiralayan tarafından ayıplı olarak teslim edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle BK’nın 249/III. maddesi gereğince kiralandaki ayıp kiracı şirket ve çalışanları için ciddi bir tehlike oluşturduğundan, kiralayanın ayıba karşı tekeffül hükümleri gereğince sorumlu olduğu, davacı kiracının, kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanmasını veya işletmesini imkânsız kılacak bir olguyu önceden sözleşme ile kabul etmesinin makul bir düşüncenin sonucu olduğunun kabul edilemeyeceği gibi, hayat deneyimlerine de uygun olmayacağı, sözleşme ile kiraya verenin sorumluluğu azaltılabilir ise de, tamamen bertaraf edilemeyeceği ve kiralayanın ağır kusuru veya hilesi varsa sorumluluktan kurtulma şartının geçerli olmayacağı, kiracı tacir olsa bile, kiracının kiraya verene karşı zayıf durumda olduğu, kiracı tacirin basiretli davranma yükümlülüğünün kiralayanın dürüst davranma yükümlülüğünü bertaraf etmeyeceği, tüm bu nedenlerle davacı-karşı davalı kiracının, kira sözleşmesini BK’nın 249. maddesi gereğince haklı olarak feshettiği sonucuna varılmıştır.”, UYAP İctihat Veri Tabanı (Erişim Tarihi: 03.03.2020).

eden kişinin ilgili sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini hiç veya gerektiği gibi yerine getirmemiş olmasından kaynaklanması gerekir.

Bu bakımdan sözleşme sorumluluğu kusur esasına dayanır. Öyle ki borçlunun sözleşme sorumluluğuna müracaat edilebilmesi için onun, borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmemekte kural olarak mutlaka kusurlu olması gerekir. Bu nedenle deprem zararlarından kaynaklanan sözleşme sorumluluğunda sorumluluk süjesi (yani borçlunun; örneğin yüklenicinin, satıcının veya kiraya veren malik), ilgili sözleşmeden kaynaklanan ve gerektiği gibi yerine getirilmemesi dolayısıyla zararın doğmasına sebep olan borcunu hiç veya gerektiği gibi yerine getirmemekte kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, zarar gören alacaklının bundan doğan zararlarını gidermekle yükümlüdür (TBK m. 112).

Depremde hasar gören binaların sebep olduğu zararlardan sorumluluk doğurabilecek tipik sözleşmelerin en yaygınları satış, eser ve kira sözleşmeleridir. Nitekim bu sözleşmelerin hepsi, çalışma konusu özelinde bir yapının (konut, bina, bağımsız bölüm, çatılı işyeri vb.) kullanılmasını karşı tarafa bırakma amacı gütmektedir. Bu nedenle deprem esnasında buldukları yapının hasar görmesi dolayısıyla zarar gören kişilerin büyük çoğunluğunun o esnada orada bulunmalarının hukukî sebebi, önceki yahut hâlihazır malikle veya yapıyı inşa eden yükleniciyle önceden yapmış oldukları satış, kira veya eser sözleşmeleridir.

Anılan tipik sözleşmelerin her biri için, depremde hasar gören ve dolayısıyla zarara sebep olan yapının kullanılmasını zarar gören kişiye bırakan âkit tarafın ayıp karşısındaki sorumluluğuna ilişkin özel düzenlemeler ihdas edilmiş, çalışma boyunca bu düzenlemelerin özellikle deprem durumunda uygulanabilecek olası görünümleri üzerinde durulmuştur.

Öyle ki satın aldığı konut, işyeri veya benzeri yapıların deprem dolayısıyla maruz kaldığı hasar dolayısıyla zarara uğrayan kişi(ler)in, sözleşme sorumluluğu çerçevesinde söz konusu yapıyı satın aldıkları kişiye (satıcıya) karşı şartları dairesinde ayıba karşı tekeffül hükümlerine müracaat edebilmeleri mümkündür (TBK m. 219 vd.). Alıcının ayıp dolayısıyla hasar gören yapının satıcısından genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı da saklıdır (TBK m. 227/II).

TBK m. 471/I uyarınca yüklenici, eser sözleşmesi ile yüklendiği edimleri “işsahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek” zorundadır. “Objektif özen yükümlülüğü” olarak nitelendirilen bu yükümlülük çerçevesinde yüklenici, eseri meydana getirirken (konu

özelinde bir yapıyı inşa ederken), aynı veya benzer alandaki işleri üstelenen *basiretli* bir yüklenicinin göstermesi gereken tüm özeni göstermek; kanunî, meslekî, fennî ve teknik kurallara harfiyen uygun davranmak zorunda kılınmıştır. Bu anlamda yüklenici, örneğin inşaatın temeli, malzemesi, yapımı, araç-gereç kullanımı, güvenlik önlemleri gibi tüm hususlarda, ilgili yönetmeliklere, inşaatın yapıldığı bölgenin zorunlu kıldığı, elverişli fennî, meslekî ve teknik kurallara, kanunî ve bilimsel yöntemlere bağlı kalmak, bunları bilmek ve uygulamakla mükelleftir. Üstlenilen yapının inşası hakkında bilim alanında ve ilgili meslek çevresinde genel kabul gören ve doğruluğu alanında uzman kişilerce denenerek kanıtlanmış kurallar, yüklenicinin yapının inşasında riayet etmesi gereken ve objektif özen yükümlülüğü kapsamında değerlendirilen fen ve teknik kurallarıdır. Ancak yüklenicinin sadece bunlara riayet etmiş olması yetmez; aynı zamanda mevzuat hükümlerine uygun davranması da gerekir ki objektif özen yükümlülüğünü gerektiği gibi ifa etmiş olduğu kabul edilebilsin. Aksi takdirde yüklenici, eser sözleşmesinden kaynaklanan borcunu hiç veya gerektiği gibi ifa etmemiş olacağı gibi, şartları dâhilinde bu nedenle meydana gelen ayıplardan ve dolayısıyla ayıplardan kaynaklanan deprem zararlarından da (akdî anlamda) sorumlu tutulabilir.

Kiraya verenin ise “kiralananı kullanmaya elverişli hâlde teslim etme ve sözleşme süresince elverişli hâlde bulundurma borcu” bulunmaktadır (TBK m. 301). Buna göre kiraya veren, kiraladığı yapıyı (müstakil konutu, bağımsız bölümü, işyerini vb.) kiracıya kullanıma elverişli şekilde; yani sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun kullanılabilmesi için onda bulunması gereken tüm lüzumlu vasıfları haiz biçimde teslim etmeye mecburdur (TBK m. 301, c. 1). Bu bakımdan örneğin içinde yaşam idame ettirmek, barınmak için kiralanan bir konutun yaşamı tehdit etmesi, kiracının hayatını, sağlığını, beden tamlığını riske atacak vasıf eksikliği veya yokluğu taşımaması en temel ve lüzumlu vasıflardandır. TBK m. 301 ile ihdas edilen bu borç, “kiracının güvenliğini sağlama *yükümlülüğü*”nü de ihtiva eder. Buna göre kiraya verenin, kiralanan yapıyı (binayı, konutu, işyerini vb.) kiracının ve onunla birlikte yaşayanların bedensel ve ruhsal bütünlüklerini, hayatlarını ve sağlıklarını tehlikeye sokmayacak şekilde, güvenli kullanıma elverişli şekilde teslim etmesi gerekmektedir. Kiracının söz konusu borç ve yükümlülükleri sadece kiralanan yapıyı teslim anı için öngörülmemiştir. Öyle ki kiraya veren, kiralanan yapıyı sadece kullanıma elverişli şekilde teslim etmek değil sözleşme süresince de kullanıma elverişli hâlde tutmak, kiracının ve onunla birlikte

yaşayanların (özellikle) bedensel ve ruhsal sağlıklarını tehlikeye sokacak vasıf eksikliklerini ortadan kaldırmak, onlara elverişli ve güvenli bir yaşam alanı tesis etmekle yükümlüdür. Kiralanan yapı kiracıya kullanıma uygun şekilde teslim edilmemişse veya elverişli şekilde teslim edilmekle birlikte sonradan kullanıma elverişsiz bir hâle gelmişse kiraya veren, TBK m. 304 vd. hükümlerinden kaynaklanan ayıp sorumluluğu çerçevesinde kiracıya karşı sorumlu olur. Bunun yanı sıra kiraya veren, kira konusu yapı üzerinde sonradan meydana gelen ayıplardan da sorumludur. Nitekim o, yukarıda da belirtildiği gibi hem kira konusu yapıyı teslim ederken, hem de sözleşmenin devamı müddetince kira konusunu kullanıma elverişli bulundurma yükümlülüğü altındadır. Ayıbın sonradan ortaya çıkmasında kiraya verenin kusurlu olması gerekmez ancak onun sonradan ortaya çıkan ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için ayıbın mutlaka kiracının kusuru dışında (kiracıya yüklenemeyecek bir sebep dolayısıyla) meydana gelmiş olması gerekir. Örneğin önceki bir deprem dolayısıyla az (hafif) hasar gören ve fakat yorulan bir yapının kolonlarının güçlendirilmesi ve yeniden kullanıma elverişli hâle getirilmesi kiraya verenin yükümlülüğündedir (TBK m. 301). Aksi takdirde o, sonradan bu nedenle meydana gelen zararlardan (kural olarak ve diğer şartları dairesinde) ayıp sorumluluğu hükümlerine göre sorumlu tutulabilir (TBK m. 305). Ancak kiraya verenin bilgisi olmaksızın alan genişletmek amacıyla kiracı tarafından kolonların kesildiği bir faraziyede meydana gelen bu önemli ayıp kiracının kusuruna dayanmakta olduğundan, yapının sonradan meydana gelen depremden hasar görmesi neticesinde vuku bulacak olan zararlardan kiraya vereni ayıp sorumluluğu hükümleri çerçevesinde sorumlu tutmak kural olarak mümkün olmaz. Nitekim kiracı kira konusu yapıyı kusurlu olarak sözleşmeye aykırı şekilde ve özensizce kullanırsa, bundan doğan sonuçlara katlanmak durumunda kalır (TBK m. 316/II-III).

Bir fiilin hem borca aykırılık hem de haksız fiil teşkil etmesi durumunda, isabetli görülen görüş uyarınca sorumluluk sebeplerinin yarıştığı (telâhuk ettiği) kabul edilmektedir. Buna göre somut durumda sözleşme sorumluluğunu gerektiren fiil aynı zamanda haksız fiil niteliğindeyse, zarar görenin dilediği hükümlere müracaat edebileceğinin söylenmesi yanlış olmaz. Bu çerçevede depremde yıkılan yapıdaki ayıplar satıcı bakımından aynı zamanda haksız fiil de teşkil ediyorsa, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 22.10.2003 Tarih ve E. 2003/4-603, K. 2003/594 Sayılı kararında da belirtildiği gibi TBK m. 72'de öngörülen haksız fiil zamanaşımının üst sınırı olan (fiilin işlendiği tarihten itibaren) on yıllık sürenin,

deprem nedeniyle can ve mal kaybına yol açan zarar verici eylemlerde zarar unsuru bina veya yapının yapıldığı veya devredildiği tarihte değil deprem olayının gerçekleştiği tarihte teşekkül ettiği için deprem tarihinden itibaren hesaplanması gerekir. Bu nedenle ayıp dolayısıyla depremde hasar gören ve zarar sebep olan yapı hakkında satıcıya müracaat etmek isteyen alıcının (zarar görenin), özellikle zamanaşımına ilişkin bu esasları göz önünde bulundurarak, sözleşme sorumluluğu ile (çalışmanın ayrıca yayımlanması amaçlanan ikinci kısmında etraflıca üzerinde durulacak olan) haksız fiil sorumluluğu hükümlerinden hangisi kendi açısından avantajlıysa ona göre hareket etmesi önerilmektedir.

KAYNAKLAR

- ACAR**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, 4. Baskı, İstanbul 2017.
- ALTAŞ**, Hüseyin: Eserin Teslimden Evvel Telef Olması, Ankara 2002.
- ANTALYA**, O. Gökhan: Marmara Hukuk Yorumu, C. V/1, 2, Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 2. Baskı, Ankara 2019.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2018 (*Güncel Baskı 15, Ankara 2022*).
- ARPACI**, Abdülkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2003.
- AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku – Özel Hükümler (Özet Kitap), 2. Baskı, Ankara 2022.
- BECKER**, Hermann (*Hrsg.*): Berner Kommentar zum Schweizerisches Privatrecht – Obligationenrecht, Abteilung II, Bern 1974.
- BECKER**, Hermann: İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, C. VI, Borçlar Kanunu – I. Kısım Genel Hükümler, Fasikül II (İsviçre EBK. 37/63, Türk BK. 37/62), Ankara 1962 (Şerh).
- BUCHER**, Eugen: Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Auflage, Zürich 1988 (AT).
- BUCHER**, Eugen: Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Auflage, Zürich 1988 (BT).
- BÜHLER**, Theodor (*Hrsg.*): Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Art. 363-379, Zürich 1998 (ZK OR).
- BÜYÜKAY**, Yusuf: Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Ankara 2014.
- CANPOLAT**, Ferhat: İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları, Ankara 2009.
- ÇABRİ**, Sezer: Kiraya verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013.
- DESCHENAUX**, Henri/**TERCIER**, Pierre: Sorumluluk Hukuku (Çeviren **ÖZDEMİR**, Salim), Ankara 1983.
- DOĞAN**, Murat: Kira Sözleşmesi, ÖZ, Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023.
- EDİS**, Seyfullah: Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 1963.
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019 (*Güncel Baskı 26, Ankara 2021*), (Genel).
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019 (*Güncel Baskı 10, Ankara 2022*), (Özel).

- ERGEZEN**, Muaz: İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı, Ankara 2007.
- ERMAN**, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenmeyen Haller (BK. 365/2), İstanbul 1979.
- ERMAN**, Hasan: Kat Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2007 (İnşaat).
- FEYZİOĞLU**, Feyzi N.: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım – Akdin Muhtelif Nev'ileri, C. I, İstanbul 1980.
- GAUCH**, Peter: Der Werkvertrag, 5. Auflage, Zürich 2011.
- GÜMÜŞ**, M. Alper: Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, C. I, 3. Baskı, İstanbul 2013.
- GÜMÜŞ**, M. Alper: Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2002.
- HIGI**, Peter (*Hrsg.*): Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Art. 253-274, 4. Auflage, Zürich 1998 (ZK OR).
- HONSELL**, Heinrich (*Hrsg.*): Basler Kommentar zum Obligationenrecht I, Art. 192-210, 5. Auflage, Basel 2011 (BSK OR).
- HUGUENIN**, Claire: Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, Zürich – Basel – Genf 2012.
- İNCEOĞLU**, Murat: Kira Hukuku, C. I-II, İstanbul 2014.
- JÄGGI**, Peter: Zum Begriff der vertraglichen Schadenersatzforderung, Fribourg 1968.
- KAPANCI**, Kadir Berk: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri, İstanbul 2012.
- KARAKAŞ**, İzzet: Eser (İnşaat) Sözleşmeleri, 3. Baskı, Ankara 2013.
- KAYA**, Ümmühan: Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Ankara 2014.
- KELLER**, Max/**SIEHR**, Kurt: Kaufrecht des OR und Wiener UN-Kaufrecht, 3. Auflage, Zürich 1995.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 25. Baskı, Ankara 2021 (Borçlar).
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Deprem Hukuksal Sonuçları, 15.02.2023, <https://bit.ly/3ER71gN> (Erişim Tarihi: 16.02.2023), (Deprem).

- KOLLER**, Alfred (*Hrsg.*): Berner Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Art. 363-366, Bern 1998 (BK OR).
- KOLLER**, Alfred: Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Bern 2012.
- KREN KOSTKIEWICZ**, Jolanta (*Hrsg.*): OR Handkommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, V. 2, Art. 184-216, 2. Auflage, Zürich 2009.
- KURŞAT**, Zekeriya: İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2017.
- MÜLLER-CHEN**, Markus (*Hrsg.*): Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, II – Obligationenrecht, Art. 197-210, 223-225, Zürich – Basel – Genf 2007.
- OFTINGER**, Karl: Schweizerisches Haftpflichtrecht, I, 2. Auflage, Zürich 1958.
- OĞUZMAN**, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, C. I, Bası 11, İstanbul 2013 (*Güncel Baskı 20, İstanbul 2022*), (I).
- OĞUZMAN**, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, C. II, Bası 10, İstanbul 2013 (*Güncel Baskı 17, İstanbul 2022*), (II).
- OKUR**, Sinan: Eine kritische Untersuchung zu den Rechtsbehelfen des Käufers im alten und im neuen türkischen Warenkaufrecht, Bern 2014.
- OSER**, Hugo/SCHÖNENBERGER, Wilhelm (*Hrsg.*): Zürcher Kommentar zum Schweizerisches Privatrecht – Obligationenrecht II, 2. Auflage, Zürich 1936.
- ÖZ**, M. Turgut (*Ed.*): Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023 (Editör).
- ÖZ**, M. Turgut: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989.
- ÖZDEMİR**, Hayrunnisa: Eser Sözleşmesi, ÖZ, Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023.
- SELİMOĞLU**, Y. Selim: Eser Sözleşmesi, 2. Baskı, Ankara 2015.
- SERT SÜTÇÜ**, Selin: Satış Sözleşmesi, ÖZ, Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2023.
- ŞAHİNİZ**, Salih: Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu, İstanbul 2014.

- TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, 5. Baskı, Ankara 2010 (Özel).
- TANDOĞAN**, Haluk: Türk Mesuliyet Hukuku, İstanbul 2010 (Mesuliyet).
- TEKİNAY**, S. Sulhi/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atillâ: Tekinay Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 1993.
- TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ**: Depremzedeler İçin Hukuk Rehberi, 3. Baskı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 410, Ankara 2023.
- UÇAR**, Ayhan: İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 2003.
- von TUHR**, Andreas/**ESCHER**, Arnold: Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts II, Zürich 1974.
- von TUHR**, Andreas/**PETER**, Hans: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. 1, Zürich 1979.
- WALTER**, Hans P. (Hrsg.): Kurzkomentar zum Obligationenrecht, Art. 1-529, Basel 2008.
- YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri – Özel Hükümler, 17. Baskı, İstanbul 2021 (*Güncel Baskı 18, İstanbul 2022*).
- YAVUZ**, Cevdet: Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul 1989.
- YÜCER-AKTÜRK**, İpek: Satım ve Eser Sözleşmelerinde Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetleri, Ankara 2012.
- ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre: Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2018, (*Güncel Baskı 21, İstanbul 2021*).