

Deprem Zararlarından Doğan Özel Hukuk Sorumluluğu*

Duygu Duran**

Öz

Bu çalışma, depremin yol açtığı zararların özel hukuk kapsamında nasıl değerlendirileceğini incelemektedir. Deprem her ne kadar doğal bir afet olsa da, yapıların inşa ve kullanımındaki insan kaynaklı kusurlar özel hukuk sorumluluğunu gündeme getirebilmektedir. Çalışmada, yapı maliklerinin, yüklenicilerin ve yapı denetim kuruluşlarının sorumlulukları; haksız fiil, sözleşmeden doğan sorumluluk ve sebep sorumluluğu çerçevesinde ele alınmıştır. Kusur, illiyet bağı ve öngörülebilirlik kavramları depremin öngörülebilir bir risk olması bağlamında değerlendirilmiştir. 7223, 6306, 634 ve 3194 sayılı kanunlar kapsamında öngörülen sorumluluk rejimleri incelenmiş; 7223 sayılı Kanun'un idari nitelikli olmakla birlikte özel hukuk sorumluluğunu dolaylı olarak tamamladığı sonucuna ulaşılmıştır. Anayasa Mahkemesinin 2024/141 sayılı kararıyla, yapı maliklerine deprem zararları nedeniyle sorumluluk yüklenmesinin hukuki öngörülebilirliğe aykırı olduğu ve bu nedenle Anayasaya aykırı bulunduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak, depremden doğan zararlar bakımından özel hukuk sorumluluğunun açık, öngörülebilir ve normatif temellere dayanması gerektiği vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Deprem zararları, Haksız fiil, Özel hukuk sorumluluğu, Yapı maliki sorumluluğu.*

* Araştırma Makalesi / Research Article

Makale Geliş Tarihi / Date Received: 31 Ekim 2025

Makale Kabul Tarihi / Date Accepted: 20 Aralık 2025

Atıf Şekli/Cite As: Duran, Duygu, "Deprem Zararlarından Doğan Özel Hukuk Sorumluluğu", İHÜ-HFD, 2025, C. 3, S. 2, 255-299.

** Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi, ORCID ID: [0009-0009-0290-1068](https://orcid.org/0009-0009-0290-1068), E-mail: duygu.duran@student.asbu.edu.tr.



Private Law Liability Arising from Earthquake Damages

Abstract

This study examines how damages arising from earthquakes are assessed within the scope of private law. Although earthquakes are natural disasters, human-induced faults in the construction and use of buildings may give rise to private law liability. The study addresses the liabilities of building owners, contractors, and building inspection bodies within the framework of tort liability, contractual liability, and strict liability. The concepts of fault, causal link, and foreseeability are evaluated in light of the fact that earthquakes constitute a foreseeable risk. The liability regimes established under Laws No. 7223, 6306, 634, and 3194 are analyzed, and it is concluded that although Law No. 7223 is primarily administrative in nature, it indirectly complements private law liability. In light of the Constitutional Court's decision No. 2024/141, imposing liability on building owners for earthquake-related damages was found to violate the principle of legal foreseeability and was therefore deemed unconstitutional. Consequently, the study emphasizes that private law liability for earthquake-related damages must be based on clear, foreseeable, and normative grounds.

Keywords: *Earthquake damages, Tort, Private law liability, Building owner liability.*

Extended Summary

This study undertakes a systematic analysis of private law liability arising from earthquake-related damages, addressing the issue through a dual lens of general liability principles and special legislative frameworks. While earthquakes are natural phenomena beyond human control, the legal

consequences of the destruction they cause cannot be attributed solely to natural forces. The extent of earthquake damage is often shaped by human conduct, including deficiencies in construction practices, failures of supervision, and violations of technical and legal standards. Accordingly, private law liability mechanisms play a central role in determining responsibility among actors involved in the planning, construction, and supervision of the built environment.

The first part of the analysis revisits traditional private law doctrines, particularly tort liability, contractual liability, and strict liability. Although tort law is generally based on fault, the study emphasizes that, in the context of earthquake damages, the standard of care must be assessed in light of the scientifically foreseeable seismic risks present in Türkiye. The obligation of construction professionals to comply with earthquake-resistant design principles, statutory building codes, and approved project specifications renders technical non-compliance legally relevant. Consequently, contractors, designers, and supervisory engineers may incur liability where structural failure is causally linked to breaches of professional duties. Building owners, however, can only be held liable where their own conduct—such as neglect of maintenance obligations or unlawful alterations—has contributed to the damage.

From the perspective of contractual liability, the study highlights that construction contracts, architectural service agreements, and technical supervision contracts impose concrete performance obligations. Breaches of these obligations may give rise to liability where they result in structural deficiencies that exacerbate earthquake damage. Contractual duties must therefore be interpreted not in isolation, but in conjunction with mandatory public-law construction standards, which form an integral part of the contractual framework.

The second analytical axis focuses on special statutes that directly or indirectly shape private law liability in earthquake scenarios. Among these, the Product Safety and Technical Regulations Law No. 7223 constitutes a significant development by introducing a strict liability regime for defective construction products. By treating certain building components and materials as “products” within the meaning of the law, manufacturers and

suppliers may be held liable irrespective of fault. This mechanism complements traditional liability doctrines and is particularly relevant where structural failure originates from defective materials rather than from the conduct of contractors or property owners.

Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk adds another layer of responsibility by imposing obligations related to risk assessment and structural safety. Failure to comply with these obligations may lead to liability where preventable harm occurs. Similarly, the Condominium Law No. 634 establishes collective duties for co-owners regarding the maintenance of common structural elements, while the Zoning Law No. 3194 governs construction activities and administrative supervision. Violations of these regulations may give rise to liability for those who have directly contributed to the unlawful or unsafe condition of buildings.

A critical component of the study concerns the Constitutional Court's Decision No. 2024/141, which clarifies the constitutional limits of imposing liability on building owners for earthquake-related damages. The Court held that attributing liability to property owners solely on the basis of ownership, without regard to fault or legally foreseeable obligations, violates the principle of legal foreseeability inherent in the protection of property rights. Accordingly, the decision rejects an interpretation that would automatically render building owners liable for earthquake damages, emphasizing instead that liability must be grounded in clear, predictable, and normatively defined duties. The study endorses this approach, interpreting the decision as a reaffirmation that private law liability must be based on conduct, not mere ownership.

In conclusion, the study argues that earthquake-related liability cannot be reduced to a single doctrinal framework. Rather, it requires an integrated approach combining fault-based liability, contractual obligations, and strict liability regimes, each applied within clearly defined boundaries. Such an approach not only ensures fair compensation for victims but also preserves legal certainty and respects constitutional guarantees. By limiting liability to actors whose conduct has materially contributed to damage, private law fulfils both its compensatory and preventive functions, promoting safer construction practices while avoiding disproportionate burdens on property owners.

Giriş

Deprem, hukuk düzeni bakımından, insan iradesi dışında meydana gelen, genel olarak kaçınılmaz ve önlenemez nitelikte kabul edilen bir doğa olayıdır.¹ Deprem, etkileri itibarıyla kural olarak mücbir sebep kapsamında değerlendirilen, ancak somut olayın özelliklerine göre hukuki sorumluluğun varlığını her durumda kendiliğinden ortadan kaldırmayan bir olgudur. Haliyle, depremin doğurduğu zararlar salt doğa olayının kaçınılmazlığı ile açıklanamaz. İnsan marifetiyle gerçekleşen eylem ve ihmaller de zararların ortaya çıkmasına veya artmasına sebebiyet verebilmektedir. Bu nedenle deprem zararlarından doğan hukuki sorumluluk, doğal afetlerin hukuki boyutunu ele alan “Deprem Hukuku” kapsamında incelenmektedir.

Deprem hukukunda sorumluluk, çoğunlukla inşaat sektörü, müteahhitler, teknik sorumlular, kamu idareleri ve sigorta şirketleri gibi aktörleri ilgilendiren bir dizi yasal düzenleme çerçevesinde ele alınmaktadır. Özellikle, meydana gelen yıkımlar ve zararlarda kusurun varlığı, sorumluluğun belirlenmesinde temel unsurlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Nitekim Türk sorumluluk hukukunda, hukuka aykırı ve kusurlu davranış sonucu başkasına zarar veren kişinin, bu zararı tazmin etmesi esasına dayanan kusur sorumluluğu ilkesi benimsenmiştir.

Özel hukuk bağlamında deprem zararlarının tazmini ise, haksız fiil sorumluluğu, sözleşmeden doğan sorumluluk ve kusursuz sorumluluk gibi temel hukuki ilkeler çerçevesinde değerlendirilmelidir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (“TBK”), 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (“KMK”), 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu bu bağlamda başlıca yasal dayanakları oluşturmaktadır. Yapı malikinin veya inşaat faaliyetinde bulunanların, yapıların güvenliğini sağlamadaki yetersizlikleri nedeniyle sorumlu tutulmaları da mümkündür. 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu’nun 6. maddesinde tanımlanan ürün sorumluluğu da kusursuz sorumluluk olarak değerlendirilir.² Kusursuz sorumlu-

1 Coşkun İşçi, “Deprem Nedir ve Nasıl Korunuruz?”, *Journal of Yasar University* 3/9 (2008): 959-983.

2 Oğuz Sadık Aydos, *Ürün Sorumluluğu*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 96; Akın Ünal/Arif Kalkan, “Türk Hukukunda Ürün Sorumluluğu Üzerine Olan ve Olma-

luk, zarar verenin kusuru olmasa dahi, belirli tehlikeli faaliyetlerden doğan zararlar için sorumluluğu öngörmektedir.³

Sonuç olarak, deprem kaynaklı zararların tazmini bakımından, haksız fiil sorumluluğu hükümleri ile kusursuz sorumluluk ilkeleri ve özel mevzuat düzenlemeleri birbirinden ayrı düşünülemez kadar iç içe geçmiş ve birbirini tamamlayan bir şekilde uygulanmaktadır. Bu durum, deprem gibi olağanüstü afetlerin yaratmış olduğu karmaşık zararların etkin ve adil bir şekilde giderilebilmesi için hem kusura dayalı hem de kusursuz sorumluluk rejimlerinin birlikte değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, özel mevzuatın getirdiği düzenlemeler, depremden doğan zararların tazmin sürecinde hukuki belirlilik ve öngörülebilirlik sağlayarak, mağdurların haklarına daha hızlı ve güvenilir erişimini mümkün kılmaktadır. Bu bütüncül yaklaşım, deprem zararlarının etkili bir şekilde karşılanması ve toplumsal hukuk güvenliğinin sağlanması açısından büyük önem taşımaktadır.

1. Deprem ve Hukuki Sorumluluk Kavramları

Deprem, insan iradesi dışında gelişen ve önceden öngörülmesi ile engellenmesi teknik olarak mümkün olmayan doğal bir olaydır. Türk Hukukunda bu tür olaylar genellikle “mücbir sebep” (*force majeure*) kapsamında değerlendirilir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da içtihadında⁴, deprem gibi doğal afetleri mücbir sebep olarak değerlendirmektedir. Ancak her doğal olay doğrudan mücbir sebep sayılmamaktadır. Olayın etkileri, tarafların davranışları ve öngörülebilirlik gibi unsurlar dikkate alınarak somut olay bazında değerlendirme yapılmaktadır.⁵ Haliyle her somut olayın özellikle-

sı Gereken Hukuka Dair Genel Düşünceler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 39 (2019): 45-63; Ayşe Havutçu, *Türk Hukukunda Örtülü Bir Boşluk: Üreticinin Sorumluluğu*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005), 21; Zeynep Derya Tarman, “Türk Hukukunda İmalatçının Sorumluluğuna Genel Bir Bakış”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 65/2 (2007): 299; Tuba Karaman, “Üreticinin Sorumluluğu” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu* içinde, ed. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi, (Ankara: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2009), 205-296.

3 Erdem Büyüksağış, “Tehlike Esasına Dayanan Genel Sorumluluk Kuralı Üzerine Eleştirel Değerlendirmeler” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8/1 (2006): 1-19; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 472.

4 YHGK, T. 27.06.2018, E. 2017/90, K. 2018/1259.

5 Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 468.

rine göre bu değerlendirme değişebilir. Nitekim Yargıtay bazı kararlarında, depremin mücbir sebep sayılabilmesi için olayın kaçınılmazlık unsurunu taşıması gerektiğini vurgulamış olup deprem bölgesinde meydana gelen bir depremin her zaman mücbir sebep sayılmayabileceği ifade etmiştir.⁶ Özellikle yapı faaliyetlerinde, depremin öngörülebilirliğine ve alınması gereken tedbirlere göre yapı malikleri ve yükleniciler kusursuz sorumluluktan dahi sorumlu tutulabilirler.⁷ Bu nedenle, deprem gibi doğal afetten doğan zararlarda, hukuki sorumluluğun belirlenmesinde yalnızca olayın doğa olayı niteliği değil, zarar verenin eylem ve ihmallerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Deprem ile mücbir sebep ilişkisine dair Yargıtay kararları incelendiğinde, benzer olgusal temellere sahip uyuşmazlıklarda dahi farklı değerlendirmelere yer verildiği görülmektedir. Bazı kararlarda⁸ depremin soyut biçimde mücbir sebep olarak kabul edilmesi, bazı kararlarda⁹ ise öngörülebilirlik, bölgesel risk durumu ve alınması gereken teknik önlemler dikkate alınarak sorumluluğun devam ettiği sonucuna ulaşılması, içtihat birliğinin sağlanamadığını göstermektedir. Bu durum, mücbir sebep kavramının sınırlarını belirsizleştirmekte ve uygulamada hukuki öngörülebilirliği zedelemektedir. Deprem gibi bilimsel olarak bilinen bir risk karşısında, mücbir sebep değerlendirmesinin genel kabuller yerine somut olayın teknik ve hukuki gereklerine dayandırılması gerekmektedir.

Sorumluluk hukuku, meydana gelen zararın hangi oranda ve kimden tazmin edileceğini belirlemeyi amaçlar.¹⁰ Zararı tazmin yükümlülüğü zarar verene ait olduğundan kusurun tespiti ve derecesi önemlidir.¹¹ Kusur, sorumluluğun belirlenmesi ve tazminat kapsamının belirlenmesinde sorumluluğu sınırlandırıcı bir nitelik taşır.¹² Hukuki sorumluluk ise bireylerin özel hukuk ilişkileri çerçevesinde hukuka aykırı bir eylem veya ihmâl sonucunda

6 YHGK, T. 25.01.2022, E. 2019/19-58, K. 2022/40.

7 Murat Aydoğdu/Serdar Nart, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 362.

8 Y. 14. HD, T. 01.11.2006, E. 2006/9323, K. 2006/12267.

9 YHGK, T. 18.04.1984, E. 1984/139, K. 1984/426; YHGK, T. 25.01.2022, E. 2019/19-58, K. 2022/40.

10 Habip Oğuz, "Sorumluluk Hukukunda Kusur", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 7/28, (2016): 273-286.

11 YHGK, T. 20.03.2013, E. 2012/21-1121, K. 2013/386.

12 Nuri Kahveci, "Sorumluluk Hukuku Açısından Zarar Görenin Kusurunun Hukuki Sonuçları", *Doğu Asya Araştırmaları Dergisi* 2/3 (2002): 131.

başkalarına verdikleri zararları tazmin etmekle yükümlü tutulmalarıdır.¹³ Kusur, sorumluluk hukukunda önemli bir yere sahip olup kusur sorumluluğunun kurucu unsurudur.¹⁴ TBK'nın 49. maddesinde "kusurlu" kişinin zararı giderme yükümlülüğü düzenlenmiştir. Bu madde, haksız fiil açısından, zarar verenin sorumluluğunu düzenleyen temel bir kuraldır. Aynı zamanda TBK'nın 112. maddesinde de kusur halinde tazmin yükümlülüğü sözleşmesel sorumluluk açısından düzenlenmiştir.¹⁵ Kusursuz sorumluluk ise zarar görenin sorumluluğu belirlemek için kusur unsurunu kanıtlamak zorunda olmadığı ve genellikle tehlike yaratıcı faaliyetlerden doğan sorumluluktur.¹⁶ Kusursuz sorumluluk halinde kusur aranmamakla birlikte bir olguya neden olma gerekçesiyle sorumluluk atfedilir.¹⁷

Deprem gibi doğal afetler sonrasında meydana gelen zararlarda genel olarak kusur sorumluluğu karşımıza çıkar.¹⁸ TBK'nın 49. maddesi uyarınca, zarar verenin kusurlu davranışı ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunması durumunda, bu kişi zararı tazminle yükümlü tutulur. Deprem bağlamında bu tür kusura dayalı sorumluluğa; yapı ruhsatında belirtilen statik hesaplara aykırı şekilde düşük dayanımlı beton kullanılması, mühendislerin zemin etüdü yapmadan projelendirme gerçekleştirmesi ya da yapı denetim firmalarının mevzuata aykırı olarak kontrol görevini ihmal etmeleri gibi haller örnek gösterilebilir. Bu gibi durumlarda, meydana gelen zarar sadece depremin doğal etkilerine değil, aynı zamanda belirli kişilerin kusurlu eylem ve ihmallerine dayanır. Bu çerçevede, doktrinde de kusur sorumluluğunun deprem zararlarının tazmininde öncelikli başvuru

13 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 468; M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024), 366; M. Reşit Karahasan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003), 365.

14 Oğuz, "Sorumluluk Hukukunda Kusur", 273-286.

15 Alper Uyumaz, "Sorumluluk Hukukunda Kusur Kavramı ve Kusurun Tespitine İlişkin Bir Öneri", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13/1 (2023): 503-546.

16 Başak Başoğlu, "Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6/2 (2016): 29-56.

17 Büyüksağış, "Tehlike Esasına Dayanan Genel Sorumluluk Kuralı Üzerine Eleştirel Değerlendirmeler", 1-19; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 495; Haluk Tandoğan, *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 1981), 7.

18 Hüseyin Hatemi/Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021) 155.

yolu olduğu belirtilmektedir.¹⁹ Ancak, deprem nedeniyle doğan zararlar da, her zaman kast veya ihmâl aranmaz. Sorumluluk, riskli faaliyet nedeniyle, olağan sebep sorumluluğu olarak veya yararlanma hususu temel alınarak atfedilebilir.²⁰ Nitekim kusursuz sorumluluk bazı durumlarda, hukuka uygun doğan müdahaleye mecbur kalarak katlanan zarar görenin gösterdiği fedakârlığın, müdahalede bulunan tarafından hakkaniyetli bir tazminatla giderilmesini sağlar.²¹ Bu duruma fedakârlığın denkleştirilmesi de denilmektedir.²² Bu durum, TMK'nın 730. maddesi ve TBK'nın 64. maddesinde yer bulmuştur. Burada kusursuz sorumluluk hükümleri devreye girer ve müteahhidin veya malzeme üreticisinin sorumluluğu bağımsız olarak iddia edilebilir.

Bazen aynı bölgede bulunan binalar aynı depremden farklı oranlardan etkilenebilirler. Bu durum, depremin o bölge için mücbir sebep olarak değerlendirilmesini tartışmalı hale getirir.²³ Burada depremin illiyet bağıını kestiği ve mücbir sebep niteliği taşıdığı söylenebilmesi için kaçınılmazlık unsuru aranır. Ancak tüm önlemlere, tüm imkân ve araçlara rağmen sonucunun engellenememesi halinde kaçınılmazlık olduğu kabul edilir.²⁴ Eserin özen yükümlülüğüne ilgili mevzuata ve güncel teknik gerekliliklere aykırı inşası ise gerekli tüm önlemlerin alınmadığı şeklinde değerlendirilir.²⁵ Yan yana bulunan binalardan ve aynı depreme maruz kalan binalardan farklı oranlarda hasara maruz kalması ise bu durumu destekler. Binaların hasar alma sebepleri ise ayıplı inşa edilmelerinden veya sonradan kusurlu olarak yapısına müdahale edilmesinden kaynaklanır. Bu sebeple, ayıplı inşalar veya sonradan

19 Başoğlu, "Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler", 36.

20 Ece Baş, *Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 45

21 Mustafa Tiftik, *Tehlike Sorumluluğunun Ayırıcı Özellikleri ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Genel Kural ile Düzenlenmesi Sorunu* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2005), 11

22 Başoğlu, "Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler", 35.

23 Sarp Gümüş, "Yüklenicilerin (Müteahhitlerin) Deprem Sebebiyle Ortaya Çıkan Maddi Zararlardan Eserin Ayıplı Olmasından Kaynaklanan Sorumluluğu", *Ankara Baros Dergisi* 81/Özel Sayı - Deprem Özel Sayısı-II Özel Hukuk, (2023): 65-101.

24 Fikret Eren, *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1975), 52.

25 Eren, *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*, 171.

müdahaleler neticesinde yıkılan, hasar alan yapılar için mücbir sebebe dayanılarak illiyet bağının deprem sebebiyle kesildiği söylenemez²⁶. Ancak illiyet bağı, zarar gören veya üçüncü kişi müdahalesiyle de kesilmemiş olmalıdır.²⁷ Burada yüklenici kusurunun, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuru ile örselenmemiş olması aranır.²⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, deprem nedeniyle meydana gelen zararlarda yüklenicinin sorumluluğunu değerlendirdiği kararında,²⁹ binanın imar mevzuatına ve projeye aykırı olarak inşa edilmesi durumunda yüklenicinin ağır kusurunun bulunduğunu kabul etmiştir. Ancak Yargıtay, meydana gelen depremin şiddetini göz önünde bulundurarak, TBK'nın 43. maddesi çerçevesinde belirlenen tazminat miktarından uygun bir indirim yapılması gerektiğini vurgulamıştır.

Sonuç olarak, deprem gibi afetler bağlamında, hukuki sorumluluk yalnızca doğrudan kasıtlı veya ihmâl yoluyla gerçekleşen zararlara değil, aynı zamanda yapılan hatalı inşaat uygulamaları veya güvenli olmayan ürün kullanımına dayalı zararlar için de geçerlidir. Bu nedenle, depremden kaynaklanan zararların tazmini, yalnızca doğrudan afetin etkisiyle değil, aynı zamanda bu afetin etkisini artıran insan faktörleriyle de ilişkilidir.

2. Deprem Zararlarından Doğan Özel Hukuk Sorumluluğunun Türleri

2.1. Haksız Fiil Sorumluluğu

Haksız fiil, Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesinde ifade edildiği üzere bir kimsenin hukuka aykırı ve kusurlu bir eylemle bir başkasına zarar vermesi sonucu, zarar verici fiilden doğan özel sorumluluk türüdür. Deprem zararlarında da zarar veren kusurundan bahsedilebiliyorsa haksız fiil sorumluluğu gündeme gelir.³⁰ Haksız fiil sorumluluğunun kurulabilmesi için dört temel unsurun birlikte gerçekleşmesi gerekir: Hukuka aykırı bir fiil, kusur, zarar ve uygun illiyet bağı.³¹ Bu unsurlardan herhangi birinin eksikliği, failin sorumluluğunu ortadan kaldırabilir. Hukuka aykırılığın

26 Eren, Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi, 181.

27 Eren, Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi, 187.

28 Eren, Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi, 187.

29 YGHK, T. 06.03.2013, E. 2012/786, K. 2013/318.

30 YGHK, T. 04.06.2003, E. 2003/4-400, K. 2003/393.

31 Günhan Gönül Koşar, "Haksız Fiil Hukukunun Amacı", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 69/3 (2020): 1437-1474.

belirlenmesinde, hukuk düzenince korunan haklara yönelik ihlal olup olmadığı esas alınır. Bununla birlikte, hukuk düzeni bazı hallerde hukuka aykırılığı bertaraf edebilecek sebepler öngörmüştür. TBK'nın 72. maddesinde haksız fiilden kaynaklanan zararlarda zamanaşımı düzenlenmiştir. Maddeye göre, haksız fiilden kaynaklanan tazminat davaları için iki ve on yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür. Bu süreler hem maddi hem manevî tazminat istemleri için uygulanır.³² TBK'nın 72. maddesinde düzenlenen zamanaşımı hükümleri, aynı kanununun 49. maddesinde düzenlenen haksız fiilden doğan bütün davalara ve aynı zamanda kusursuz sorumluluk olarak kabul edilen hallerde de uygulanır.³³ Kanun hükmü emredici olduğundan, taraflar anlaşarak süreleri uzatıp kısaltamazlar.³⁴ Ancak, haksız fiilden kaynaklı eylem için ceza kanunlarında daha uzun bir zamanaşımı öngörülmüşse ceza kanunundaki zamanaşımı süresi uygulanır. Önemli olan husus, iki yıllık zamanaşımı zarara sebebiyet veren durum sona erince başlar.³⁵ Haliyle, sadece zarar veren olayın değil, zararın tüm esaslı unsurlarının ve zarar gerekçelerinin etki eden tüm şartların öğrenilmesi ile iki yıllık zamanaşımı başlar.³⁶ Zarar gören, davasında ileri sürebileceği tüm esasları öğrenmeden tazminat davasına konu edebileceği dayanakları ve şartları değerlendiremez.³⁷ Özetle, sadece olayın yaşanması ve zarar meydana gelmesi dava zamanaşımını başlatmaz. Zarar aynı zamanda zarar gören tarafından öğrenilmelidir. Hatta öğrenebilecek halde olmak bile sayılmayıp doğrudan öğrenme aranır.³⁸ Ancak herkesçe bilinen ve sarıh bir olay zararın zarar gören

32 Safa Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Beta Yayınları, 2000), 207; Şahin Akıncı, *Borçlar Hukuku Bilgisi* (Konya: Sayram Yayınları, 2006), 187; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2024), 559.

33 Veysel Başpınar/Mehmet Altunkaya, "Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması ve Süresi", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57/1 (2008): 95-131.

34 Selahattin Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku – Genel Hükümler* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1988), 720. (Aksi yöndeki görüş: Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 794.)

35 Oğuzman/Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 524; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 560.

36 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku – Genel Hükümler*, 718; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku I, Genel Hükümler* (İstanbul: Sermet, 1976), 524.

37 Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 795; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 208; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 347.

38 Oğuzman/Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 523.

tarafından da bilindiği varsayılabilir.³⁹ Zararın doğması için hukuka aykırı davranışın sona ermesi gerekir. Bir başka deyişle, hukuka aykırı davranış sürerken zamanaşımı başlamaz.⁴⁰ Ancak bir olaya bağlı zarar doğduktan sonra yeni olaylar sebebiyle yeni zararlar doğarsa onlar için yeni bir zamanaşımı süresi başlar.

TBK'nın 72. maddesinde yer alan iki yıllık sürenin başlaması için en önemli iki husus zararın ve tazminat yükümlüsünün öğrenilmesidir.⁴¹ Zarar ve tazminat yükümlüsünden hangisi daha sonra öğrenilmişse, zamanaşımı onu öğrenme tarihinden başlar.⁴² Birden fazla sorumlu için, her birine karşı onun öğrenilme tarihinden başlar.⁴³ Ancak haksız fiilden zarar gören, zararı ve tazminat sorumlusunu ne zaman öğrenmiş olursa olsun, haksız fiil tarihinden itibaren on yıl geçmekle tazminat davası hakkı zamanaşımına uğrar.⁴⁴ On yıllık süre her halde, zarara neden olan hukuka aykırı davranışın meydana gelmesiyle başlar. Buna göre, on yıl içinde zarar ve sorumlulu bilinmediğinden iki yıllık süre başlamamış olsa bile haksız fiilin doğduğu andan itibaren on yıl tamamlanmışsa tazminat davası açma hakkı zamanaşımına uğrar.⁴⁵ On yıllık sürenin, zamanaşımını kesen sebeple kesilip kesilmeyeceği tartışmalıdır.⁴⁶ Ancak baskın görüş⁴⁷ uyarınca, on yıllık süre zamanaşımını kesen nedenlerle her zaman kesilebilir. Nitekim zarar gören, zararı ve tazminat yükümlüsünü on yıllık süre dolmadan ancak iki yıldan az bir zaman kala öğrenmişse bu durum iki yıllık sürenin de kullanımını sınırlandırır.⁴⁸ On yıllık süre içinde iki yıllık sürenin başlama şartları oluşmuş ve süresinde hak kullanılmamışsa artık on yıllık süre de ileri sürülemez.

39 Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 563.

40 Eren, "Borçlar Hukuku Genel Hükümler", 795; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 563.

41 Oğuzman/ Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 523.

42 Oğuzman/ Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 523.

43 Oğuzman/ Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 523.

44 Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 208; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 348;

45 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 469.

46 Bir görüşe göre, on yıllık süre mutlak ve azami olduğundan zamanaşımını kesen nedenlerle kesilemez. Ancak iki yıllık sürenin şartları on yıllık sürede gerçekleşirse, bu iki yıllık süre kesilebilir. (Akıncı, Borçlar Hukuku Bilgisi, 297)

47 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Tekinay Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, 720; Oğuzman/Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 525; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 797; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 570.

48 Başpınar/Altunkaya, "Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması ve Süresi", 108.

Depremden kaynaklı zararlarda ise hukuka aykırı fiile rağmen zarar gerçekleşmemişse, sorumluluk için zamanaşımı başlamaz. Bir başka deyişle, ilgili yönetmeliğe aykırı yapılması sebebiyle depremde yıkılan bina yönünden yapım tarihinde henüz zarar doğmamış olduğundan tazminat zamanaşımı başlamamış kabul edilir.⁴⁹ Nitekim zamanaşımın başlaması için öncelikle, hak talep edilebilir hale gelmelidir.⁵⁰ Tazminat hakkı doğmadan zamanaşımının işlemeye başlaması, hak talebini imkansızlaştırır. Hukuka aykırı davranış, binanın yapımı anında gerçekleşmiştir ancak zarar o an doğmamıştır. Binanın yapımı anındaki hukuka aykırı fiil, deprem etkisiyle bir zarara dönüşmüştür. Bu halde, zararın doğduğu anda tazminat talebi için zamanaşımı süresi başlar.⁵¹ Bir başka deyişle, depremde yıkılan binanın konu olduğu tazminat davasında, binadaki gizli ayıplar için öngörülen süreler dolmamış kabul edilir çünkü kanundaki zamanaşımı süresinin başlayabilmesi için önce hak istenebilir bir duruma gelmelidir.⁵² Yargıtay kararında,⁵³ deprem nedeniyle yıkılan binanın yapımında yönetmeliğe aykırılık bulunması halinde, tazminat isteminin zamanaşımı süresinin, zararın meydana geldiği tarihten itibaren başlayacağı belirtilmiştir.

Öğretide baskın görüşe⁵⁴ göre, on yıl dolduktan sonra çıkan zararların zamanaşımına uğradığını varsaymak zarar görenin zararı üstlenmesini beklemek hukukun temel ilkelerine aykırıdır. Kanaatimizce de deprem gibi insanın sadece malvarlığına karşı değil yaşama hakkına da tehdit oluşturan hallerde ortaya çıkan gizli ayıpların zamanaşımı süreleri ortaya çıktığı andan işlemeye başlamalıdır. Aksi halde, haksız fiilden doğabilecek en büyük zararlar, zarar görenin üstüne bırakılmış olur. Bu durum da hakkaniyete ciddi biçimde aykırılık teşkil eder. Nitekim bu yaklaşımın kabul edilmemesi hâlinde, zarar görenin, varlığını ve etkisini deprem anına kadar gizli tutan yapısal ayıpların sonuçlarına katlanması beklenmiş olur. Oysa, teknik bilgi

49 Y. 4. HD, T. 11.12.2001, E. 2001/8406, K. 2001/12825.

50 Y. 4. HD, T. 13.05.2002, E. 2002/4491, K. 2002/5701.

51 Y. 4. HD, T. 29.04.2003, E. 2002/12847, K. 2003/5544.

52 Y. 4. HD, T. 03.02.2005, E. 2004/7039, K. 2005/746.

53 Y. 4. HD, T. 11.12.2001, E. 2001/8406, K. 2001/12825.

54 Seyfullah Edis, *Medeni hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1997), 133; Aydın Zevkliler/M. Beşir Acabey/K. Emre Gökyayla, *Medeni Hukuk* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1999), 109; Mehmet Ayan/Nurşen Ayan, *Medeni Hukuka Giriş* (Konya: Adalet Yayınevi, 2003), 56. Aksi yönde bkz. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 563)

gerektiren ve uzun süre fark edilemeyen bu tür ayıpların, zarar doğmadan önce tespit edilmesini beklemek makul değildir. Zamanaşımı kurumunun amacı hukuki güvenliği sağlamak olmakla birlikte, deprem gibi yaşam hakkını doğrudan tehdit eden hâllerde bu amacın, hakkaniyet aleyhine sonuç doğuracak şekilde yorumlanması kabul edilemez. Bu nedenle, gizli ayıplardan kaynaklanan deprem zararlarında zamanaşımı süresinin, zararın ortaya çıktığı andan itibaren işlemeye başlaması, sorumluluk hukukunun koruyucu işleviyle ve adalet ilkesiyle daha uyumludur.

2.2. Sözleşme Sorumluluğu

Sözleşme sorumluluğu, taraflar arasında anlaşılan yükümlülüklerinin hiç veya gerektiği gibi uygulanmaması neticesinde taraflardan birinin zarara uğramasıyla doğar. Haliyle sözleşme sorumluluğundan bahsedebilmek için öncelikle ortada bir sözleşme olmalıdır. İkinci olarak ise yükümlülüğe aykırı davranılarak diğer taraf nezdinde bir zarara sebep olunmalıdır. Bu halde doğan tazmin yükümlülüğüne *sözleşme sorumluluğu* denilmektedir.⁵⁵ Deprem nedeniyle sözleşmesel sorumluluktan bahsedebilmek için yapıların yıkılması nedeniyle zarar meydana gelmesi ve bu yıkımdan zarar görenlerle bu yapıyı kişiye temin eden arasında sözleşme ilişkisi aranır. Ayrıca zararın, temin eden kişinin sözleşmeden kaynaklı yükümlülüklerini hiç veya gerektiği gibi gerçekleştirmemiş olmasından kaynaklanması gerekir. Nitekim sözleşme sorumluluğu yalnızca sözleşme tarafları arasında doğar.⁵⁶ Zarar gören, yalnızca zarar veren yapıya dair sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin ihlaline dair diğer sözleşme tarafına başvurabilir. Örneğin ev sahibi, fen ve tekniğe aykırı yapılması sebebiyle hasar gören ev için aralarındaki eser sözleşmesi kapsamında yükleniciye başvurabilir.⁵⁷ Ancak deprem sırasında evde bulunan misafir yükleniciye başvuramaz. Bu durumda misafir, uğradığı zarar için sözleşme sorumluluğuna değil şartları varsa haksız fiil sorumluluğuna dayanabilir.

55 Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, 2; Oğuzman/Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 414; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 574.

56 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 574.

57 Sinan Sami Akkurt, "Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluğa Genel Bakış – I – Sözleşme Sorumluluğu", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 31/1 (2023): 229-260.

Sözleşme sorumluluğu deprem zararlarında en sık eser sözleşmeleri vesilesiyle karşımıza çıkar. Eser sözleşmesi, TBK'nın 470. maddesinde düzenlenmiştir. Ödenmesi taahhüt edilen bedel karşılığında yüklenicinin eser meydana getirmeyi yüklediği sözleşme türüdür.⁵⁸ Burada yüklenici, bedel karşılığı eser yapımını üstlenen kişidir.⁵⁹ Yüklenici, kullanılacak malzemelerde ve eserin inşasında özenli davranmak zorundadır.⁶⁰ TBK'nın 471. maddesinin 1. fıkrası da sadakat ve özen borcunu vurgulamaktadır. Bu özen makul, orta zekaya sahip dürüst bir kişinin göstereceği özendir.⁶¹ Buradan kaynaklı özen yükümlülüğü, şahıs ve malvarlığı değerlerinin korunmasını da kapsar.⁶² Bu sebeple de ayıptan sorumluluk asli edim yükümlülüğü kapsamındadır. TBK'nın 474. maddesinde ayıptan doğan sorumluluk düzenlenmiştir. Ayıp, sözleşmede belirlenen niteliklerin, taahhüt edilen vasıfların veya dürüstlük kuralının gerektirdiği unsurların eserde yer almamasıdır.⁶³

58 Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 1; Hayrunnisa Özdemir, "Eser Sözleşmesi", içinde *Borçlar Hukuku, Özel Hükümler* (Ankara: 2023), 492; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 596; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Adalet Yayınları, 2019), 748; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2019), 461; Yusuf Büyüyükay, *Eser Sözleşmesi* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 33; İhsan Erdoğan, "İstisna Sözleşmesi ve Bazı İş görme Sözleşmeleri ile Karşılaştırılması", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3/1 (1990): 135.

59 Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 492; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 8; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 619; Aydoğdu/Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 761; Zevkliler/Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 475; Büyüyükay, *Eser Sözleşmesi*, 75.

60 Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 635; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 522 vd.; Zevkliler/Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 495; Aydoğdu/Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 756; Büyüyükay, *Eser Sözleşmesi*, 144.

61 Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 631.

62 Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 639; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 524; Zevkliler/Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 501

63 Hüseyin Acun, *Eser Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk Hükümleri ile Borçlar Kanunu Genel Hükümlerin Yarışması* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2018) 19-20; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018), 400; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 634; İlker Hasan Duman, *Açıklamalı-İçtihatlı İnşaat Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2013), 743; Zeynep Özcan, "İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı Ve Eksik İfası", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 11 (2018): 323; Zarife Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2002), 93; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt II İstisna (Eser) ve Vekalet Sözleşmeleri, Vekaletsiz İş Görme Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri* (İstanbul: Evrim, 198), 161, Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler* (İstanbul: Beta yayınları, 2012), 456, Zevkliler/Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 521

Ayıp, “*olması gerekenden sapma*”⁶⁴ olarak da tanımlanmıştır.⁶⁵ Ayıplı eser teslimi, sözleşmenin gereği gibi ifa edilmediğini gösterir.⁶⁶ Eserdeki ayıp değerlendirmesinde, sözleşme hükümleri, sözleşmenin amacı, kanun hükümleri, eserin yapımında kullanılan yöntem, araç gereçler, malzemeler ve genel teknik kuralları dikkate alınır.⁶⁷

Ayıp, maddi veya hukuki olabilir.⁶⁸ Maddi ayıp, eserin görünümünden anlaşılan ve yapısında meydana gelen fiziksel ayıptır.⁶⁹ Özetle, eserde aranan fiziksel veya teknik unsurların eksikliğidir.⁷⁰ İnşa edilen bir binanın duvarlarında çatlak bulunması bu duruma örnek gösterilebilir.⁷¹ Yapılan eserden yararlanma, kullanma veya işletme haklarının kısıtlanma durumunun ortaya çıkması halinde hukuki ayıp gündeme gelir.⁷² Bu duruma, yüklenicinin iskân ruhsatı almayı taahhüt etmesine rağmen alamaması örnektir.⁷³

64 Arda Şahankaya, “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2021).

65 Rona Serozan/Başak Baysal/Kerem Can Sanlı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), 199.

66 Fahrettin Aral, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2011), 112; Y. 15. HD, T. 10.12.2018, E. 2018/2168, K. 2018/4954.

67 Efrail Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2016), 342.

68 Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 52; Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, 103; YGHK, T. 20.06.2019, E. 2017/1657, K. 2019/744.

69 Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, 105; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 52; Mustafa Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Ankara: Platon Hukuk Yayınevi, 2014), 195; Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, 103

70 Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, s. 52; Serozan, Baysal ve Sanlı, s. 200; Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, 103; Ayhan Uçar, *İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2003), 133.

71 Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 52.

72 Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, 196; Şahiniz, “Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu”, 108; Uçar, *İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, 134; Büyükay, *Eser Sözleşmesi*, 105; Kemal Dayınlarlı, *İstisna Akdinden Müteahhidin ve İş sahibinin Temerrüdü* (Ankara: Dayınlarlı Hukuk Yayınları, 2008), 52.

73 Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 53; Asuman Turanboy, “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 41/1 (1990): 151-189.

İkinci ayırım olarak ayıp açık veya gizli olabilir.⁷⁴ Açık ayıp, esere çıplak gözle bakıldığında anlaşılan, olağan kontrol ile tespit edilebilen ayıptır.⁷⁵ Çatlak kapı, bozuk asansör, hatalı boya gibi hususlar açık ayıba örnektir.⁷⁶ Eserin olağan inceleme ile anlaşılmayan, kullanımla birlikte veya zamanla ortaya çıkan ayıplar ise gizli ayıptır.⁷⁷ Kalitesiz malzeme nedeniyle zamanla kaplamaların, eserin çeşitli yerlerinde kullanıma bağlı çatlaklar oluşması bu duruma örnektir.⁷⁸ Eser sözleşmelerinde bu ayırım önemlidir. Nitekim iş sahibinin açık ayıplar yönünden gözden geçirme ve bildirimde bulunma yükümlülüğü vardır.⁷⁹ Eserde açık ayıp varsa, eserin teslimi itibarıyla makul sürede eser kontrol edilmeli ve varsa ayıplar yükleniciye bildirilmelidir. Aksi halde eser ayıplı haliyle kabul edilmiş sayılır.⁸⁰ Eserde gizli ayıp olması halinde ise ayıp fark edildiği anda gecikmeksizin bildirilmelidir.⁸¹ İki durumda da süresinde bildirim yapılmazsa eser ayıplı olarak kabul edilmiş sayılır.⁸²

Ayıptan yüklenicinin sorumlu tutulabilmesi için eser ayıplı olmalı, ayıp iş sahibine yükletilememeli ve ayıplı eser iş sahibi tarafından kabul

74 Y. 3. HD, T. 06.07.2017, E. 2016/822, K. 2017/11251

75 Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 53; Şenocak, Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, 104; Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, 167; Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, 47; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 456.

76 Aydemir, "Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku", 346; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 465; Turanboy, "Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti", 161.

77 Büyükkay, Eser Sözleşmesi, 107; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 645; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 55; Şenocak, Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, 104; Turanboy, "Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti", 159; Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, 130; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 456.

78 Aydemir, Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, 350.

79 Büyükkay, Eser Sözleşmesi, 107; Kırmızı, Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 196; Turanboy, "Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti", 160; Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, 130.

80 Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, 130; Şahankaya, "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu", 37; Cevdet Salih Şahin, *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadadan Sorumluluğu* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 107.

81 Şenocak, Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, 104; Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, 130; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 457.

82 Y. 23. HD, T. 05.07.2018, E. 2015/8370, K. 2018/4016.

edilmemiş olmalıdır.⁸³ Ayrıca TBK'nın 472. maddesinin 1. fıkrasına göre "malzemenin yüklenici tarafından sağlanmış olması halinde yüklenici ayıplı malzemeden iş sahibine karşı, satıcı olarak sorumlu" tutulur.⁸⁴ Mesken olarak kullanılmak üzere inşa edilen taşınmazlarda ana menfaat, güvenli barınma ihtiyacıdır. Bu ihtiyacın gereği gibi karşılanması, yapının dışarıdan gelecek doğal veya yapay müdahalelere karşı dayanıklı olmasına bağlıdır. Bu kapsamda güncel bilimsel teknikler ve özelliklere aykırı inşa nedeniyle bu ihtiyacı karşılamayan eserler ağır ayıplı kabul edilir.⁸⁵ Nitekim Yargıtay da kararında⁸⁶ eser sahibince beklenen amacın karşılanmaması ayıp olarak nitelendirilmiştir.

Taşınmazlardaki ayıpların deprem gibi olaylarda hasar almadan önce tespit edilmesi oldukça güçtür. Bu nedenle taşınmazlardaki ayıp, genelde gizli veya gizlenmiş ayıp olarak karşımıza çıkar.⁸⁷ Sözleşme sorumluluğundan kaynaklı tazminat istemlerinde ise haksız fiilden farklı olarak on yıllık genel zamanaşımı süresi vardır. Bu süre TBK'nın 146. maddesinden kaynaklanır. Nitekim aynı kanunun 147. maddesinde 6. fıkrasında beş yıllık zamanaşımının düzenlendiği sınırlı olarak sayılan durumlardan "yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesinden" kaynaklanan alacaklar hariç tutulmuştur. Eser sözleşmelerinde ise TBK'nın 478. hükmü uygulanır.

83 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 634; Muammer Öztürk/Zeki Gözütok, *Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 140.

84 Bir görüşe göre, yüklenicinin sağladığı malzemenin ayıplı olması durumunda sorumluluğu satış sözleşmesine değil, eser sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk hükümlerine (TBK m. 474-478) göre belirlenmeli ve zapta ilişkin hükümler yalnızca üstün hak iddialarıyla sınırlı uygulanmalıdır. (Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 630; Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, 45.) Aksi yöndeki görüşe göre, yüklenicinin sorumluluğu eser sözleşmesine değil, satış sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk hükümlerine (TBK m. 219-231) göre belirlenmelidir. (Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 17-18; Zevkliler/Gökayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 514; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 510.)

85 Özer Seliçi, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu* (İstanbul: İstanbul Hukuk Fakültesi, 1978), 140; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 547; Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, 97.

86 Y. 15. HD, T. 30.06.2021, E. 2020/1262, K. 2021/3148.

87 Büyükkay, *Eser Sözleşmesi*, 108; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*, 53; Uçar, *İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, 131; Şenocak, *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*, 104-105; Turanboy, "Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaattaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti", 162; YGHK, T. 26.02.2020, E. 2017/252, K. 2020/224.

Eserin ayıplı olması halinde seçimlik haklar⁸⁸ ile ayıp sebebiyle uğranılan zararın tazmini de talep edilebilir.⁸⁹ Nitekim seçimlik hakların düzenlendiği TBK'nın 475. maddesinin ikinci fıkrasında bu hak mahfuzdur. Hatta seçimlik hak kullanılmasa dahi tazminat istenebilir.⁹⁰ Madde metninde yüklenicinin ayıptan kaynaklı sorumluluğu, kusur sorumluluğu olarak belirlenmiştir.⁹¹ Özetle, TBK'nın 475. maddesinin 2. fıkrasına göre yükleniciye başvurmak için, yüklenicinin kusuru, ayıplı eser sebebiyle doğan zarar ve ayıpla zarar arasında illiyet bağı aranır.⁹² Ayrıca, tazminat talebinde bulunmak için iş sahibinin yasal muayene ve ihbar külfetini yerine getirmiş olması aranmaz.⁹³

Tüketici Sözleşmesi kapsamında kalan taşınmaz satışında satıcının ayıptan sorumluluğu halinde işleyecek zamanaşımı 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ("TKHK") 12. maddesinde, TBK kapsamında kalması halinde ise TBK'nın 244. Maddesinde düzenlenmiştir. İlgili hükümlere göre bu süre beş yıldır. Bu süre, ticari satış niteliğini haiz taşınmaz satışlarında da uygulanır. Beş yıllık süre TBK'ya göre mülkiyetin devriyle başlarken TKHK'ya göre teslim ile başlar. Ayrıca, fiilî zilyetliğin devri yönünden alıcının taşınmazdan iktisadi anlamda faydalanabilecek hale geldiği an esas alınır.⁹⁴ Bu halde fiilî zilyetlik devri tescilden sonra olursa ayıptan kaynaklı sorumluluk zamanaşımı da bu devirden itibaren başlar.⁹⁵ Ancak her durumda satıcının ağır kusuru bulunması durumunda beş yıllık zamanaşımı uygulanmaz. Ağır kusur halinde TBK'ya göre yeni süre

88 TBK'nın 475. maddesine göre seçimlik haklar; sözleşmeden dönme, ayıp oranında bedelden indirim isteme ve eserin ücretsiz onarılmasını talep etme haklarıdır.

89 Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 69; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 596; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 664; Zevkliler/Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 532.

90 Şenocak, Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, 64; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 69. Aksi görüşte bkz. Ferhat Canbolat, *İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2009), 148.

91 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 665; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 69; Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 596.

92 Özdemir, "Eser Sözleşmesi", 596; Büyükay, Eser Sözleşmesi, 144; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 665.

93 Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 69-70. Aksi görüşte bkz. Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 664.

94 Doğan Kara, *Satış Sözleşmesi Çerçevesinde Ayıptan Sorumlulukta Zamanaşımı ve Ayıptan Doğan Def'i Hakkı* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020), 191.

95 Kara, *Satış Sözleşmesi Çerçevesinde Ayıptan Sorumlulukta Zamanaşımı ve Ayıptan Doğan Def'i Hakkı*, 192.

yirmi yıl haline gelir. Deprem nedeniyle zarar gören yapının depremden kısa zaman önce edinilmiş olması durumunda satıcının ayıptan sorumluluğuna gitmek daha avantajlıdır. Nitekim ayıptan sorumluluk kapsamında alıcı hem zararlarının giderilmesini hem de satış bedelinin faiziyle iadesini talep edebilir.⁹⁶ Alıcı, kazandığı faydayı satıcıya ödemek durumunda kalacaksa da bu meblağ satış bedelinden düşük kalacağından, bu borcu takas ederek satış bedelinin kalanını isteyebilir.

2.3. Kusursuz Sorumluluk

Kişinin, kusuru olmasa da bir zarara sebebiyet verdiyse sebep sorumluluğu doğar. Bir başka ifadeyle, sebep sorumluluğunda kusur aranmaz.⁹⁷ Sebep sorumluluğundan bahsedebilmek için zarar doğuran eylem ile zarar arasında illiyet bağı kurulması yeterlidir.⁹⁸ Sebep sorumluluğu, olağan sebep sorumluluğu veya tehlike sorumluluğu olarak doğabilir. Kişiye yüklenen objektif özen ve gözetim yükümlülüğü olması halinde olağan sebep sorumluluğundan bahsedilir.⁹⁹ Tehlikeli bir iş veya işletmeden kaynaklı zararlar ise tehlike sorumluluğuna gidilir.¹⁰⁰ Deprem zararlarında, olağan sebep sorumluluğu ile ilişkilendirilen ilk durum TBK'nın 69. maddesinde düzenlenen yapı eseri malikinin sorumluluğudur¹⁰¹ Yapı eserinde bir bozukluk veya bakımında ihmal varsa eserin maliki sorumlu tutulabilmektedir.¹⁰²

96 Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler II, 53; Şahiniz, Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa (Eksik İş) ve Ayıplı İfadadan Sorumluluğu, 108; Şenocak, Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı, 104; Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, 167; Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, 47; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 456.

97 Cengiz Koçhisarlıoğlu, "Haksız Eylem Kusuru", (Yayımlanmamış Doçentlik Tezi, Ankara Üniversitesi, 1990), 3- 61.

98 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 449; Tiftik, Tehlike Sorumluluğunun Ayrırcı Özellikleri ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Genel Kural ile Düzenlenmesi Sorunu, 28.

99 Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, 22; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 449.

100 Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, 26; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 449; Tiftik, Tehlike Sorumluluğunun Ayrırcı Özellikleri ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Genel Kural ile Düzenlenmesi Sorunu, 21.

101 Ali Erten, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2000), 1.

102 Nevzat Koç, *Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukuki Sorumluluğu* (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1990).

Bu halde eseri inşa edenin kusuru olması halinde haksız fiil nedeniyle sorumluluğu doğarken eser malikinin kusursuz sorumluluğu doğar. Burada sorumluluğun kaynağı, yapı malikinin özeni gösterse dahi yapım bozukluğu ve bakım ihlalinin giderememesidir.¹⁰³ Yargıtay da kararında,¹⁰⁴ yapıların inşasında gerekli dikkat ve özenin gösterilmemesi halinde, sorumluluğun doğacağını kabul etmektedir. Burada malik, özen yükümlülüğünü yerine getirirse dahi sorumlu tutulur.¹⁰⁵ Nitekim TBK'nın 69. maddesinde yer alan sorumluluk için kurtuluş kanıtı düzenlenmemiştir. Sorumluluğun sebebi ise “bakım eksikliği” olarak belirlenmiş ve sorumluluktan kurtulmak için istisnalar belirlenmemiştir. Zarar, doğrudan binayı inşa eden müteahhit, inşaat firması veya mimarın kusuru ile meydana gelmiş olsa ve bu kişilerin görevlendirilmesinde gerekli özeni gösterilmiş olsa dahi malik sorumluluktan kurtulamamaktadır.¹⁰⁶ Yapı malikinin sorumluluğu sebep sorumluluğu olarak kabul edilse¹⁰⁷ de doktrindeki bazı görüşlere göre tehlike sorumluluğuna yakın olarak da değerlendirilmiştir.¹⁰⁸ Önemle belirtmelidir ki yalnızca, zararın meydana geldiği andaki maliklere başvurulabilecek olup önceki maliklere sorumluluk atfedilemez. TBK'nın 71. maddesinde ciddi tehlike arz eden işletmeler için tehlike sorumluluğu düzenlenmiştir. Tehlike sorumluluğu halinde, işletmenin, riskli faaliyet ve malzemelerine binaen gerekli özen gösterilse dahi bu işletmenin sürekli veya ciddi zararlar doğurma olasılığı aranır. Özen yükümlülüğüne uygun davranılsa dahi sorumluluk doğar.¹⁰⁹

Kusursuz sorumluluk türü olarak değerlendirilen ürün sorumluluğu, sebep sorumluluğuna örnek verilebilir.¹¹⁰ Ürün sorumluluğu kapsamında,

103 Erten, Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşaa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu, 64.

104 Y. 12. CD. T. 13.06.2022, E. 2020/3974, K. 2022/4602.

105 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 454; Akıncı, Borçlar Hukuku Bilgisi, 165; Tiftik, Tehlike Sorumluluğunun Ayırıcı Özellikleri ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Genel Kural ile Düzenlenmesi Sorunu, 47.

106 Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, 161-162.

107 Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 400.

108 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 454.

109 M. Halit Korkusuz, “Tehlike Sorumluluğunun Hukukumuzdaki Yeri”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 15-16/22-23-24-25 (2011): 157-178.

110 Haksız fiil olduğu yönündeki görüş için bkz. Yeşim M. Atamer/Gökçe Kurtulan Güner, “Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözülmüş müdür?”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 70/2 (2021): 75; Erhan Kanişlı, “Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 78/3 (2020): 1421.

piyasaya arz edilen hatalı üründen doğan zarar imalatçıya yükletilir.¹¹¹ Bu sorumluluk, seri üretimle üretilen bir ürün çok fazla kişiye aynı anda zarar verebileceğinden seri üretimin menfaatinden yararlanan imalatçıya karşı, zarar görenleri koruma amacı taşır.¹¹² İkinci olarak, zarar gören ile sözleşmesi bulunmayan nihai ya da ara üreticinin zarardan sorumlu olmasını sağlar.¹¹³ Bu sorumluluk, 12.03.2021 tarihli 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu'nun 67. maddesine dayanır. Ürün sorumluluğu, sebep sorumluluğu¹¹⁴ olarak düzenlenmiştir. Ancak kurtuluş kanıtıyla sorumluluktan kurtulunamadığından, ağırlaştırılmış özen sorumluluğu olarak değerlendirilir.¹¹⁵ Burada, haksız fiil hükümleri çerçevesinde ancak kusurun kanıtlandığı hallerde tazmin talep edilebilmesinin zorluğu ortadan kaldırılır.¹¹⁶ Nitekim sorumluluk, hatalı ürünlerin piyasaya sürülmesiyle doğar ve ayrıca bir kusur aranmaz.¹¹⁷

-
- 111 Bilge Öztan, *İmalatçının Sorumluluğu* (Ankara: Turhan Kitabevi, 1982), 1; Cemre Polat, "Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda Ürün Sorumluluğu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 70/4 (2021): 975.
- 112 Polat, "Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda Ürün Sorumluluğu", 975; Çiğdem Kırca, *Ürün Sorumluluğu* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2007), 1.
- 113 Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 544.
- 114 Aksi yönde bkz. Aydos, Ürün Sorumluluğu, 96-97; Bu görüşe göre, "Ürün sorumluluğu, tehlike sorumluluğudur. Nitekim, ticari faaliyetler kapsamında seri üretim şeklinde yürütölüp hatalı bir ürünün piyasaya sürölmesiyle, malın hatalı olup olmadığını kontrol etme imkân ve yeteneğine sahip olmayan kullanıcıların kitlesel olarak zarar görme ihtimali vardır. Güvensiz olan hatalı ürünler, kullanıcılar için tehlike oluşturur." (Öztan, *İmalatçının Sorumluluğu* s. 282)
- 115 Damla Özden Çelt, "Ürün Sorumluluğunda Yaşanan Güncel Gelişme: 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu", *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 7/1 (2021): 107-108; Lâle Sirmen, "Ürün Sorumluluğu", *Sorumluluk Hukuku Sempozyumu Bildirileri Kitabı (Tam Metinler)* içinde, ed. Tufan Öğöz/Kerem Öz, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 68.
- 116 Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 544-545.
- 117 Kırca, Ürün Sorumluluğu, 122.

3. Özel Kanunlardan Doğan Sorumluluk

3.1. 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu'nun Deprem Sorumluluğu Kapsamında Taşınmazlar Üzerinde Uygulanması

Deprem sonucu meydana gelen zararların tazmininde, sorumluluğun yalnızca yapı maliklerinin veya yüklenicilerin kusuruna dayandırılması her durumda yeterli olmayabilir. Özellikle yapıların taşıyıcı sistemlerinde kullanılan beton, çelik, yapı kimyasalları ve diğer yapı malzemelerinin teknik standartlara aykırı veya güvensiz olması hâlinde, zarar ile kullanılan ürün arasındaki nedensellik bağının kurulması mümkün hâle gelmektedir. Bu durumda, deprem doğrudan zararın sebebi olmaktan ziyade, güvensiz ürünün yol açtığı yapısal zafiyetleri ortaya çıkaran bir tetikleyici işlev görmektedir; sorumluluk ise ürün güvenliği rejimi kapsamında değerlendirilmelidir. 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu'nun ("ÜGTDK") 3. maddesinin 1. fıkrasında ürün, "her türlü madde, müstahzar veya eşya" şeklinde ifade edilmiştir. Eşya ise doktrinde, *maddi varlığa sahip, belirli sınırlarla çevrili ve üzerinde hem filelen hem de hukuken tasarruf kurulabilecek nitelikteki varlıklar* şeklinde tanımlanmıştır.¹¹⁸ ÜGTDK kapsamına ise eşya olarak taşınmazların dahil olup olmadığı tartışmalıdır. Birinci görüşe göre, kanun kapsamına taşınmazlar girmez.¹¹⁹ Bu görüşün temelinde, ÜGTDK'nin temelini oluşturan Avrupa Birliği'nin 1985 tarihli İmalatçının Sorumluluğu Yönergesi'nde ("Yönerge") ürün kavramına taşınmazların dahil edilmemiş olması yer alır. Bu sebeple ürün sorumluluğu yalnızca taşınırlara ilişkindir, taşınmazları konu edinir.¹²⁰ Bu görüşü savunanlara göre,

118 A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (Ankara: Legem Yayınevi, 2025), 4; Jale Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Beta Yayınevi, 2018), 2; Mustafa Kemal Oğuzman, /Özer Selici/Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024), 3; Sanem Aksoy Dursun, *Eşya Kavramı* (İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012), 5; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuk*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2024), 10.

119 İlhan Kara, *İmalatçının Ürün Sorumluluğu* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 300; Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözülmüş müdür?"; 553; Kanişlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1432; Çelt, "Ürün Sorumluluğunda Yaşanan Güncel Gelişme: 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu", 89.

120 Kanişlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1432; Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve

taşınmaz zararlarından doğan kusursuz sorumluluk, TBK'nın 69. maddesi kapsamında yapı malikinin sorumluluğu olarak düzenlenmiş olduğundan ayrıca ürün sorumluluğu olduğunu kabul etmek iki hükmün çelişmesine neden olur.¹²¹ Ayrıca, TDK'ye göre¹²² eşyanın tanımı da sadece taşınırları ihtiva eder.¹²³ Diğer görüşe göre, taşınmazlar kanun kapsamında değerlendirilmelidir.¹²⁴ Bu görüş, ÜGTDK'nin ve Yönerge'nin katı ve dar yorumlanmasını reddeder. Nitekim, Yönerge'de ürün olarak düzenlenen "elektrik" kavramı da ÜGTDK'de açıkça yer almamakla birlikte kanun koyucu tarafından sorumluluk kapsamı geniş tutularak eşya kapsamına alınmıştır.¹²⁵ Yargıtay da taşınmazdaki elektrik tesisatının özensiz çekilmesinden kaynaklanan yangında, elektriği taşınmazın bütünleyici parçası kabul etse de elektrik dağıtım şirketini sorumlu bulmuştur.¹²⁶ Bu karar, taşınmaz ile birleştirilen taşınırların, "ürün" olma niteliklerini kaybetmediğini göstermektedir.¹²⁷

Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 553; Çelt, "Ürün Sorumluluğunda Yaşanan Güncel Gelişme: 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu", 89.

- 121 Kanışlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1432; Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 554; Polat, "Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda Ürün Sorumluluğu", 984.
- 122 "Türlü amaçlarla kullanılan, insan yapısı, taşınabilir cansız nesnelere". <https://sozluk.gov.tr> (Erişim Tarihi: 24.05.2025)
- 123 Çelt, "Ürün Sorumluluğunda Yaşanan Güncel Gelişme: 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu", 89; Tuğçe Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72/1 (2023): 121-142.
- 124 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 128; İsmahan Gülen Erdoğan, "Bir Ürün Olarak 'Bina'nın Sebep Olduğu Zararlar Nedeniyle Müteahhidin 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu Kapsamında İmalatçı Sıfatıyla Sorumluluğu", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13/2 (2023): 1545-1581; Yıldırım Keser, *Ürün Sorumluluğu* (Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021), 61; Polat, "Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda Ürün Sorumluluğu", 984; Aydos, *Ürün Sorumluluğu*, 129.
- 125 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 129.
- 126 Y. 3. HD. T. 16.04.2019, E. 2018/4255, K. 2019/3401.
- 127 Polat, "Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda Ürün Sorumluluğu", 985; Gülen Erdoğan, "Bir Ürün Olarak 'Bina'nın Sebep Olduğu Zararlar Nedeniyle Müteahhidin 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu Kapsamında İmalatçı Sıfatıyla Sorumluluğu", 1558.

Ayrıca bu görüşe göre, TBK ve ÜGTDK'da yer alan sorumluluk hükümleri birbiriyle çelişmez.¹²⁸ Nitekim, TBK'nın 69. maddesinde, taşınmaz yapı-
mındaki bozukluk veya bakımdaki noksanlıktan kaynaklanan zararlar için yapı malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir. ÜGTDK'de ise, yapıda kul-
lanılan bir ürünün uygun olamayan biçimde üretiminden kaynaklanan za-
rarlar için ürün imalatçısının sorumluluğu düzenlenmiştir. Haliyle, sorumlu
tutulan kişiler ve gerekçeleri başkadır.¹²⁹ Bir başka dayanak ise, ÜGTDK'da
“her türlü eşya” ibaresi yer almaktadır ve bu görüşü savunanlara göre bu ifa-
de sayesinde bile taşınmazlar kanun kapsamında değerlendirilmelidir.¹³⁰

Kanaatimizce, ÜGTDK'nın uygulama alanının yalnızca taşınırlarla sı-
nırlı olduğu yönündeki dar yorum isabetli değildir. Kanun'un 3. maddesin-
de ürün kavramının “her türlü madde, müstahzar veya eşya” şeklinde geniş
bir biçimde tanımlanmış olması, kanun koyucunun ürün güvenliği rejimi-
ni sınırlayıcı değil, kapsayıcı bir anlayışla düzenlediğini göstermektedir. Bu
çerçevede, maddi varlığa sahip, ekonomik değer taşıyan ve insan eliyle üre-
tilen yapılar ile yapı bütünü, eşya kavramı kapsamında değerlendiril-
mesi mümkündür. Taşınmazların sırf hukuki nitelikleri nedeniyle ürün kav-
ramı dışında bırakılması, Kanun'un koruma amacını daraltan biçimsel bir
yaklaşım olacaktır. Ayrıca, ÜGTDK'nin dayanağını oluşturan Avrupa Birli-
ği İmalatçının Sorumluluğu Yönergesi'nin taşınmazları açıkça ürün tanımı
dışında bırakmış olması, Türk Hukukunda aynı sonucun zorunlu olarak be-
nimsenmesini gerektirmez. Nitekim ÜGTDK, Yönerge'den birebir aktarım
niteliği taşımamakta; kanun koyucu, elektrik örneğinde olduğu gibi, ürün
kavramını genişleterek iç hukuk bakımından daha ileri bir koruma rejimi
tesis etmiştir. Bu durum, ÜGTDK'nin taşınmazlara uygulanabilirliğinin,
Kanun'un lafzı ve amacı doğrultusunda yorumlanmasına imkân tanımak-
tadır. Bu yaklaşımın, TBK'nın 69. maddesinde düzenlenen yapı malikinin

128 Gülen Erdoğan, “Bir Ürün Olarak ‘Bina’nın Sebep Olduğu Zararlar Nedeniyle Mü-
teahhidin 7223 Sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu Kapsamın-
da İmalatçı Sıfatıyla Sorumluluğu”, 1558; Polat, “Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda
Ürün Sorumluluğu”, 985; Aydos, Ürün Sorumluluğu, 130.

129 Oral, “Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif
Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmi-
ni”, 129.

130 Oral, “Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif
Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmi-
ni”, 129.

sorumluluğu ile çeliştiği de söylenemez. Zira TBK m. 69, yapım bozukluğu veya bakım eksikliğinden kaynaklanan zararlar bakımından yapı malikinin sorumluluğunu düzenlerken; ÜGTDK, üretim sürecinde güvenli olmayan bir ürünün piyasaya arz edilmesinden doğan zararlar bakımından imalatçının sorumluluğunu öngörmektedir. Sorumluluğun dayanağı, kapsamı ve muhatabı farklı olan bu iki düzenleme, birbirini dışlayan değil, tamamlayan niteliktedir. Son olarak, deprem zararları bağlamında yapıların, karmaşık teknik sistemlerden oluşan ve çok sayıda ürünün bütünleşmesiyle meydana gelen ekonomik varlıklar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların ÜGTDK kapsamı dışında bırakılması, zarar görenlerin korunmasını zayıflatacak ve ürün güvenliği hukukunun önleyici işlevini işlevsiz hâle getirecektir. Bu nedenle, taşınmazların da ürün güvenliği rejimi kapsamında değerlendirilmesi hem çağdaş ürün sorumluluğu anlayışıyla hem de Kanun'un temel amacıyla uyumlu bir yorumdur.

ÜGTDK'nın 6. maddesinin 2. fıkrasına göre sorumluluğun doğması için üründe bir uygunsuzluk mevcut olmalıdır. Uygunsuzluk ise, aynı kanunun 3. maddesinin 1. fıkrasına göre *“teknik düzenlemeye veya genel ürün güvenliği mevzuatına”* aykırılıktır. Teknik düzenleme ise, aynı maddeye göre, ürünün niteliği ve üretim sürecine ilişkin çeşitli unsurları kapsayan, uyulması zorunlu kurallardır. Ancak, kurallara uyulması, her zaman ürünün güvenli olduğu anlamına gelmez.¹³¹ Nitekim, teknolojik ve bilimsel gelişme sağlandıkça standartlar değişebilir. ÜGTDK'nın 21. maddesinin ikinci fıkrası da uygunsuzluğun başka sebeple de meydana gelebileceğini düzenlemiştir. Nitekim hükme göre, uygunsuzluk ilgili düzenlemelere uyulmasından kaynaklanıyor ve ispat edilebiliyorsa sorumluluk doğmaz. Buradan yorumla, uygunsuzluğun başka hallerden kaynaklanabileceği sonucu çıkarılmıştır.¹³² Bu uygunsuzlukların ortaya çıkması halinde, ÜGTDK'nın 6.

131 Atamer/ Kurtulan Güner, “Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?”, 563; Oral, “Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini”, 130; Kırca, Ürün Sorumluluğu, 145.

132 Oral, “Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini”, 130; Kırca, Ürün Sorumluluğu, 145; Polat, “Türk ve Avrupa Birliği Hukukunda Ürün Sorumluluğu”, 1000.

maddesinin 5. fıkrasında maddi ve manevi tazminat talep edebilmek için TBK'ya atıf yer alır. Bu hükümden, uygunsuzluk sebebiyle doğan zarara karşı hem maddi hem de manevi tazminat talebinin mümkün olduğu anlaşılmaktadır. Burada, her iki zarar için de kusursuz sorumluluk öngörülmüştür.¹³³ Deprem özelinde değerlendirme yapıldığında, bu zarar ilk olarak vücut bütünlüğünün ihlali olarak doğabilir. Haliyle, bu zararın gerektirdiği, destekten yoksun kalma tazminatı da kusursuz sorumluluk olarak ürün sorumluluğu şeklinde talebe konu olabilir.¹³⁴ İkinci olarak, mala gelen zarar da tazminat konusu olur.¹³⁵ Üçüncü olarak, ürün sorumluluğu kapsamında, manevi tazminat da deprem olayında meydana gelebilir.¹³⁶ Nitekim, deprem sonrası evinin yıkılması sebebiyle geçici barınma alanı olarak tahsis edilen bir spor salonunda, başkalarıyla birlikte mahremiyet koşullarından yoksun şekilde konaklamak zorunda kalan kişinin yaşadığı manevi sıkıntı bu duruma örnek teşkil edebilir. Oral'a göre yıkılan binadan kıyafetsiz çıkmak zorunda kalan birinin, kişilik hakkının ihlali de bu kapsamdadır.¹³⁷ Son olarak, tazminat sorumluluğu için, zarar ile uygunsuzluk arasında illiyet bağı bulunmalıdır.¹³⁸ ÜGTDK uyarınca ise bu illiyet bağının ispat

133 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 131; Kırca, Ürün Sorumluluğu, 154.

134 Kanışlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1441; Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 567-568; Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 131.

135 Sirmen, "Ürün Sorumluluğu", 79; Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 131. Aksi yönde bkz. Kanışlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1440; Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 568.

136 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 131, Sirmen, "Ürün Sorumluluğu", 80.

137 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 132.

138 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 132; Hüseyin Tuztaş, *Bedensel Zararlar ve Tazminat Davaları* (Ankara: Yetkin

yükü zarar gören üstündedir.¹³⁹ ÜGTDK'nın 21. maddesinin 2. fıkrası uyarınca imalatçı üç durumda sorumluluktan kurtulabilir. Hükme göre imalatçı veya ithalatçı, ürünü piyasaya kendisi sürmediyse, uygunsuzluğa dağıtıcı veya üçüncü kişi yahut kullanıcı sebebiyet verdiyse, uygunsuzluk teknik düzenleme ve teknik kurallara uygun üretimden kaynaklandıysa, sorumluluktan kurtulur. Bu durumların ispatı imalatçı veya ithalatçı üzerindedir. Bununla birlikte, aynı maddenin 4. fıkrası uyarınca, zarar görenin kusuru da sorumluluğun azalması veya sorumluluktan tamamen kurtulmasına sebebiyet verebilir.¹⁴⁰

3.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Yapı Malikinin Sorumluluğu

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ("6306 sayılı Kanun") esasen kamu hukukuna dayanan bir düzenleme olmakla birlikte, yapı malikinin sorumluluğu bakımından özel hukuk bağlamında da sorumluluk doğurur. Yapı maliki, riskli yapı tespitinde bulunulması halinde idareyle birlikte, kat maliklerine, bağımsız bölüm

Yayınları, 2024), 40; Seda Baş, "7223 Sayılı Kanun Kapsamında Ürün Sorumluluğu Kavramına Genel Bir Bakış", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 52 (2022): 349–382; Kübra Yıldız, "Haksız Fiil Hukukunda Nedensellik Bağının Belirlenmesi", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 30/3 (2022): 1115–1158; Kanişlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1442; Turgut Öz, Üreticinin Sorumluluğu, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6/2 (2007): 7; ve Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 571.

139 Bu konu, doktrinde eleştirilmiştir. Bazı görüşlere göre, üretim süreci hakkındaki bilgiye ve teknik detaylara sahip olan imalatçıdır. Haliyle uygunsuzluk ile zarar arasında illiyet bağının bulunmadığını kanıtlaması, kullanıcının kanıtlamasına göre daha kolaydır. Kullanıcının böyle bir ispat yükü altında bırakılması, yüksek bir mali yük altına sokulması anlamına gelir. Bu görüş için bkz. Kanişlı, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu", 1442; Atamer/ Kurtulan Güner, "Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu Konusu Türk Hukuku Açısından Çözölmüş müdür?", 571; Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 132.

140 Oral, "Kahramanmaraş Depremlerinin Yarattığı Zararların Gideriminde Alternatif Bir Öneri: Taşınmazların Verdiği Zararların Ürün Sorumluluğu Kapsamında Tazmini", 134.

kullanıcılarına ve hatta üçüncü kişilere karşı da özel hukuk hükümleri çerçevesinde sorumluluk taşır. Bu kanundan doğan yükümlülükler, taşınmazın malikine ait olması ve bu yükümlülüklerin uygulanmasında kat maliklerinin ortak karar ve sorumluluğunun esas alınması nedeniyle, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (“KMK”) hükümleriyle birlikte değerlendirilmek yerindedir. Dönüşüm süreçlerinde, maliklerin birbirlerine karşı dürüstlük kuralına uygun hareket etme yükümlülüğü bulunur. Nitekim, riskli yapı tespitiinde bulunulması halinde tahliye ve yıkım kararlarına karşı direnç gösteren malikler, diğer maliklerin mülkiyet hakkını ve can güvenliğini ihlal edeceğinden, TBK’nın 49. Maddesi uyarınca haksız fiil hükümlerine göre sorumlu olurlar.¹⁴¹ 6306 sayılı Kanun’un 2. maddesine göre, riskli alan içinde veya dışında olan, ekonomik ömrünü tamamlayan yahut yıkılma ya da ağır hasar alma riski altında bulunduğu ilmi ve teknik verilere göre anlaşılan yapılar riskli yapıdır. Bu maddeye göre, bu üç durumda riskli yapıdan söz edilebilir. Haliyle riskli yapı; ekonomik ömrünü tamamlayan yapı, yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilerle belirlenen yapı ve ağır hasar alma riski olduğu ilmi ve teknik verilerle belirlenen yapı şeklinde karşımıza çıkabilir.¹⁴² Riskli yapıların tespiti ise yetkili kurum ve kuruluşlarca belirlenmesine bağlıdır. Bu tespit genellikle maliklerin başvurusu üzerine yapılır. Ancak malikler başvuruda bulunmazsa da ilgili idare talebi veya resen bu tespit yaptırılabilir.¹⁴³ 6306 sayılı Kanun’un 3. maddesi ve 6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 6. ve 7. hükümlerinde riskli yapıların tespitine dair temel şartlar düzenlenmiştir. Hükme göre, ilk olarak yapı maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin başvurusu gerekir. İkinci olarak, yetkili kurum ve kuruluşlarca tespit yapılır. Son olarak, riskli olduğu tespit edilen yapı yıktırılır.¹⁴⁴ Yıkım sürecinde ise, yapının birden fazla maliki varsa malikler ortak hareket etmelidir. Nitekim, yıkım işlemleri ve yapının tahliye masrafları malikler

141 İlgin Özkaya Özlüer, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu”, *Ankara Barosu Dergisi* 76/1 (2018): 245-269.

142 Nergis Karagöz, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, Tapu Sicil Uygulamaları Yönüyle Yaşanan Sorunlar”, (Uzmanlık Tezi, T. C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2014), 17.

143 Nurcan Arslan, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 47 (2021): 347-374.

144 Emre Açar, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 57 (2024): 225-246.

üzerindedir.¹⁴⁵ Yapı malikleri tarafından süresinde yıktırılmazsa hak sahipleri de dinlenerek yapıya su, elektrik ve doğal gaz verilmemesi ilgili kurum ve kuruluşlardan talep edilebilir. Bu yapılar mülki amire de bildirilir. Tahliyesi gerçekleşen yapıların yıkımı, mülki amirlerce çağrılan kolluk kuvvetinin yardımıyla idarece yaptırılır.¹⁴⁶ Yapı malikleri ise masraflardan hisseleri oranında sorumludur.¹⁴⁷ 6306 sayılı Kanun'un uygulanması, malikin mutlak nitelikteki mülkiyet hakkının sınırsız olmadığını ortaya koyar. Özellikle riskli yapı tespitinde bulunduğu hallerde, dönüşüm sürecine katılmayan malik, bu hakkını objektif iyi niyet kurallarıyla bağdaştırılamayacak şekilde kullanmış olur. Bu durum, hakkın kötüye kullanılması yasağına da aykırıdır. Yıkılma riski taşıyan bir binanın dönüşüm işlemlerinin başlatılmaması, komşu taşınmazlarda oturan kişilerin can ve mal güvenliğini de tehdit eder. Bu halde, yapı maliki üçüncü kişilere karşı da haksız fiil hükümleri kapsamında sorumlu olur.¹⁴⁸

Özetle, riskli yapı tespiti sürecinde iş birliğine yanaşmayan veya idarenin yıkım ve tahliye kararlarına karşı direnen maliklerin tutumu, sorumluluk doğurur. Nitekim, bu tür davranışlar, diğer maliklerin can güvenliği ve malvarlığı haklarını tehlikeye sokar. Bu bağlamda, zarar gören diğer maliklerin maddi ve manevi tazminat talepleri haksız fiil hükümleri çerçevesinde gündeme gelebilir.¹⁴⁹ Bununla birlikte, KMK'nın 19. maddesinde açıkça, kat maliklerinin ortak mülkiyet alanlarında değişiklik yapamayacağı ve ortak yaşamı tehlikeye sokacak davranışlardan kaçınma yükümlülüğü

145 Halil Burak Çakır, "Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar", (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, 2018), 49.

146 Elvettin Akman/Yağmur Can/Özkan Yalçın, Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme, *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* 22/Özel Sayı 3 (2018): 3005.

147 Gün Yazıcı, "6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim", (Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi, 2018), 26.

148 Özkaya Özlüler, "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu", *Ankara Barosu Dergisi* 76/1 (2018): 260; Olcay Göçüm, *Kat Mülkiyeti Hukuku ve Kentsel Dönüşüm* (Ankara: Adalet Yayınları, 2021), 363; Ahmet Melik Derindere, "Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı", (Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014), 51.

149 Şerafettin Gökalp/Mete Gökalp, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat*, Seçkin Yayıncılık, 2023, 13. Baskı, s. 98; Açar, "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı", 230.

düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “kat maliki, ana yapıda ya da eklentilerde diğer maliklerin haklarını zedeleyecek nitelikte onarım, tesis veya değişiklik yapamaz.” Bu düzenleme, özellikle kolon kesilmesi, taşıyıcı sistemin zayıflatılması, duvarların kaldırılması gibi yapının statik bütünlüğünü tehdit eden eylemleri kapsar. Bu tür müdahaleler, yalnızca kat mülkiyeti düzenini ihlal etmekle kalmazlar. Aynı zamanda yapının taşıyıcı sistemine zarar vererek binanın genel güvenliğini tehlikeye sokarlar. Bu da 6306 sayılı Kanun kapsamında yapının riskli hale gelmesine neden olabilir. Nitekim bu tür uygulamaların sebep olduğu yapı çökmesi veya benzeri zararlarda, kolon kesen malikin TBK’nın 69. maddesine göre yapı malikinin sorumluluğu çerçevesinde kusursuz sorumluluğu dahi doğabilir. Bu hükme göre, bir yapının korunmamasından doğan zararlardan malik, kusuru olmasa bile sorumludur. Kolon kesen malik ise doğrudan haksız fiil teşkil eden bir eylemde bulunmuş olacağından, zarar gören tüm kat maliklerine karşı doğrudan sorumlu olacaktır. Dolayısıyla, yapı malikinin hem kat mülkiyet sistemine aykırı davranışı hem de genel yapı güvenliğini riske atması, onun hem kusurlu hem de belirli durumlarda kusursuz sorumluluğunu doğurur. Bu bağlamda malik, diğer maliklerin haklarını, binanın yapısal bütünlüğünü ve dönüşüm sürecindeki kamusal hedefleri gözeterik hareket etmelidir.

3.3. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu’ndan Doğan Sorumluluk

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun (“YDHK”) yapıların ruhsat ve projelerine uygun olarak inşa edilmesini sağlama ve bu sayede can ve mal güvenliğini teminat altına alma amacı taşır.¹⁵⁰ Bu Kanun’a göre denetim sürecine dâhil olan yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve müteahhidin üçüncü kişilere ve birbirlerine karşı hukuki sorumluluğu doğabilir.¹⁵¹ Nitekim YDHK’nın 3. maddesine göre yapı denetim kuruluşları, yapının ruhsat

150 Elif Yavuz, “Yapı Denetim Sözleşmeleri,” (Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015), 39; Barış Duman, 4708 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 143 (2019): 285. Meryem Akdeniz Saygı, “İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi,” *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi SBE, 2021), 22.

151 Halil Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 515; İlker Zeyrek, *İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020), 33, 34; İlker Hasan Duman, *100 Soruda Yapı Denetimi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 37.

ve eklerine, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, sadece teknik anlamda denetimle sınırlı kalmayıp, aynı zamanda gerekli uyarı ve bildirimleri zamanında yapma sorumluluğunu da içerir. Denetim yükümlülüğünün ihlali, haksız fiil sorumluluğuna yol açar.¹⁵² Ayrıca denetim kuruluşunun sorumluluğu objektif özen borcu kapsamında da değerlendirilir. Nitekim, bu kuruluşlar uzmanlık bilgisine sahiptirler.¹⁵³ Yapı sahibi ise, yapı denetim kuruluşu ile sözleşme ilişkisini kuran taraftır.¹⁵⁴ Haliyle, sorumluluğun doğması için öncelikle taraflar arasında geçerli bir sözleşmenin varlığı aranır.¹⁵⁵ Kurulan bu sözleşmesel ilişki kapsamında ise yapı denetim kuruluşu, yapı sahibine karşı sorumludur.¹⁵⁶ Bu sözleşme, yapı denetim kuruluşunun mevzuatta belirlenen kurallara uygun olarak denetim faaliyetini gerçekleştirmesini, yapı sahibinin de karşılığında denetim bedeli ödemesini düzenler. Haliyle sözleşme, iki tarafa borç yükler.¹⁵⁷ Yapı sahibi, ancak sözleşme tarafı olması halinde denetimden doğan zararların tazminini isteyebilir.¹⁵⁸

Yargıtay kararlarına göre ise, yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında sözleşme bulunmasa dahi kuruluş, yapı sahibinin bilgisi dâhilinde bir denetim faaliyetinde bulunduysa sorumluluğu doğar.¹⁵⁹ Denetim kuruluşu tarafından denetim gerçekleştirildiğinde yapı sahibi yükümlülüğünden kurtulur. Bu durumda, yapıda deprem nedeniyle bir zarar meydana geldiğinde yapı denetim

152 Yaşar Karayalçın, “Müteahhidin ve Yapı Denetim Kuruluşunun Deprem Zararından Sorumluluğu- Garanti Süresi- Zamanaşımı Def’i- Dürüstlük İlkesine Aykırılık”, *Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, Bildiriler- Tartışmalar kitabı içinde*, ed. Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayınları, 2003) 29.

153 Taner Savaş/M. Barış Mandev, *Yapı Denetim Hukuku* (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018), 134.

154 Elif Yavuz, “Yapı Denetim Sözleşmeleri”, (Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2015), 89.

155 Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 1190.

156 Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2019), 427; Zeyrek, *İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi*, 213; Duman, *100 Soruda Yapı Denetimi*, 214.

157 Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 427; Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, 527; Dolunay Karaçay, *Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 41; Zeyrek, *İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi*, 132; Akdeniz Saygı, “İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi”, 87.

158 Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 69.

159 Y. 13. HD. T. 03.12.2015, E. 2015/29766, K. 2015/35552.

kuruluşu, yapı sahibine karşı sözleşmeye dayalı olarak zarardan sorumlu olur. Ancak bu sorumluluk için sözleşme tek başına yeterli değildir. Yapı denetim kuruluşu, sözleşmeden doğan borca da aykırı davranmış olmalıdır.¹⁶⁰

Yapı denetim kuruluşunun, sözleşmeden kaynaklanan asli borçları, denetim yapma ve uyarıdır.¹⁶¹ Bu kapsamda kuruluş, yapının YDHK'nın 3. ve 5. maddelerinde sayılan kurallara mevzuata uygun inşa edilip edilmediğini denetlemelidir. Ayrıca yapı sahibini, yapıya dair öngörülebilir riskler ve depremle meydana gelebilecek hasarlar hakkında yazılı olarak uyarmalıdır.¹⁶² Bunların yerin getirilmemesi ise borca aykırılık teşkil eder. Yapı denetim firması, kullanılan malzeme ve işçiliğin projeye, teknik kurallara ve standartlara uygunluğunu sağlamak ve gerekli testleri yaptırmakla sorumluluğu altındadır. Bu sorumluluğun ihlali nedeniyle depremde yapı zarar görürse, mal sahibi uğradığı zararı borca aykırılık hükümleri kapsamında denetim firmasından isteyebilir.¹⁶³ Bu talep için bir zarar meydana gelmiş olması aranır. Nitekim yapı denetim kuruluşunun borca aykırı davranışına rağmen bir zarar doğmamışsa, tazminat talebinde bulunulamaz.¹⁶⁴ Bu zarar maddi veya manevi olabilir.¹⁶⁵ Ancak belirtilmelidir ki, YDHK'nın 3.

160 Ahmet Nar, "Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu", *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27/1 (2023) 77-115.

161 Halil Yılmaz, *Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ve Cezaî Sorumluluğu* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022), 21; Yavuz, "Yapı Denetim Sözleşmeleri", 146.

162 Nar, "Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu", 89; Hilal Ahmetoğlu, "Yapı Malikinin Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu", (Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi SBE, 2022), 110.

163 Nar, "Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu", 90.

164 Oğuzman/Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 399; Özcan Günergök/Şaban Kayıhan, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024), 267.

165 Gökhan Antalya, "Manevi Zararın Belirlenmesi ve Manevi Tazminatın Hesaplanması -Türk Hukukuna Manevi Zararın İki Aşamalı Olarak Belirlenmesine İlişkin Bir Model Önerisi-", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/3 (2016): 226; Oğuzman/Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 406; Fulya Erlüle, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Bedensel Bütünlüğün İhlalinde Manevi Tazminat* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015), 154; Murat İnceoğlu, "Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 24/4 (2008): 77; Arzu Arıdemir Genç, *Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2008), 61; Y. 11. HD, T. 24.10.2019, E. 2018/5385, K. 2019/6709.

maddesine göre yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı sadece “yapı hasarı” için ve kusuru oranında sorumludur.¹⁶⁶ YDHK’nın 1. madde lafzına göre yapı denetim kuruluşu yapı hasarı nedeniyle doğan zararlar dışındaki maddi ve manevi zararlardan sorumlu tutulmaz. Bu lafzi yorum ise, yapı denetiminin amacıyla bağdaşmaz.¹⁶⁷ Nitekim yapı denetimi, esasen kişilerin can ve mal güvenliğini sağlamayı amaçlar. Bu amacın gerçekleşebilmesi-ne elverişli bir denetim yapılmamışsa, yapı denetim kuruluşu TBK’nın 112. maddesi uyarınca her türlü zarardan sorumlu tutulmalıdır.¹⁶⁸ Bu sebeple, YDHK’nın 3. maddesinin sorumluluğu sınırlandırma değil, yapı hasarına neden olanların iç ilişkideki sorumluluğunu ayrıca düzenleme hedefi taşıdığı kabul edilmelidir. İlgili maddeye göre “yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi” kusurları oranında ayrı ayrı sorumluluk taşır.¹⁶⁹ Bu kapsamda madde-de sayılan kişilerin, şartları oluşması halinde deprem nedeniyle meydana gelen tüm maddi ve manevi zararlar için sorumluluğu bulunur. Örneğin, depremde yapının bir kısmı veya tamamı yıkılmış kuruluşun borca aykırı davranışı sebebiyle yıkılmışsa, bu durumun yapı hasarı olarak değerlendirilmesi halinde YDHK’dan kaynaklı sorumluluk doğar¹⁷⁰ Ancak yapı hasarı nitelendirmesi yapılamayan hallerde de, yıkılan yapının içindeki eşyaların uğradığı zararlardan ya da yapı sahibinin ve yakınlarının ölümüne veya bedensel bütünlüğünün zedelenmesine bağlı ortaya çıkan maddi ve manevi zararlardan ilgili kişiler sorumlu tutulmalıdır.¹⁷¹ Yargıtay da bu görüştedir.¹⁷² Yapı sahibinin de denetim kuruluşunun faaliyetlerine müdahale etmemesi,

166 Karayalçın, “Müteahhidin ve Yapı Denetim Kuruluşunun Deprem Zararından Sorumluluğu- Garanti Süresi- Zamaşımı Def’i- Dürüstlük İlkesine Aykırılık”, 29; Başpınar/Altunkaya, Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamaşımının Başlaması ve Süresi, 98; Y. 3. HD, T. 02.11.2015, E. 2014/37413, K. 2015/31621.

167 Nar, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu”, 93.

168 Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 535; Duman, 100 Soruda Yapı Denetimi, 212.

169 M. Ali Erten, *Borçlar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında KHK Açısından Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluğu*, (Ankara: Sözkesen Matbaacılık, 2020), 71; Nar, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu”, 94.

170 Nar, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu”, 93.

171 Nar, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu”, 93.

172 YGHK, T. 16.09.2021, E. 2017/502, K. 2021/1024.

gerekli belgeleri zamanında sunması ve yükümlülüklere uygun davranması gerekir. Aksi halde yapı sahibinin kusuru da zarar görenlere karşı haksız fiil hükümleri çerçevesinde değerlendirilebilir.¹⁷³

3.4. 3194 Sayılı İmar Kanunu'ndan Doğan Sorumluluk ve Anayasa Mahkemesi'nin 2024/141 sayılı Kararı

Yapı ile ilgili esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ("İmar Kanunu") 20. maddesinde düzenlenmiştir. Yapı malikleri, inşalarını imar hukukuna uygun olarak planlamalıdır. Yapılaşma süreci, imar planı ve yönetmelik kurallarına uygun yapı ruhsatı alınmasıyla başlar. Bu ruhsat ve ekindeki projelere uygun biçimde yapının tamamlanması ve yapı kullanım izni alınmasıyla tamamlanır.¹⁷⁴ İmar hukukuna aykırı yapı tanımı İmar Kanunu'nda bulunmasa da 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliği'nin 4. maddesinde yer alır. Maddeye göre, *ruhsatsız olan veya ruhsat ve eklerine, sağlık ve yapı standartlarına, imar planı hükümlerine aykırı olarak inşa edilen; yol, yeşil alan, otopark gibi kamuya ayrılmış alanlara taşan veya kesin yapı yasağı bulunan yerlere yapılan yapılardır*. Benzer bir tanım Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesinde de bulunur. Özetle imar hukukuna aykırı yapı, ilgili idarenin izni bulunmaksızın ya da imar mevzuatının getirdiği kurallara uyulmadan inşa edilen yapılardır.¹⁷⁵

Yapı malikinin İmar Kanunu'na aykırı yapılaşmadan doğan özel hukuk sorumluluğu, TBK'nın 49. maddesi anlamında haksız fiil sorumluluğu ya da TBK'nın 71. maddesi çerçevesinde tehlike sorumluluğu olarak tezahür edebilir. Malik, imar mevzuatına aykırı bir yapı nedeniyle komşuya, kiracıya veya herhangi bir üçüncü kişiye zarar verirse, bu zarardan haksız fiil sebebiyle sorumlu olur. Depreme dayanıklı olmayan bir yapının, çevresine karşı tehlike yaratması hâlinde ise yapı malikinin ağırlaştırılmış kusursuz sorumluluğu gündeme gelebilir. İmar Barışı kapsamında getirilen yapı kayıt belgesi, yapıların hukuki durumu üzerinde sınırlı bir etki yaratmaktadır.

173 Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 902; Özkan Özyakışır, "Alman Hukukundaki Düzenlemeler Işığında Türk Hukukunda Yapı Malikinin Sorumluluğuna Yeni Bir Bakış", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 12/1 (2024): 504-530.

174 Yasin Can Yıldırım, "İmar Hukukuna Aykırı Yapılardan Dolayı Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu", (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 13.

175 Cafer Ergen/Veli Böke, *Kaçak Yapı*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2005), 23.

Bu belge, yapıya imar açısından geçici bir statü tanır ancak teknik güvenlik, özellikle deprem riski yönünden hiçbir güvence sunmamaktadır. İmar Kanunu'nda yer alan geçici 16. madde uyarınca yapı kayıt belgesi verilen yapılarda sorumluluk yalnızca yapı malikine yüklenmişti. Ancak Anayasa Mahkemesi, 2024/141 sayılı kararıyla¹⁷⁶ bu düzenlemeyi iptal ederek, yalnızca malike yüklenen sorumluluğun idarenin pozitif yükümlülüklerini bertaraf ettiğini belirtmiş ve bu düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olduğuna hükmetmiştir.

İptale konu hükümde, yapı kayıt belgesi verilen yapının depreme dayanıklılığının malikin sorumluluğunda olduğu hükme bağlanmıştır. İnsan yaşamına karşı tehlike teşkil eden yapıların tespit edilmesi ve güçlendirilmeleri, bunun mümkün bulunmaması durumunda yıkım gibi tedbirler alınması devletin pozitif yükümlülüğü olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda hüküm, yaşam hakkıyla ilişkilendirilmiştir. İmar Kanunu ile belirlenen düzenlemeler kapsamına yapıların, *fen, sağlık ve çevre şartlarına* uyumuna ilişkin esaslar alınmıştır. Ruhsat ise, yapılaşma öncesinde yapılaşma sürecinde ve sonrasında idarece verilen izinler marifetiyle imar düzenini oluşturmak ve korumak amacıyla yürütülen kolluk faaliyetinin araçlarındandır. Ruhsatta aykırılık yönünden de diğer haklarda olduğu gibi Anayasa'nın 40. maddesinin 1. fıkrasına göre hakkı ihlale uğrayan herkes yetkili mercilere başvurabilir.¹⁷⁷ Nitekim Anayasa Mahkemesi birçok kararında, yaşam hakkını veya vücut bütünlüğünü ihlal eden her durumda ceza davasının gerekmeceğini, hukuki sorumluluğu doğuran hallerde hukuki yollara başvuru labileceğini belirtmiştir.¹⁷⁸ 2024/141 sayılı karar ışığında, artık idarelerin "yapı kayıt belgesi verilen yapıdan doğan zararlardan sorumlu tutulmama" durumu geçerliliğini yitirmiştir. Dolayısıyla, yapı kayıt belgesi verilen bir yapının depremde yıkılması halinde, zarar gören kişiler hem malike hem de gerekli denetim ve müdahaleyi yapmayan idareye karşı özel hukuk hükümlerine dayanarak tazminat talebinde bulunabilecektir.

176 Anayasa Mahkemesi T. 23.07.2024 E.2023/74 K. 2024/141.

177 Anayasa Mahkemesi T. 21.04.2022 E.2021/46 K.2022/47.

178 Anayasa Mahkemesi Serpil Kerimoğlu ve diğerleri Bireysel Başvurusu, Başvuru No: 2012/752 T. 17.09.2013; Nail Artuç, Başvuru No: 2013/2839 T. 03.04.2014; Anayasa Mahkemesi Zeki Kartal Bireysel Başvurusu, Başvuru No: 2013/2803 T. 21.01.2016; Anayasa Mahkemesi Özer Er Bireysel Başvurusu, Başvuru No 2014/11770 T. 15.03.2018.

Özetle, İmar Kanunu'nun 21. maddesinde düzenlenen yapı ruhsatı, inşa edilecek yapıların belirli standartlara uygunluğunun önceden denetlenmesini amaçlayan bir kamu hukuku aracıdır. Depreme dayanıklı olmayan bir yapının ruhsatlandırılması, yalnızca bireyin mülkiyet hakkını değil, aynı zamanda toplumun yaşam hakkını da tehdit eder. Bu nedenle, depreme dayanıklı olmayan yapılar için ruhsat verilmemesi hem bireysel güvenliğin hem de kamusal düzenin korunması yönünden bir zorunluluktur. Bu yaklaşım, Anayasa'nın 17. maddesiyle güvence altına alınan yaşam hakkının ve 56. maddesiyle devlete yüklenen sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının korunması bakımından pozitif yükümlülük teşkil eder. Anayasa Mahkemesi bu gerekçelerle sorumluluğun yalnızca yapı malikine yüklenemeyeceğine hükmetmiştir.

Sonuç

Depremden kaynaklanan zararların özel hukuk kapsamında değerlendirilmesi, zarar gören bireylerin haklarının korunması ve tazminat mekanizmalarının etkinliği bakımından büyük önem taşımaktadır. Her ne kadar deprem, insan iradesi dışında meydana gelen ve kural olarak kaçınılmaz bir doğa olayı olarak kabul edilse de ortaya çıkan zararların her durumda hukuki sorumluluğu ortadan kaldırdığı söylenemez. Özel hukuk düzeni, deprem olgusunu soyut bir doğal afet olarak değil, zararın meydana geliş biçimi ve bu zarara etki eden insan kaynaklı unsurlar çerçevesinde ele alarak sorumluluğun tespitine imkân tanımaktadır. Bu bağlamda, haksız fiil sorumluluğu, sözleşmeden doğan sorumluluk ve sebep sorumluluğu gibi klasik sorumluluk rejimleri, deprem zararlarının tazmininde temel hukuki çerçeveyi oluşturmaktadır.

Deprem zararlarının özel hukuk alanında tazmin edilebilmesi için, kusurun varlığı ve zarar ile kusurlu davranış arasındaki illiyet bağının somut olayda açık ve net biçimde ortaya konulması gerekmektedir. Özellikle yükleniciler, yapı denetim kuruluşları ve teknik uygulamalardan sorumlu diğer aktörler bakımından, deprem riskinin bilimsel ve teknik olarak öngörülebilir olduğu kabulü, kusur değerlendirmesinde belirleyici bir ölçüt hâline gelmektedir. Bu yönüyle özel hukuk rejimi, depremi zararın tek ve kaçınılmaz sebebi olarak değil; mevcut kusur ve ihlallerin sonuçlarını açığa çıkaran bir olay olarak ele almakta ve sorumluluğun bireyselleştirilmesine imkân

sağlamaktadır. Buna karşılık, yapı maliklerinin depremde kaynaklanan zararlardan sorumlu tutulması meselesi, özel hukuk sorumluluğunun sınırları bakımından ayrı bir değerlendirmeyi gerekli kılmaktadır. Yapı maliklerinin, yapının inşaa sürecine ve teknik özelliklerine fiilen müdahil olmadıkları hâllerde, sırf mülkiyet ilişkisi nedeniyle deprem zararlarından sorumlu tutulmaları, hukuki öngörülebilirlik ve kusur ilkeleriyle bağdaşmamaktadır. Nitekim Anayasa Mahkemesinin 2024/141 sayılı kararında da yapı maliklerine depremde kaynaklı zararlar nedeniyle sorumluluk yüklenmesinin, hukuki öngörülebilirlik ilkesini ihlal ettiği gerekçesiyle Anayasa'ya aykırı bulunduğu görülmektedir. Kanaatimizce, Anayasa Mahkemesinin bu yaklaşımı isabetlidir. Zira özel hukuk sorumluluğunun temelini oluşturan kusur, illiyet bağı ve öngörülebilirlik ilkeleri gözetilmeksizin, yapı maliklerinin deprem zararlarından sorumlu tutulması, mülkiyet hakkı üzerinde ölçsüz bir külfet doğurmakta ve sorumluluk hukukunun sistematliğini zedelemektedir. Bu nedenle, deprem zararlarının tazmininde sorumluluğun, yapının inşaa ve denetim süreçlerinde fiilen etkisi bulunan kişi ve kurumlar üzerinde yoğunlaştırılması hem hukuki güvenlik hem de adalet ilkesi bakımından daha tutarlı bir sonuç doğurmaktadır.

Sonuç olarak, depremde doğan zararların özel hukuk kapsamında değerlendirilmesinde, sorumluluğun kapsamı açık, öngörülebilir ve normatif temellere dayalı olarak belirlenmelidir. Özellikle yapı maliklerinin, kusur veya hukuka aykırı bir davranışları bulunmaksızın deprem zararlarından sorumlu tutulmamaları gerektiği yönündeki anayasal yaklaşım, özel hukuk sorumluluğunun sınırlarının doğru çizilmesi bakımından önemli ve yerinde bir içtihadî çerçeve sunmaktadır.

Kaynakça

- Acabay, Aydın / Emre Beşir Gökyayla. *Medeni Hukuk*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1999.
- Acun, Hüseyin. *Eser Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk Hükümleri ile Borçlar Kanunu Genel Hükümlerin Yarışması*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.
- Açar, Emre. “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 57 (2024): 225–246.
- Ahmetoğlu, Hilal. “Yapı Malikinin Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu.” Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2022.

- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. 4. baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Akipek, Jale / Turgut Akıntürk / Derya Ateş. *Eşya Hukuku*. 9. baskı. İstanbul: Beta Yayınları, 2018.
- Akinci, Şahin. *Borçlar Hukuku Bilgisi*. Konya: Sayram Yayınları, 2006.
- Akkurt, Sinan Sami. “Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukukî Sorumluluğa Genel Bakış – I – Sözleşme Sorumluluğu”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 31/1 (2023): 229–260.
- Akman, Elvettin / Yağmur Can / Özkan Yalçın. “Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme”. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* 22/Özel Sayı 3 (2018): 2987–3009.
- Antalya, Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Antalya, O. Gökhan. “Manevi Zararın Belirlenmesi ve Manevi Tazminatın Hesaplanması”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22/3 (2016): 226–258.
- Aral, Fahrettin. *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2011.
- Aral, Fahrettin / Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 11. baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- Arıdemir Genç, Arzu. *Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2008.
- Arslan, Nurcan. “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 47 (2021): 347–374.
- Atamer, Yeşim M. / Gökçe Kurtulan Güner. “Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu ile İmalatçının Sorumluluğu”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 70/2 (2021): 543–588.
- Ayan, Mehmet. *Medeni Hukuka Giriş*. Konya: Eğitim Kitabevi, 2003.
- Aydemir, Efrail. *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*. 3. baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydoğdu, Murat / Serdar Nart. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 11. baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Aydoğdu, Murat / Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Adalet Yayınları, 2019.
- Aydos, Oğuz Sadık. *Ürün Sorumluluğu*. İstanbul: Adalet Yayınevi, 2009.
- Baş, Ece. *Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- Baş, Seda. “7223 Sayılı Kanun Kapsamında Ürün Sorumluluğu”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 52 (2022): 349–382.
- Başoğlu, Başak. “Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6/2 (2015): 29–56.

- Başpınar, Veysel / Mehmet Altunkaya. “Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımı”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57/1 (2008): 95–132.
- Büyüksağış, Erdem. “Tehlike Esasına Dayanan Genel Sorumluluk Kuralı”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8/1 (2006): 1–19.
- Canbolat, Ferhat. *İstisna Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2009.
- Çakır, Halil Burak. “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapılar”. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, 2018.
- Çelt, Damla Özden. “Ürün Sorumluluğunda Güncel Gelişmeler”. *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 7/1 (2021): 73–114.
- Dayınlarlı, Kemal. *İstisna Akdinden Müteahhidin ve İş Sahibinin Temerrüdü*. 4. baskı. Ankara: Dayınlarlı Hukuk Yayınları, 2008.
- Derindere, Ahmet Melik. “Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı”. Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, 2014.
- Duman, Barış. “4708 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 143 (2019): 285–302.
- Duman, İlker Hasan. *Açıklamalı-İçtihatlı İnşaat Hukuku*. 5. baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013.
- Duman, İlker Hasan. *100 Soruda Yapı Denetimi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Dursun, Sanem Aksoy. *Eşya Kavramı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2012.
- Edis, Seyfullah. *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*. 6. baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1997.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 29. baskı. Ankara: Legem Yayıncılık, 2024.
- Eren, Fikret. *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*. Ankara: Fakülte Matbaası, 1975.
- Erdoğan, İhsan. “İstisna Sözleşmesi ve Bazı İş Görme Sözleşmeleri ile Karşılaştırılması”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3 (1990): 135.
- Erdoğan, İsmahan Gülen. “Bir Ürün Olarak ‘Bina’nın Sebep Olduğu Zararlar”. *SDÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 13/2 (2023): 1545–1581.
- Erdoğan, Meryem Akdeniz Saygı. “İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi.” Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2021.
- Ergen, Cafer / Veli Böke. *Kaçak Yapı*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005.
- Erlüle, Fulya. *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Bedensel Bütünlüğün İhlalinde Manevi Tazminat*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Erten, Ali. *Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşaa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2000.
- Erten, Ali. *Borçlar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında KHK Açısından Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk*. Ankara: Sözkese Matbaacılık, 2020.

- Göçüm, Olcay. *Kat Mülkiyeti Hukuku ve Kentsel Dönüşüm*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Gökalp, Şerafettin / Mete Gökalp. *Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat*. 13. baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Gönül Koşar, Günhan. “Haksız Fiil Hukukunun Amacı”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* (2020): 1437–1474.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler II*. 3. baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Gümüş, Sarp. “Yüklenicilerin Deprem Sebebiyle Ortaya Çıkan Maddi Zararlardan Sorumluluğu”. *Ankara Barosu Dergisi* 81/Özel Sayı - Deprem Özel Sayısı-II Özel Hukuk (2023): 65–101.
- Günergök, Özcan / Şaban Kayıhan. *Borçlar Hukuku Dersleri: Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024.
- Hatemi, Hüseyin / Rona Serozan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 5. baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.
- Havutçu, Ayşe. *Türk Hukukunda Örtülü Bir Boşluk: Üreticinin Sorumluluğu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005.
- İnceoğlu, Murat. “Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat Talepleri”. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 24/4 (2008): 77–121.
- İşçi, Coşkun. “Deprem Nedir ve Nasıl Korunuruz?” *Journal of Yasar University* 3/9 (2008): 959–983.
- Kalabalık, Halil. *İmar Hukuku Dersleri*. 11. baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Kanışlı, Erhan. “Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu (ÜGTDK) Uyarınca Üreticinin Sorumluluğu”. *İstanbul Hukuk Mecmuası* 78/3 (2020): 1413–1468.
- Kara, Doğan. *Satış Sözleşmesi Çerçevesinde Ayrıptan Sorumlulukta Zamanaşımı ve Ayrıptan Doğan Def'i Hakkı*. Ankara: On İki Levha Yayınları, 2020.
- Kara, İlhan. *İmalatçının Ürün Sorumluluğu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Karaçay, Dolunay. *Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Karagöz, Nergis. “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlar”, Uzmanlık Tezi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2014.
- Karaman, Tuba. “Üreticinin Sorumluluğu”. içinde *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu*. Ankara, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2009.
- Karahasan, M. Reşit. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Karoyalçın, Yaşar. “Müteahhidin ve Yapı Denetim Kuruluşunun Deprem Zararından Sorumluluğu”. *Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu Bildiriler-Tartışmalar kitabı* içinde, ed. Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 29. Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayınları, 2003.

- Keser, Yıldırım. *Ürün Sorumluluğu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 28. baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2024.
- Kırca, Çiğdem. *Ürün Sorumluluğu*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2007.
- Kırmızı, Mustafa. *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*. Ankara: Platon Hukuk Yayınevi, 2014.
- Koç, Nevzat. *Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukukî Sorumluluğu*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1990.
- Koçhisarlıoğlu, Cengiz. "Haksız Eylem Kusuru". Yayımlanmamış Doçentlik Tezi, Ankara Üniversitesi, 1990.
- Nar, Ahmet. "Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu". *Erzincan Binalı Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27/1 (2023): 77–115.
- Oğuz, Habip. "Sorumluluk Hukukunda Kusur". *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 7/28 (2016): 273–286.
- Oğuzman, M. Kemal / Özer Selici / Saibe Oktay Özdemir. *Eşya Hukuku*. 36. baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024.
- Oğuzman, M. Kemal, ve Turgut Öz. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 22. baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2023.
- Oral, Tuğçe. "Kahramanmaraş Depremleri ve Ürün Sorumluluğu". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 72/1 (2023): 121–142.
- Özcan, Zeynep. "İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası". *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 11 (Haziran 2018): 323.
- Özdemir, Hayrunnisa. "Eser Sözleşmesi". *İçinde Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 492. Ankara: 2023.
- Özyakışır, Özkan. "Alman Hukukundaki Düzenlemeler Işığında Türk Hukukunda Yapı Malikinin Sorumluluğu". *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22/1 (2014): 504–530.
- Öztan, Bilge. *İmalâtçının Sorumluluğu*. Ankara: Turhan Kitabevi, 1982.
- Öztürk, Muammer / Zeki Gözütok. *Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması*. 2. baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Polat, Cemre. "Türk ve AB Hukukunda Ürün Sorumluluğu". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 70/4 (2022): 973–1041.
- Reisoğlu, Safa. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayınları, 2000.
- Savaş, Taner / M. Barış Mandev. *Yapı Denetim Hukuku*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018.
- Seliçi, Özer. *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*. 1. baskı. İstanbul: İstanbul Hukuk Fakültesi, 1978.
- Serozan, Rona / Başak Baysal / Kerem Can Sanlı. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. 4. baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.

- Sirmen, Lâle. *Eşya Hukuku*. Ankara: Legem Yayınevi, 2025.
- Sirmen, Lâle. “Ürün Sorumluluğu”. Sempozyum Bildirileri Kitabı (Tam Metinler) içinde, ed. Tufan Öğüz/Kerem Öz, 67–87. İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022.
- Şahankaya, Arda. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu”. Yaşanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2021.
- Şahin, Cevdet Salih. *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Şenocak, Zariye. *Eser Sözleşmesinde Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2002.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt II: İstisna (Eser) ve Vekalet Sözleşmeleri*. 4. tıpkı basım. İstanbul, 1989.
- Tandoğan, Hâlık. *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 1981.
- Tarman, Zeynep Derya. “Türk Hukukunda İmalatçının Sorumluluğuna Genel Bir Bakış”. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 65/2 (2011): 299–326.
- Tekinay, Selahattin Sulhi / Sermet Akman / Haluk Burcuoğlu / Atilla Altop. *Tekinay Borçlar Hukuku – Genel Hükümler*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1988.
- Tiftik, Mustafa. *Tehlike Sorumluluğunun Ayırıcı Özellikleri*. 2. baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2005.
- Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku I, Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayınları, 1976.
- Turanboy, Asuman. “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatteki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 41/1 (1990): 151–189.
- Tuzaş, Hüseyin. *Bedensel Zararlar ve Tazminat Davaları*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.
- Uçar, Ayhan. *İstisna Sözleşmelerinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Uyumaz, Alper. *Sorumluluk Hukuku Açısından Kusur Kavramı*. Konya: Eğitim Kitabevi, 2006.
- Uyumaz, Alper. “Sorumluluk Hukukunda Kusur Kavramı ve Kusurun Tespitine İlişkin Bir Öneri”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 13/1 (2023): 503–546.
- Ünal, Akın/ Arif Kalkan. “Türk Hukukunda Ürün Sorumluluğu Üzerine Genel Düşünceler”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 11/39 (2019): 45–82.
- Yavuz, Cevdet/ Faruk Acar/ Burak Özen. *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*. 11. baskı. İstanbul: Beta Yayınları, 2012.
- Yavuz, Elif. “Yapı Denetim Sözleşmeleri”. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2015.

- Yayla, Murat / Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 4. baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Yazıcı, Gün. “6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim”. Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi, 2018.
- Yıldırım, Yasin Can. “İmar Hukukuna Aykırı Yapılardan Dolayı Yapı Malikinin Kursesiz Sorumluluğu”. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2020.
- Yıldız, Kübra. “Haksız Fiil Hukukunda Nedensellik”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 30/3 (2022): 1115–1158.
- Yılmaz, Halil. *Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ve Cezai Sorumluluğu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Yusuf, Büyükkay. *Eser Sözleşmesi*. 3. baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Zevkliler, Aydın / Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 19. baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2019.
- Zevkliler, Aydın / Mehmet Beşir Acabey / K. Emre Gökyayla. *Medeni Hukuk*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1999.
- Zeyrek, İlker. *İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.

BEYANLAR

Çıkar Çatışması: Çalışma kapsamında herhangi bir kişisel ve finansal çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Katkı Oranı: Makale tek yazarlı olup yazarın katkı oranı %100'dür.

Destek ve Teşekkür Beyanı: - - -