

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

DEPREM BÖLGELERİNDE TAM YARGI DAVALARINA ESAS  
TAŞINMAZ DEĞERLEMELERİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Samed KEKLİK

ŞUBAT 2025  
TRABZON



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**DEPREM BÖLGELERİNDE TAM YARGI DAVALARINA ESAS TAŞINMAZ  
DEĞERLEMELERİNİN İNCELENMESİ**

**Samed KEKLİK**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce**  
**"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"**  
**Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 05 / 02 / 2025**

**Tezin Savunma Tarihi : 21 / 02 / 2025**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Bayram UZUN**

**Trabzon 2025**

## ÖNSÖZ

“Deprem Bölgelerinde Tam Yargı Davalarına Esas Taşınmaz Değerlemelerinin İncelenmesi” isimli bu tez Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Yüksek lisans tez çalışmam boyunca bana sürekli destek olan, bilgi ve tecrübelerini hep cömertçe paylaşan, yol gösterici saygıdeğer danışman hocam Sayın Prof. Dr. Bayram UZUN hocama sonsuz teşekkürü bir borç bilirim. Onun rehberliği ve yardımları, bu çalışmanın tamamlanmasında büyük rol oynamıştır. Kendisine şükranlarımı ifade etmek isterim. Ayrıca Yüksek Lisans derslerimde bana yol gösteren Prof. Dr. Osman DEMİR’e, Prof. Dr. Volkan YILDIRIM’a, Prof. Dr. H. Ebru ÇOLAK’a ve Prof. Dr. Çetin CÖMERT’e şükranlarımı sunarım. Yüksek lisans tez çalışmam süresince bana her zaman destek olan, edindiği bilgileri ve deneyimleri benimle paylaşmaktan geri durmayan Arş. Gör. Bura Adem ATASOY’a ayrıca teşekkür ederim.

Hayatım boyunca bana her anda destek olan, mutluluğunu benimle paylaşan, benim için her zaman en büyük ilham kaynağı ve dayanak noktası olan, varlıklarıyla bana güç veren, tecrübelerinden faydalandığım ve hiçbir zaman yardımlarını esirgemeyen aileme sonsuz minnettarlığımı sunarım.

Bu tez çalışmasının bundan sonraki çalışmalara katkı sağlamasını temenni ederim.

Samed KEKLİK

Trabzon 2025

## **TEZ ETİK BEYANNAMESİ**

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Deprem Bölgelerinde Tam Yargı Davalarına Esas Taşınmaz Değerlemelerinin İncelenmesi” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Bayram UZUN’un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 21/02/2025

Samed KEKLİK

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                           | <u>Sayfa No</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ÖNSÖZ .....                                                                               | III             |
| TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....                                                                 | IV              |
| İÇİNDEKİLER.....                                                                          | V               |
| ÖZET .....                                                                                | VIII            |
| SUMMARY .....                                                                             | VIII            |
| ŞEKİLLER DİZİNİ.....                                                                      | X               |
| TABLolar DİZİNİ.....                                                                      | XI              |
| SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ .....                                                     | XII             |
| 1. GENEL BİLGİLER .....                                                                   | 1               |
| 1.1. Deprem .....                                                                         | 1               |
| 1.2. Tam Yargı Davaları.....                                                              | 6               |
| 1.3. Taşınmaz Değerleme .....                                                             | 6               |
| 1.4. Literatür .....                                                                      | 7               |
| 1.5. Problemin Tanımı.....                                                                | 9               |
| 1.6. Tezin Amacı .....                                                                    | 10              |
| 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....                                                                | 11              |
| 2.1. Tam Yargı Davası .....                                                               | 11              |
| 2.1.1. İdari Yargı ve İdare Mahkemesi .....                                               | 11              |
| 2.1.2. Tam Yargı Davası Açılması İçin Gerekli Şartlar .....                               | 12              |
| 2.1.3. Tam Yargı Davalarıyla İlgili İstatistikler .....                                   | 15              |
| 2.2. Taşınmaz Değerleme .....                                                             | 17              |
| 2.2.1. Taşınmaz Değeri Tespit İlkeleri.....                                               | 27              |
| 2.2.2. Değere Etki Eden Unsurlar .....                                                    | 27              |
| 2.2.3. Ülkemizde Yürürlükte Olan Mevzuatta Taşınmaz Değerleme .....                       | 29              |
| 2.3. Deprem ve İdarenin Sorumluluğu .....                                                 | 31              |
| 2.4. İdarenin Depremle İlgili Yükümlülükleri.....                                         | 37              |
| 2.5. Deprem Nedeniyle İdarenin Sorumlu Olduğu Davalarda Dava Türü .....                   | 39              |
| 2.6. Deprem Nedeniyle Açılan Tam Yargı Davalarında Taraflar, Dava<br>Konusu ve Talep..... | 40              |
| 2.7. İdare Mahkemelerince Bilirkişilerden Cevaplanması İstenen Hususlar .....             | 40              |

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.8. Deprem Nedeniyle İdarenin Sorumlu Olduğu Davalarda Keşif ve Bilirkişi.....                                          | 41 |
| 3. BULGULAR VE TARTIŞMA .....                                                                                            | 44 |
| 3.1. İncelenen Deprem Bölgelerinde Tam Yargı Davalarında Taşınmaz Değerlemeye Genel Bakış .....                          | 44 |
| 3.2. Tam Yargı Davalarında Taşınmaz Değerleme Uzmanının Önemi .....                                                      | 45 |
| 3.3. Deprem Nedeniyle Açılan Tam Yargı Davalarında Davalı İdareler Tarafından Yapılan Savunmalar.....                    | 46 |
| 3.3.1. AFAD Savunması .....                                                                                              | 46 |
| 3.3.2. İlgili Belediyesi veya İl Özel İdaresinin Savunması .....                                                         | 47 |
| 3.3.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Savunması .....                                              | 49 |
| 3.4. Bilirkişi Raporlarında Elde Edilen Verilerin Analizi .....                                                          | 50 |
| 3.4.1. Tapu Kaydına İlişkin Verilerin Analizi .....                                                                      | 50 |
| 3.4.2. Yapı Ruhsatına İlişkin Hususlar .....                                                                             | 50 |
| 3.4.3. Hasar Raporuna İlişkin Hususlar .....                                                                             | 51 |
| 3.4.4. Yapının Bulunduğu Alanın Mevcut Durumuna İlişkin Hususlar .....                                                   | 51 |
| 3.4.5. Yapının Bulunduğu Alana İlişkin İmar Planlarıyla İlgili Sürece Dair Hususlar .....                                | 52 |
| 3.4.6. Yapının Bulunduğu Bölgenin Zemin Özelliklerinin Değerlendirilmesi .....                                           | 52 |
| 3.4.7. Yapının Tabi Olduğu Deprem Yönetmeliğine Dair Hususlar .....                                                      | 52 |
| 3.4.8. Yapının Statik Projesine Dair Hususlar .....                                                                      | 53 |
| 3.5. İlgili Mevzuat Çerçevesinde Dava Konusu Yapının Bilirkişilerce Değerlendirilmesi .....                              | 53 |
| 3.6. Elde Edilen Veriler Işığında Bilirkişi Raporlarında Yapılan Değerlendirmeler.....                                   | 55 |
| 3.6.1. Taşınmaz Sahibinin Sorumluluğu Yönünden Yapılan Değerlendirme.....                                                | 57 |
| 3.6.2. Proje Müellifinin, Müteahhidin ve Fenni Mesulün Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme .....      | 58 |
| 3.6.3. Afet ve Acil Durum (AFAD) Yönetimi Başkanlığı'nın Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme .....    | 59 |
| 3.6.4. Belediyelerin ve İl Özel İdarelerinin Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme .....                | 59 |
| 3.6.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme ..... | 60 |
| 3.7. Yapının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Verilerine Göre Yeniden Yapım Bedeli .....                 | 61 |

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.8. Davalarda İdarelerin Sorumluluk Oranları.....                         | 62 |
| 3.8.1. İzmir Depremine Ait Bir Bilirkişi Raporunda Yapılan İnceleme .....  | 63 |
| 3.8.2. Elazığ Depremine Ait Bir Bilirkişi Raporunda Yapılan İnceleme ..... | 69 |
| 3.9. Deprem ve Diğer Doğal Afetlere İlişkin Yüksek Mahkeme Kararları ..... | 72 |
| 3.10. Konuyla İlgili Diğer Genel Bulgular ve Tartışma.....                 | 74 |
| 4. SONUÇLAR.....                                                           | 85 |
| 5. ÖNERİLER.....                                                           | 87 |
| 6. KAYNAKLAR .....                                                         | 90 |
| ÖZGEÇMİş                                                                   |    |



Yüksek Lisans Tezi

## ÖZET

### DEPREM BÖLGELERİNDE TAM YARGI DAVALARINA ESAS TAŞINMAZ DEĞERLEMELERİNİN İNCELENMESİ

Samed KEKLİK

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Danışman: Prof. Dr. Bayram UZUN  
2025, 96 Sayfa

Deprem, yer kabuğundaki ani enerji boşalması sonucu oluşan sismik dalgaların neden olduğu yer sarsıntısıdır. Doğal afetler arasında yıkıcı etkisi en yüksek olanlarından biridir. Türkiye'nin bir gerçeği olan deprem dolayısıyla ülkemizde bulunan birçok yapı zarar görmekte ve bu nedenle gerek can gerek mal kayıplarıyla karşı karşıya kalınmaktadır. Burada idarenin ihmalleri sonucu oluşan kayıpların tazmini noktasında devreye tam yargı davaları girmektedir. Karşılaşılan bu kayıplardan etkilenen vatandaşlar zararlarının tazmini için idare mahkemelerine tam yargı davaları açarak ihmalen zarara sebebiyet veren idari kurumların tespiti ile bu kurumlardan zararının tazminini istemektedir. Tazmin edilecek miktarın belirlenmesinde idare mahkemeleri keşif yapmakta ve akabinde bilirkişi deliline başvurmakta, bu hesaplamaları da bilirkişilere yaptırmaktadır. Yapılan bu hesaplamalarda bilimsellik boyutu bilirkişi heyetinden bilirkişi heyetine farklılık göstermekte, ehil olmayan bilirkişi heyetlerinin hazırladığı raporlar neticesinde vatandaşlar ve idare mağdur olabilmektedir. Yapılan tez çalışmasında, deprem bölgelerinde taşınmaz mallarda meydana gelen hasarlarda mahkemelerce atanacak bilirkişi heyetlerince ve özellikle taşınmaz değerlendirme bilirkişilerince yapılan çalışmalar irdelenmiştir. Sonuçta elde edilen verilere göre tam yargı davalarının sonucuna direkt olarak etki eden bilirkişi raporlarında görülen sorunlar ortaya konmuş olup bunların çözümleri de detaylı şekilde açıklanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Deprem, Tam yargı davaları, Taşınmaz, Değerleme, Tazminat

Master Thesis

## SUMMARY

### INVESTIGATION OF REAL ESTATE VALUATIONS BASED ON FULL REMEDY ACTION IN EARTHQUAKE AREAS

Samed KEKLİK

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Geomatic Engineering Graduate Program  
Supervisor: Prof. Dr. Bayram UZUN  
2025, 96 Pages

An earthquake is a ground shaking caused by seismic waves resulting from a sudden release of energy in the earth's crust. It is one of the most destructive natural disasters. Many buildings in our country are damaged due to earthquakes, which are a reality in Turkey, and therefore we face loss of life and property. Here, full remedy actions come into play for the compensation of losses incurred as a result of the negligence of the administration. Citizens affected by these losses file full remedy actions in the administrative courts for compensation of their losses, identify the administrative institutions that caused the damage negligently, and demand compensation from these institutions. In determining the amount to be compensated, the administrative courts make discovery and then apply to expert evidence, and these calculations are made by experts. In these calculations, the scientific dimension differs from the expert committee to the expert committee, and as a result of the reports prepared by the incompetent expert committees, citizens and the administration may be aggrieved. In the thesis study, the studies carried out by the expert committees to be appointed by the courts and especially by the real estate appraisers in the damages to real estates in earthquake zones were examined. As a result, according to the data obtained, the problems seen in the expert reports that directly affect the outcome of the full remedy actions have been revealed and their solutions have been explained in detail.

**Key Words:** Earthquake, Full remedy action, Real estate, Valuation, Compensation

## ŞEKİLLER DİZİNİ

|                                                                                                                              | <b><u>Sayfa No</u></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Şekil 1. Deprem Döngüsü (Yalçınkaya, 2013).....                                                                              | 1                      |
| Şekil 2. Türkiye’deki Diri Fay Hatları Ve Deprem Bölgelerinin Kesişim Haritaları<br>(Özmen vd., 1997).....                   | 3                      |
| Şekil 3. Türkiye Deprem Tehlike Haritası (URL-1).....                                                                        | 3                      |
| Şekil 4. Doğal Afetlerin Oluşum Mekanizması.....                                                                             | 4                      |
| Şekil 5. Doğal Afet Risklerini Azaltma Mekanizması .....                                                                     | 5                      |
| Şekil 6. Tehlike, Risk Unsurları, Hasar Görebilirlik ve Bunlara Bağlı Risk<br>Değerlendirme Haritası (Coburn vd., 1991)..... | 6                      |
| Şekil 7. Taşınmaz Değerlemede Arsa Değerine Etki Eden Kriterler (Yalpır &<br>Ünel, 2016).....                                | 29                     |
| Şekil 8. İdarenin Sorumlu Olduğu Davalarda İdari Dava İş Akışı.....                                                          | 37                     |

## TABLÖLAR DİZİNİ

### Sayfa No

|                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1. 2020 Elazığ Depremi ve 2020 İzmir Depremi Öncesi ve Sonrasında Depremden Etkilenen İller Olan Elazığ, Malatya ve İzmir’de Yıl İçinde Açılan Toplam İdari Dava Sayıları (Adalet İstatistikleri, 2018-2019-2020-2021). .... | 15 |
| Tablo 2. 2023 Maraş Depremleri Öncesi ve Sonrasında Tam Yargı Davalarında Yıl İçinde Açılan Dava Sayıları (Adalet İstatistikleri, 2022-2023).....                                                                                  | 15 |
| Tablo 3. Ülkemiz Genelindeki İdare Mahkemelerinde Tam Yargı Davalarında Yıl İçerisinde Açılan Dosya Endeksi (2015-2022) (Adalet İstatistikleri, 2023).....                                                                         | 16 |
| Tablo 4. 6 Şubat 2023 Depremleri Sonrasında İllerde Yeni Kurulan İdare Mahkemeleri.....                                                                                                                                            | 16 |
| Tablo 5. Ulusal Deprem Politikası (Ulusal Deprem Konseyi, 2002) .....                                                                                                                                                              | 37 |
| Tablo 6. Gayrimenkulün Niteliğine Göre Mesleklerin Dağılımı (Çoruhlu vd. 2021).....                                                                                                                                                | 45 |
| Tablo 7. Elazığ Depreminde Dava Konusu Yapının Yapım Yılında (1985-1990) Geçerli Mevzuata Göre Sorumlu Kuruluşlara İlişkin Yasa ve Yönetmelik Çerçevesi .....                                                                      | 56 |
| Tablo 8. Ocak 2025 Tarihi İtibariyle Geçerli Mevzuata Göre Sorumlulara İlişkin Yasa ve Yönetmelik Çerçevesi.....                                                                                                                   | 57 |
| Tablo 9. Yapım İşleri Prosedürleri ve İlk Sorumluluk Yüzdeleri .....                                                                                                                                                               | 65 |
| Tablo 10. İlk Sorumluluk Yüzdeleri ve Bilirkişi Puanlaması .....                                                                                                                                                                   | 65 |
| Tablo 11. Sorumlulara Göre Nihai Sorumluluk Yüzdeleri.....                                                                                                                                                                         | 66 |
| Tablo 12. Sorumlulara Göre Toplam Nihai Sorumluluk Yüzdeleri .....                                                                                                                                                                 | 67 |
| Tablo 13. Nihai Sorumluluk Oranlarına Göre Maliyet Dağılımı Hesabı .....                                                                                                                                                           | 68 |
| Tablo 14. Nihai Sorumluluk Yüzdeleri .....                                                                                                                                                                                         | 70 |
| Tablo 15. Davalı Kurumların Kusur Oranlarına Göre Dağılımı .....                                                                                                                                                                   | 71 |
| Tablo 16. Bilirkişi Heyetince Yapılması Uygun Görülen %10 Kaçınılmazlık İndirimi Sonrası Kusur Oranına Bağlı Bedeller .....                                                                                                        | 72 |

## SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

|          |                                                    |
|----------|----------------------------------------------------|
| AFAD     | : Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı           |
| ÇŞİDB    | : Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı |
| Bakanlık | : Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı |
| İYUK     | : 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu         |
| DASK     | : Doğal Afet Sigortaları Kurumu                    |
| UYAP     | : Ulusal Yargı Ağı Projesi                         |



## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1. Deprem

H. F. Reid tarafından San Andreas Fay bölgesinde gerçekleştirilen araştırmalar sonucunda oluşturulan elastik yer değişim teorisinde; her iki tarafında biriken stres sebebi ile fayların bükülüp sıkıştığı görülmüştür. Bu faylar üzerinde yer alan herhangi bir yapı (çit, yol, bina vb.) zaman içerisinde zıt yönlü blok hareketleri nedeni ile yapısal olarak bozulmaktadır. Bunların sonucunda direnç sınırını aşan bloklar aniden yer değiştirir ve deprem ortaya çıkar. Kısaca oluşan deprem, biriken enerjilerin aniden ortaya çıkması sonucunda meydana gelir (Reid, 1910).

Deprem döngüsü, yer kabuğunda biriken gerilimlerin aralıklı olarak serbest bırakılma sürecidir. Tektonik plakalar hareket ederken, yer kabuğunda gerilim birikir. Yer kabuğu gerilim altında elastik olarak deforme olur. Gerilim, fay hattında kırılmaya neden olur ve büyük miktarda enerji deprem olarak serbest bırakılır. Ana depremden sonra, yer kabuğundaki gerilim dengelenirken artçı depremler meydana gelir. Tektonik hareketler devam eder ve yeni gerilimler birikir, böylece döngü yeniden başlar.



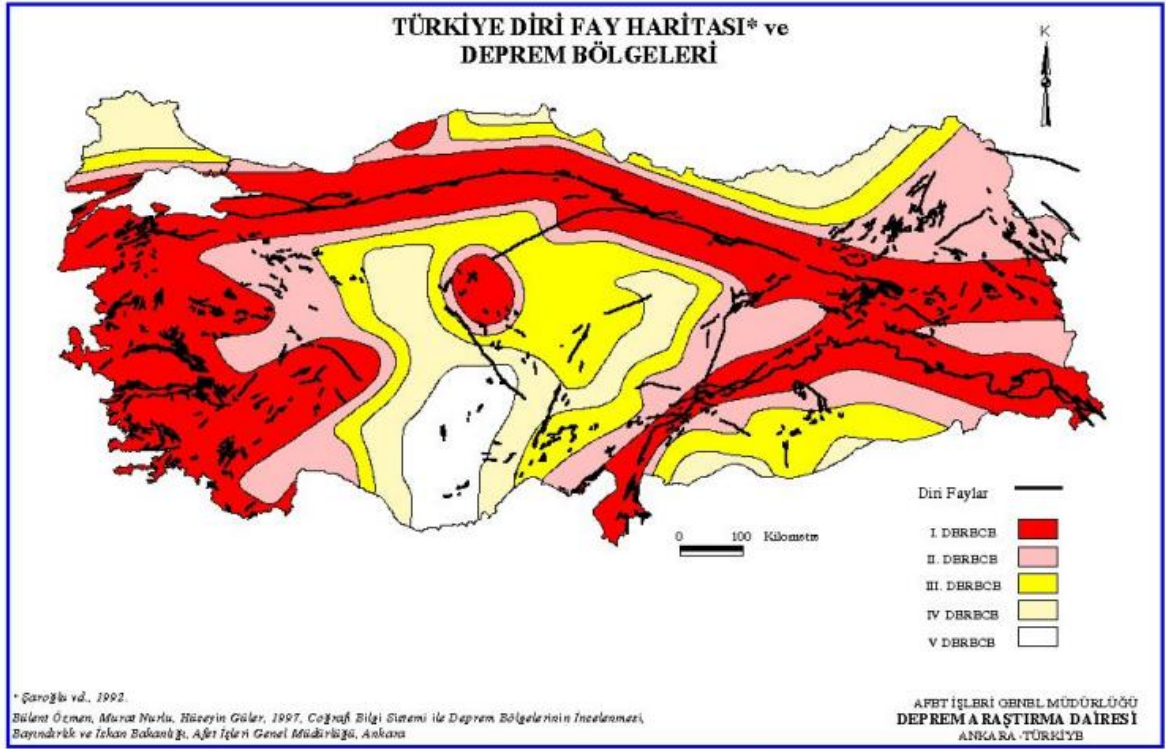
Şekil 1. Deprem Döngüsü (Yalçınkaya, 2013)

Türkiye coğrafyasının nüfus ve alanın neredeyse tamamı yakın bir kısmının deprem riski altında olduğu aşağıya eklenmiş olan Türkiye'deki diri fay hatları ve deprem bölgelerinin kesişim haritalarında görülmektedir. Daha önce yapılmış olan analizler; var olan yapı stoğunun büyük kısmının deprem açısından risk taşıdığını, yeterli düzeyde güvenli olmadığını ifade etmektedir.

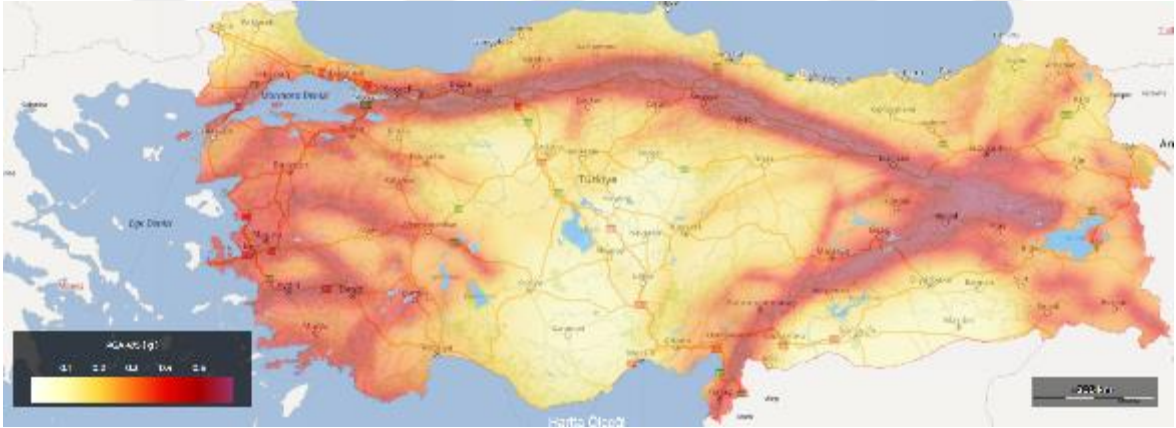
2000 yılında 2000/9 sayılı Başbakanlık Genelgesi'yle kurulan Ulusal Deprem Konseyi tarafından 2002'de yayınlanan Deprem Zararlarını Azaltma Ulusal Stratejisi başlıklı raporda deprem ile ilgili çok çarpıcı bilgiler verilmiştir.

Küresel ölçekte Türkiye'nin tektonik durumu incelendiği zaman; batı tarafında Alpler'den itibaren Türkiye'yi, Pakistan'ın güney kısmını, Hindistan'ı ve İran'ı da kapsayıp Tibet Platosu'na taraf uzanan bir yapıdır. Ülkemizin bölge tektoniği genel anlamda; Arap levhasının kuzey tarafı  $24 \pm 1$  mm/yıl ve Anadolu levhasının batı tarafı  $9 \pm 1$  mm/yıl hareketinden etkilenmektedir (McClusky, 2003). Yıllık hareket bazında, Arap plakasının Anadolu plakasından daha hızlı hareket ettiği saptanmıştır. Batı Anadolu Genişleme Bölgesi ile Kuzey Anadolu ve Doğu Anadolu Fay Bölgeleri şeklinde isimlendirilen iki ana doğrultu atımlı fay hattı bu tektonik özelliklerden meydana gelmektedir. Türkiye'nin batısında, açılma rejiminin dominantlığı nedeni ile bölgede horst ve graben yapıları meydana gelmiştir. Aynı zamanda bu yapı volkanizmanın etkisi ile Ege Denizinde adaları meydana getirmiştir. Türkiye'nin güney-güneybatı kısmında ise Afrika plakasının Anadolu plakası ile çarpışması neticesinde daha eski olan Afrika plakasının diğerinin alt kısmına doğru ilerlemesi fark edilmektedir. Bu sebep ile Helenik ve Kıbrıs Yayı olarak isimlendirilen tektonik yapılar meydana gelmiştir. Temel tektonik yapıların karmaşıklığı neticesinde ülkemiz, kıtasal bozulmaları oluşturan mekanizmalar nedeni ile, büyük depremler ve akabinde deprem etkileri oluşacak sismik olarak etkin bir bölgededir.

Ülkemizin tektoniğinin bu kendine has yapısı ve şüphesiz depremlerin insan ve toplumsal yaşamına büyük yıkıcı etkisinden dolayı ülkemizin depremselliği birçok farklı bilim temelli araştırmanın konusu olmakta, hem toplum hem de bilim dünyası için oldukça önemlidir. (Ambraseys & Jackson, 2000)



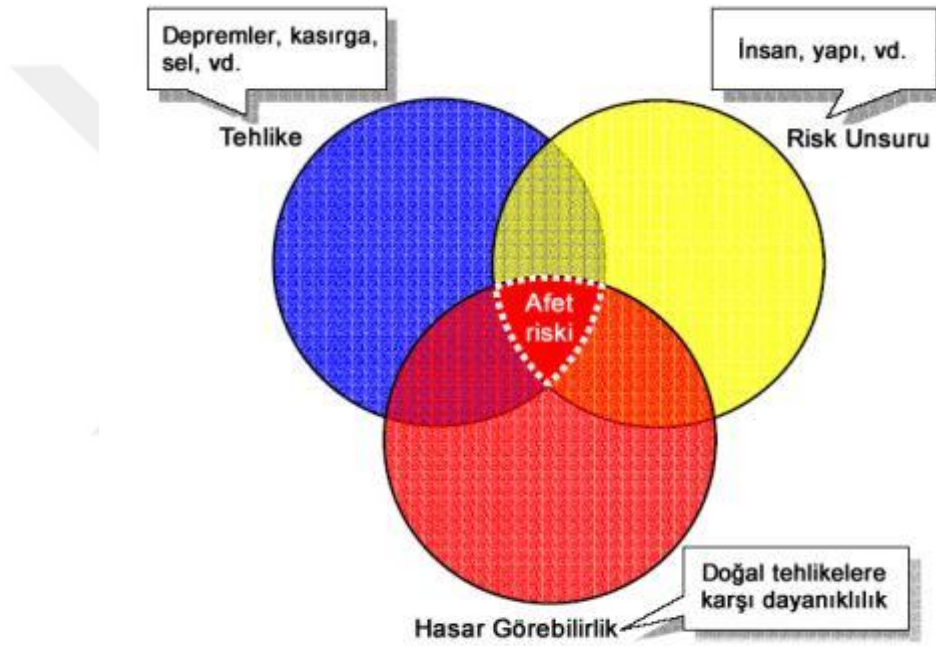
Şekil 2. Türkiye’deki Diri Fay Hatları Ve Deprem Bölgelerinin Kesişim Haritaları (Özmen vd., 1997)



Şekil 3. Türkiye Deprem Tehlike Haritası (URL-1)

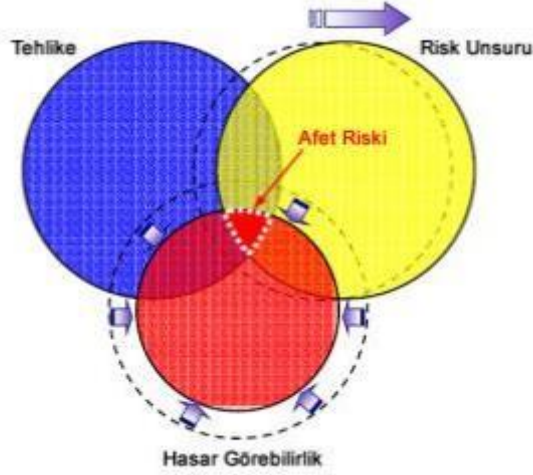
Şekil 2’de haritada ülkemizdeki fay hatları gösterilmektedir. Şekil 3’teki haritada ise Türkiye’de deprem kaynaklı tehlike altında bulunan konumları ve bunların tehlike derecelendirilmesini gösteren harita bulunmaktadır. Görüldüğü üzere ülkemizin neredeyse tamamı yüksek ya da düşük yoğunlukta deprem tehlikesi altındadır. Ancak bu harita 2012 yılında tespit edilen diri faylara göre düzenlenmiştir. Ancak 6 şubat 2023 depremleri sonrasında Adıyaman bölgesinde tarafımca yapılan deprem konutu yapılmasına yönelik yer

seçimine esas arazi çalışmalarında, 6 şubat 2023 depremlerinin şiddetinden dolayı yukarıdaki haritada belirtilen fayların dışında haritalarda görülmeyen yeni fay kırıklarının oluşmuş olduğu ve bunların yüzeyleme yaparak zeminde fay yarıklarının olduğu da çıplak gözle gözlemlenmiştir. 6 şubat 2023 depremlerinden sonra depremlerin büyüklüğünden kaynaklı olarak fay hatlarında meydana gelmiş olan değişiklikler sonucunda bu haritanın güncel olmadığı ve yenilenmesi gerektiği ve haritanın değişmesi sonucunda ülkemizin tamamının deprem riski altına girmiş olacağı görülecektir. Zira rneğin Ankara ve Niğde gibi deprem riskinin en düşük olduğu illerde bile 6 şubat 2023 depremi sonrasında depremler meydana gelmiştir.



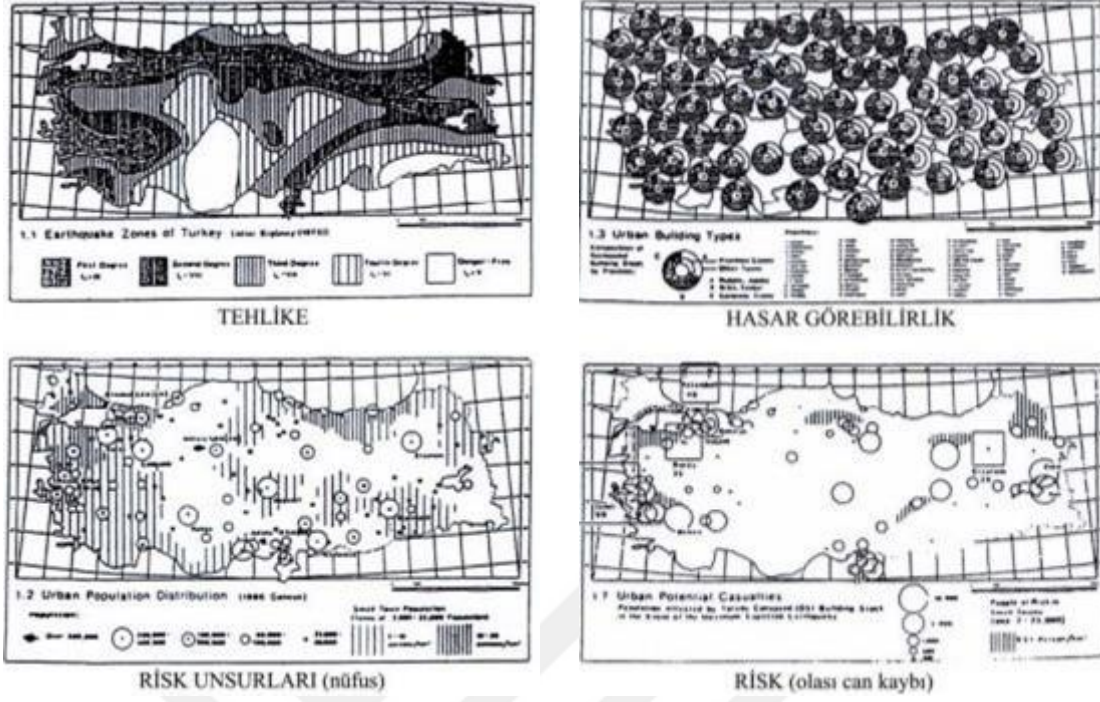
şekil 4. Doğal Afetlerin Oluşum Mekanizması

şekil 4’te doğal afetlerin oluşum mekanizması görülmektedir. Doğal afetlerde risk değerlendirmesinin resmi tanımı Birleşmiş Milletler Afet Yardım Koordinatörlüğü (UNDRO – Office of United Nations Disaster Relief Coordinator) tarafından 1979 yılında düzenlenen toplantısında bilim adamlarınca; “Risk, bir risk unsurunda, gelecek zaman diliminde, belirli bir tehlikede oluşabilecek beklenen kayıp düzeyini ifade etmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.



Şekil 5. Doğal Afet Risklerini Azaltma Mekanizması

Tehlikeyi oluşturan doğal afetlerdir ve doğal afetlerden heyelan ve sel gibi bazı çeşitlerine belirli ölçülerde önlem alınabilse de depremde kaçınmak mümkün değildir. Risk unsurları ise nüfus, yapı stoğu, stratejik yapılar, kamu hizmetleri, alt yapı, ulaşım ağı, sivil aktiviteler vb. olarak sıralanabilir. Hasar görebilirlik ise yapı stoğunun, stratejik anlamda önemli yapılar, kamusal hizmetler, alt yapı, ulaşım ağı, sivil aktiviteler vb. olarak sıralanabilir. Tehlike, risk unsuru ve hasar görebilirliğin kesişimi riski ortaya çıkarır ancak risk unsurunda ve hasar görebilirlikte yapılacak geliştirmeler ve yenilikler riski azaltır. Dolayısıyla risk unsurunu oluşturan can, mal, ekonomik kayıplar vb. daha az zarar görecektir. Bu noktada sorumluluk kurumlara düşmektedir. Türkiye’deki afet riskini haritalarla gösterecek olursak aşağıdaki haritaya bakmamız yeterli olacaktır. Haritalar sırasıyla; fay hatlarına göre tehlikeli bölgeleri gösteren harita, nüfusa göre risk unsurlarını gösteren harita, bina tiplerine göre hasar görebilirliği gösteren harita ve son olarak bu üçünün sentezlenmesi sonucunda ortaya çıkan olası can kaybını gösteren risk haritasıdır (Akbulut & Aytuğ, 2005).



Şekil 6. Tehlike, Risk Unsurları, Hasar Görebilirlik ve Bunlara Bağlı Risk Değerlendirme Haritası (Coburn vd., 1991)

## 1.2. Tam Yargı Davaları

İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarara uğramış olanlar tarafından açılan davalardır (2577 sayılı Kanun, m. 2/b). Tam yargı davası, idarenin bir işlem veya eylemi sonucunda zarara uğrayan kişinin, bu zararın tazmini için açtığı davadır. Tam yargı davaları, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununa (İYUK) tabi idari dava türlerinden olup idari yargıda idare mahkemelerinde görülür. Tam yargı davaları, idarenin bir işlem veya eylemi sonucunda zarara uğrayan herkes tarafından açılabilir. Ancak, bu davalar, idarenin kusurundan kaynaklanan zararlar için açılabilir (İYUK).

Tam yargı davaları, idari yargıda önemli bir dava türüdür. Bu davalar, idarenin işlem ve eylemlerinin hukuki olarak uygun olup olmadığının denetiminde ve zarara uğrayanların haklarının korunmasına yardımcı olur (Koçak, 2021).

## 1.3. Taşınmaz Değerleme

Taşınmaz değerleme, bir gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Taşınmaz Değerlemesi; nesnel ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule yönelik yararlanma koşulları,

menfaat, mevki, nitelik gibi şartların değerlendirilmesi şeklinde konu olan taşınmazın değerini saptama ve takdir işlemidir. (Yılmaz, 2019)

Bu süreç, çeşitli uzmanlık alanları ve kriterleri göz önünde bulundurarak, belirli bir tarihte bir gayrimenkulün olası satış değerini hesaplar.

Değerleme türlerini, detaylarına tezin ilerleyen kısımlarında girileceği üzere üç ana başlıkta toplamak mümkündür. Bunlar emsal yöntemi, gelir yöntemi ve maliyet yöntemidir.

Emsal yani piyasa karşılaştırma yönteminde benzer gayrimenkullerin satışlarına dayanarak değerlendirme yapılır.

Maliyet yönteminde gayrimenkulün yeniden inşa edilme maliyetlerine dayanarak hesaplama yapılır.

Gelir yönteminde taşınmazların gelecekteki potansiyel gelirlerine dayanarak değer belirlenir.

Bu yöntemler arasında duruma, taşınmazın türüne, amaca göre seçim yapılır ve seçilen yönteme göre raporlama yapılarak taşınmazın değeri elde edilir.

Taşınmaz değerlemesi, gayrimenkulün gerçek piyasa değerini belirlemek için kullanılan ve birçok bileşen ve metodoloji içeren karmaşık bir süreçtir. Hukuki davalarda sıkça başvurulur ve kritik öneme sahiptir ve doğru bir şekilde gerçekleştirilmesi dava süreçlerini büyük ölçüde etkiler.

#### **1.4. Literatür**

Tez çalışmasında birden çok konu başlığı olduğu için hepsi ayrı ayrı ele alınmıştır.

Giriş kısmında görüleceği üzere deprem üzerine araştırmalar yapılmış ve konuyla ilgili idari kurumların teknik araştırmaları incelenmiştir. Daha sonra depremle ilgili akademik çalışmalar taranmak suretiyle deprem konusu anlatılmıştır. Ancak bu konuda detaya girilmesi durumunda ana başlıktan uzaklaşılacağı için yüzeysel bir ön bilgi verilmekle yetinilmiştir.

Daha sonra Türkiye’de idari yargı konusuna değinilmiş ve tam yargı davalarının detayına inilmiştir. Bu kapsamda kanuni mevzuat ve yapılan akademik çalışmalar karşılaştırılmış ve bu dava türüne geniş perspektiften bakılmıştır. Hem hayatın sonlanması ve bedensel zararlarda hem de yıkılmış veya ağır hasar görmüş yapılarda zararın tutarını saptamada, söz konusu afetten zarara uğrayanların Devlete (ilgili idarelere) karşı açacakları davalarda dava türü, 2577 sayılı İdari Yargılama Yasası’nın 16.maddesi 4.fıkrası son

cümlesinde ifade edilen “belirsiz tam yargı davası” olacaktır (Çelik, 2023). Bu davalar, idari yargıda önemli türlerden biridir. İdarenin işlem ve eylemlerinin hukuka uygunluğunun denetlenmesine ve zarara uğrayanların haklarının korunmasına yardımcı olur (Koçak, 2021). Bir kişinin maddi ya da manevi varlığında kendi iradesi dışında oluşan “zarar”, bu zarara sebebiyet veren “idarenin davranışı” ve zarar ile idarenin davranışı arasında bir “illiyet bağı”nın bulunması durumunda bu davaya gidilebilir. (Bucaktepe, 2012-2013)

Bu dava tipinde davacı, depremde ağır hasar gören yapılarının veya orta hasar görüp de daha sonra gerekli tadilatın çeşitli nedenlerle (tadilat maliyetinin yeniden yapım maliyetinden fazla çıkması, tadilat maliyetini karşılayamayacak maddi durumda olunması vb.) yapılmaması nedeniyle durumu ağır hasara dönüşen yapıların deprem sırasında kendiliğinden yıkılması veya yıkım gerektiği için yıktırılması olaylarında idari kurumların, yapının yapım aşamasındaki veya akabindeki denetim görevlerini yerine getirmeyerek kusurlu davrandıklarından dolayı veya önleyici tedbir alma sorumluluğunu yerine getirmemesinden dolayı sorumluluk oranında tazminat isteyen gerçek kişiler veya tüzel kişiler olarak karşımıza çıkmaktadır. Davalı ise yaşanan olayda yukarıda belirtilen tiplerde sorumluluğu bulunup da bunu yerine getirmeyen idari kurumlardır. Ancak davalıların sorumluluklarının belirlenmesi ve çıkan sorumluluk oranına göre tazminat miktarının hesaplanması için kurulacak bir bilirkişi heyetiyle keşfe çıkılmakla beraber keşifte nelere dikkat edileceği ile ilgili ve bilirkişi raporunun hangi şartlarda yazılacağı ile ilgili bir kaynak bulunmamaktadır. Bu bilirkişi raporlarında en önemli hususlardan biri de taşınmaz değerlemesidir.

Taşınmaz Değerlemesi; nesnel ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule yönelik yararlanma koşulları, menfaat, mevki, nitelik gibi şartların değerlendirilmesi şeklinde konu olan taşınmazın değerini saptama ve takdir işlemidir. (Yılmaz, 2019) Tam yargı davalarında, zararın miktarının belirlenmesi için taşınmaz değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme özelinde yürürlükte olan mevzuat ve akademik çalışmalardan yararlanılarak konu tüm unsurlarıyla ele alınmıştır.

Tezin devamında ise deprem bölgelerinde idarelerin sorumluluğundan kaynaklanan ve bu nedenle de idarelere yönelik tazminat istemiyle açılan tam yargı davaları ele alınmış, çeşitli dava dosyaları ve hazırlanan bilirkişi raporları incelenmiş, yapılan işler ve bu işlerdeki eksiklik/hatalar belirlenmiş ve bunların nasıl düzelebileceğine yönelik çözüm önerileri ve farklı bakış açıları ortaya konmuştur. Burada da mevzuattan ve akademik çalışmalardan da faydalanılmıştır.

Literatürde yapılan araştırmada tam yargı davalarının hukuki boyutu hakkında veya taşınmaz değerlendirme hakkında veya deprem hakkında birçok çalışmaya rastlanılmış olmakla birlikte bu üç alanı bir araya getiren ve bunları hukuki ve teknik zeminde ve sahada inceleyen bir çalışmaya rastlanılmamış olup yapılan çalışma bir ilk olma özelliğini taşımaktadır. Bilirkişiler, idari mahkeme hakimleri, davalı kurum avukatları ve davacı avukatları ile şifahi olarak görüşülmüş ve bunların da görüşleri alınarak tez ortaya konmuştur.

### **1.5. Problemin Tanımı**

Yapılan bu çalışma, deprem sonrası yıkılan yapılar nedeniyle vatandaşların maruz kaldığı zararların idareden tazminine odaklanmaktadır. Bu zararlardan etkilenen vatandaşlar, zararlarının tazmini için idare mahkemelerine tam yargı davaları açmaktadırlar. Ancak, bu davaların sonucunda tazmin edilecek miktarın belirlenmesinde önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Deprem sonrası yıkılan yapılar nedeniyle tam yargı davalarında tazminat miktarlarının belirlenmesinde, bilirkişi heyetlerinin rolü büyük bir öneme sahiptir. Ancak, bu bilirkişi heyetlerinin gerçekleştirdiği hesaplamalar ve raporlar arasında önemli farklılıklar ve tutarsızlıklar bulunmaktadır. Bilirkişi heyetlerinin bilimsel olmayan yaklaşımları ve uzmanlık eksiklikleri, vatandaşların ve idari kurumların mağdur olmasına yol açmaktadır. Özellikle, deprem bölgelerinde gayrimenkul mallarda meydana gelen hasarların değerlendirilmesinde, bilirkişi heyetlerinin farklı ve güvenilir olmayan değerlendirmeler yapması, adil tazminat ödenmesinde önemli sorunlar yaratmaktadır.

Bu durum, hem vatandaşların zararlarının doğru ve adil bir şekilde tazmin edilmesini zorlaştırmakta, hem de idari kurumların hukuki süreçlerde gereksiz yere yük altına girmesine sebep olmaktadır. Bilirkişi raporlarının bilimsellikten uzak olması ve yeterli uzmanlığa sahip olmayan kişiler tarafından hazırlanması, tam yargı davalarının sonucuna doğrudan etki etmektedir. Bu nedenle, bu sorunların çözülmesi ve bilirkişi raporlarının daha güvenilir ve tutarlı hale getirilmesi büyük bir önem taşımaktadır.

Yapılan bu çalışma, tam yargı davalarında yaşanan bu bilirkişi problemlerini tanımlamakta ve bu problemlerin çözümüne yönelik öneriler sunmayı amaçlamaktadır. Bu öneriler, adaletin sağlanması ve zarar gören vatandaşların haklarının korunması açısından kritik bir öneme sahiptir.

### 1.6. Tezin Amacı

Tez, Türkiye'nin deprem gerçeği ile karşı karşıya kalan yapıların zarar görmesi sonucu oluşan can ve mal kayıplarını ele alıyor. Bu tür kayıplardan etkilenen vatandaşlar, zararlarının tazmini için idare mahkemelerine tam yargı davaları açarak, zarara sebebiyet veren idari kurumlardan tazminat talep etmektedirler. Ancak bu davaların sonucunda tazmin edilecek miktarın belirlenmesinde, idare mahkemeleri bilirkişi deliline başvurmakta ve bu hesaplamaları bilirkişilere yaptırmaktadır. Bu tezde can kayıplarıyla ilgili değil de yapı hasarından kaynaklı maddi kayıplara yoğunlaşmıştır. Bu noktada, bilirkişi heyetlerinin gerçekleştirdiği hesaplamaların bilimsellik boyutu farklılık göstermekte ve yeterli uzmanlığa sahip olmayan bilirkişi heyetleri hem vatandaşların hem de idari kurumların mağduriyetine neden olabilmektedir.

Tezin amacı, tam yargı davalarında bilirkişi raporlarının ne derece önemli ve kritik bir role sahip olduğunu vurgulamaktır. Özellikle, deprem bölgelerinde meydana gelen hasarların değerlendirilmesinde, taşınmaz değerlendirme bilirkişilerinin raporlarının doğruluğu ve bilimsellik düzeyinin ne kadar önemli olduğuna dikkat çekilmektedir. Tez çalışmasında, 2020 yılında meydana gelen Elazığ ve İzmir depremleri nedeniyle her iki ilde hasar gören gayrimenkullere yönelik açılan tam yargı davalarında idare mahkemelerince dosyalara atanan bilirkişi heyetlerince dosyalara sunulan birkaç bilirkişi raporu, tezin ilerleyen kısımlarında görüleceği üzere derinlemesine incelenmiş ve çalışmalar sırasında ortaya çıkan sorunlar ve bu sorunların çözümleri detaylı bir şekilde ele alınmıştır.

Metinde altı çizilen önemli bir nokta, bilirkişi raporlarının bilimsellikten uzak olduğu durumlarda, vatandaşların ve idari kurumların nasıl mağdur olabileceğidir. Ehil olmayan bilirkişi heyetleri tarafından yapılan hatalı değerlendirmeler, davaların sonucunu doğrudan etkilemekte ve adaletin sağlanmasını zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, bilirkişi heyetlerinin doğru, güvenilir ve bilimsel temellere dayalı değerlendirmeler yapması büyük bir önem taşımaktadır. Ayrıca, bu durumun düzeltilmesi için öneriler sunulmakta ve bilirkişi raporlarının kalitesinin artırılması gerektiği vurgulanmaktadır.

Yazılan bu tezin amacı, deprem sonrası tam yargı davalarında bilirkişi raporlarının önemini, bu raporların nasıl daha güvenilir ve bilimsel hale getirilebileceğini ve bilirkişi heyetlerinin çalışmalarında karşılaşılan sorunların nasıl çözülebileceğini açıklamaktadır. Bu tür detaylı araştırmalar, adaletin sağlanması ve zarar gören vatandaşların haklarının korunması açısından son derece elzemdir.

## **2. YAPILAN ÇALIŞMALAR**

Tam yargı davası, bu davaların nasıl ilerlediği ve şartları ve taşınmaz değerlemenin ne olduğu ve nasıl yapıldığı ve son olarak deprem nedeniyle açılan tam yargı davalarında taşınmaz değerlemenin nasıl yapılması gerektiği üzerine çalışılmıştır.

### **2.1. Tam Yargı Davası**

Tam yargı davası genel bilgiler kısmında belirtildiği üzere idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarara uğramış olanlar tarafından açılan davalardır (İYUK). Bu davaların detaylarına aşağıda değinilmiştir.

#### **2.1.1. İdari Yargı ve İdare Mahkemesi**

İdarenin işlem ve eylemlerinden, genel anlamda kamu hukukuna ait etkinliklerden doğan uyuşmazlıkların çözüldüğü yargı kolu idari yargıdır. Bu yargı kolunda görevli mahkeme ise idare mahkemeleridir.

İdare mahkemeleri, vergi mahkemelerinin görev alanı içerisindeki davalarla ilk derecede Danıştay'da çözülebilecek olanlar hariç iptal davalarını, tam yargı davalarını, tahkim yolu öngörülebilir imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklar dışında, kamu hizmetlerinden birinin devamlılığı için yapılan idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında doğan uyuşmazlıklara ilişkin davaları özel kanunlarda Danıştay'ın görevli olduğu ifade edilen ve İdari Yargılama Usulü Kanunu ile idare mahkemelerinin görevli gösterilmiş bulunduğu davaları çözmekle görevli mahkemelerdir (2576 sayılı Kanun, m. 5). Yazılı yargılama usulünü uygular. Resen araştırma ilkesi geçerlidir. İdare mahkemelerinde yeterli üyenin yanı sıra bir başkan vardır. Mahkeme kurulları, iki üye ve başkandan meydana gelir. Başkan yok ise kıdemli üye başkana vekalette bulunur.

Bu mahkemeler hukuka uygunluk denetimi yapar. Hukuka uygunluk denetimi; işlem ve eylemin yürürlükteki mevzuata uygunluğunun yetki, sebep, şekil, konu ve amaç yönünden denetlenmesi ve usul kurallarına uyulup uyulmadığının incelenmesidir. İdarenin yerine geçerek karar veremez. Yerindelik denetimi yapamaz. İdarenin takdir yetkisini kullanarak aldığı kararların isabetli olup olmadığını denetleyemez. İdarenin işlem ve

eylemlerindeki hukuka aykırılığı tespit ederek iptal kararı verebilir. Kuvvetler ayrılığı ilkesi gereğince yargının idareye müdahale etmemesi ve idarenin takdir yetkisine saygı göstermesi gerekir.

İdari yargıda hiyerarşi, genellikle üç ana seviyede incelenir:

- 1- İdare Mahkemeleri: İlk derece mahkemeleridir ve idari işlemlere karşı açılan davaları karara bağlarlar.
- 2- Bölge İdare Mahkemeleri: İdare mahkemelerinin kararlarına karşı yapılan itirazları inceler ve karara bağlarlar.
- 3- Danıştay: En üst düzeydeki idari yargı organıdır. Bölge idare mahkemelerinin kararlarına karşı yapılan temyiz başvurularını inceler ve karara bağlar.

Bu hiyerarşi, idari yargı sisteminin etkin ve adil bir şekilde işlemlerini sağlar.

Ancak istinaf mahkemesi olan Bölge İdare Mahkemeleri ve temyiz mahkemesi olan Danıştay için belirlenmiş parasal sınırlar bulunmaktadır. Bu sınırlar, her yıl yeniden değerlendirilme oranına göre güncellenir. 2025 yılı için belirlenen bazı parasal sınırlar şunlardır:

- İstinaf başvuruları: Bölge idare mahkemelerinin kararlarına karşı yapılan istinaf başvurularında, dava konusu miktar 44.000 TL'yi geçmiyorsa, verilen kararlar kesin hüküm ifade eder.
- Temyiz başvuruları: İstinaf mahkemelerince verilen kararlardan, dava konusu miktar 1.324.000 TL'yi geçmiyorsa, temyiz yolu kapalıdır.

Bu sınırlar, idari yargılamanın etkin ve adil bir şekilde işlemlerini sağlamak amacıyla belirlenmiştir.

### 2.1.2. Tam Yargı Davası Açılması İçin Gerekli Şartlar

Tam yargı davalarının açılması için 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununda belirtilen şartlar; Görev ve yetki, idari merci tecavüzü, ehliyet, idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı, süre aşımı, husumet, dilekçelerin usulüne uygun olup olmadığı yönlerinden sırasıyla incelenir (İYUK).

Bu tip davaları açmak için ön şart idari merci tecavüzünün olmamasıdır. Yani idari başvuru yolları tükenmeden yargı yoluna başvurulmasıdır. Bununla;

- İdareye kendi işleyişini düzeltme fırsatı verilmesi,
- İdarenin kendi içerisinde denetim yapabilmesi,
- Her kurumun kendi görev alanında kalmasının sağlanması,

- İdarenin uzmanlık alanına saygı gösterilmesi,
- Vatandaş açısından da daha hızlı, daha az masraflı ve idare ile uzlaşma imkanı veren çözüm üretilmesi,
- İdari hiyerarşinin korunması, yetki karmaşasının önlenmesi, düzenli bir idari işleyişin olması ve kamu hizmetlerinin aksamaması,
- Uyuşmazlıkların idari aşamada çözülmesi ve yargı yükünün azaltılması,
- İdare denetiminin kademeli yapılması, hak arama özgürlüğünün etkin kullanımı, hukuki güvenlik ilkesinin korunması, idari işlemlerin hukuka uygunluğunun sağlanması amaçlanmaktadır.
- Özetle, bu kural idareyi, vatandaşı ve yargıyı korumayı amaçlayan çok yönlü bir kurumdur.

“Doğrudan doğruya tam yargı davası açılması“ başlıklı İYUK madde 13’te: “İdari eylemlerden hakları ihlal edilmiş olanların idari dava açmadan önce, bu eylemleri yazılı bildirim üzerine veya başka suretle öğrendikleri tarihten itibaren bir yıl ve her halde eylem tarihinden itibaren beş yıl içinde ilgili idareye başvurarak haklarının yerine getirilmesini istemeleri gereklidir. Bu isteklerin kısmen veya tamamen reddi halinde, bu konudaki işlemin tebliğini izleyen günden itibaren veya istek hakkında otuz gün içinde cevap verilmediği takdirde bu sürenin bittiği tarihten itibaren, dava süresi içinde dava açılabilir.” denilmektedir. “İdari Makamların Sükûtu” başlıklı İYUK 10. Maddesinin 2 nolu fıkrasında: “Otuz gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. İlgililer otuz günün bittiği tarihten itibaren dava açma süresi içinde, konusuna göre Danıştay’a, idare ve vergi mahkemelerine dava açabilirler. Otuz günlük süre içinde idarece verilen cevap kesin değilse ilgili bu cevabı, isteminin reddi sayarak dava açabileceği gibi, kesin cevabı da bekleyebilir. Bu takdirde dava açma süresi işlemez. Ancak, bekleme süresi başvuru tarihinden itibaren dört ayı geçemez. Dava açılmaması veya davanın süreden reddi hallerinde, otuz günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse, cevabın tebliğinden itibaren altmış gün içinde dava açabilirler.” denilmektedir. Yani idarenin tavrına, vereceği cevaba veya cevap vermemesine göre farklı reaksiyonlar alınabilir ve yukarıda bahsi geçen farklı zaman dilimleri gündeme gelir. Bunun için kanunda öngörölmüş sürelerle uyulmaması durumunda zamanaşımı dolayısıyla dava açmak imkânsız hale gelecektir. Ve idareye yapılacak başvuru sonrasında da görevli ve yetkili idari mahkemelere açılacak davanın da kanunda öngörölmüş belirli süreleri olduğundan bunlara uyulması gerekmektedir ve uyulmaması halinde yine zamanaşımına uğramış olunacaktır (İYUK).

Hâsılı idarenin eylemlerinden dolayı hak kaybına uğramış olanların idari dava sürecine gitmeden önce, bu eylemleri yazılı olarak bildirilmesi üzerine veya farklı suretlerde öğrendikleri günden başlayarak bir yıl ve her halde eylem tarihinden itibaren beş sene içinde ilgili idareye müracaat ederek haklarının verilmesini talep etmeleri gereklidir. Söz konusu taleplerin kısmen veya tamamen reddi halinde, bu konudaki işlemin tebliğini izleyen günden itibaren veya istek hakkında otuz gün içinde cevap verilmediği takdirde bu sürenin bittiği tarihten itibaren, dava süresi içinde dava açılabilir (İYUK).

Ülkemizde uygulanan adli-idari yargı ayrımı sonucunda, idarenin işlem ve faaliyetlerinden meydana gelen uyuşmazlıklar bakımından genel görevli yargı mercileri idare mahkemeleridir ancak özel düzenlemeler varsa adli yargı mahkemeleri, idarenin işlem ve faaliyetleri sonucu oluşan uyuşmazlıkları çözümlemekle görevli mahkemelerdir.

Taşınmaz mallara ilişkin idari davalarda yetkili mahkeme İYUK madde 34'te: "İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskân gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu mallarına ilişkin idari davalarda yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir." denilmektedir. Tam yargı davalarında yetkili mahkeme hakkında ise İYUK madde 36'da: "İdari sözleşmelerden doğanlar dışında kalan tam yargı davalarında yetkili mahkeme, sırasıyla:

- a) Zararı doğuran idari uyuşmazlığı çözümlemeye yetkili,
- b) Zarar, bayındırlık ve ulaştırma gibi bir hizmetten veya idarenin herhangi bir eylemin-den doğmuş ise, hizmetin görüldüğü veya eylemin yapıldığı yer,
- c) Diğer hallerde davacının ikametgâhının bulunduğu yer.

İdari mahkemesidir." denilmektedir.

Dolayısıyla bu iki kanun maddesi bir araya getirilerek gayrimenkule yönelik açılacak davada yetkili madde arandığında 36/b ve 34. Maddeye göre gayrimenkulün bulunduğu ve hizmetin görüldüğü/eylemin yapıldığı yer mahkemesi yetkili mahkeme olacaktır. Gayrimenkule ilişkin hizmetin görüldüğü/eylemin yapıldığı yer gayrimenkulün bulunduğu yer olacağından dolayı bu yer mahkemesi yetkili mahkeme olacaktır.

Depremi sonucunda oluşan zararlardan dolayı ilk sorumluluk idarenindir. Söz konusu afet nedeni ile idareye karşı açılacak davalar 2577 sayılı Kanunun 13. Maddesine göre tam yargı davalarıdır. İlgili madde gereğince, "İdari eylemlerden hakları ihlal edilmiş olanların idari dava açmadan önce, bu eylemleri yazılı bildirim üzerine veya başka suretle öğrendikleri tarihten itibaren bir yıl ve herhalde eylem tarihinden itibaren beş yıl içinde ilgili idareye

başvurarak haklarının yerine getirilmesini istemeleri gereklidir. Bu isteklerin kısmen veya tamamen reddi halinde, bu konudaki işlemin tebliğini izleyen günden itibaren veya istek hakkında otuz gün içinde cevap verilmediği takdirde bu sürenin bittiği tarihten itibaren, dava süresi içinde dava açılabilir.”. Danıştay İçtihatları Birleştirme Kararına göre, zarara uğrayan idareye müracaat edip “ön karar” almalıdır. Davacının idareye başvuru yapmadan direkt dava açması “idarî merci tecavüzü” kabul edilmeli, davanın bütün aşamalarında dava dilekçesinin ilgili olan merciine tevdiine karar verilmelidir. (Başpınar & Altunkaya, 2008)

### 2.1.3. Tam Yargı Davalarıyla İlgili İstatistikler

Adalet Bakanlığına bağlı olarak görev yapan Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü’nün yayımladığı istatistik kitapçığı olan Adalet İstatistikleri kitapçığında son 5 yılın tez konusuyla alakalı bazı verilere ulaşılmış olup ekte sunulmaktadır. Ancak 2018, 2019, 2020 ve 2021 yılındaki istatistik yapısı aynı iken 2022 ve 2023 yılında bu yapı değişmiştir ve değişen istatistiklere göre yorumlama yapılacaktır.

Tablo 1. 2020 Elazığ Depremi ve 2020 İzmir Depremi Öncesi ve Sonrasında Depremden Etkilenen İller Olan Elazığ, Malatya ve İzmir’de Yıl İçinde Açılan Toplam İdari Dava Sayıları (Adalet İstatistikleri, 2018-2019-2020-2021).

| Yılı<br>İli | 2018 | 2019 | 2020 | 2021  |
|-------------|------|------|------|-------|
| Elazığ      | 873  | 1082 | 1592 | 2930  |
| Malatya     | 1461 | 1296 | 1483 | 2213  |
| İzmir       | 8999 | 9510 | 9983 | 12550 |

Tablo 1’den görüleceği üzere depremlerden önceki yıllarda dosya sayıları birbirine yakinken depremlerden sonraki yıllarda ani bir artış meydana gelmiştir. Bu illerde bu yıllarda yaşanan en önemli gelişmenin yaşanan büyük depremler olması nedeniyle artışın depremlerle ilgili olduğu yadsınamaz bir olgudur.

Tablo 2. 2023 Maraş Depremleri Öncesi ve Sonrasında Tam Yargı Davalarında Yıl İçinde Açılan Dava Sayıları (Adalet İstatistikleri, 2022-2023).

| İdare Mahkemelerinde Tam Yargı Davalarında Türkiye Geneline Yıl İçinde Açılan Dava Sayıları |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Yılı:2022                                                                                   | 21524 |
| Yılı:2023                                                                                   | 32101 |

2022 ve son yayımlanan 2023 yıllarında ise tutulan istatistiğin yapısı değişmiş olup dava türüne göre dosya sayıları verilmiştir. Tablo 2’de görüleceği üzere depremlerden önceki yıl ile depremlerden sonraki yıl arasında dava sayısında ani bir artış meydana gelmiştir. Bunda 2023 yılında Maraş İlinde yaşanan depremin etkili olduğu yine yadsınamaz bir olgudur.

Tablo 3. Ülkemiz Genelindeki İdare Mahkemelerinde Tam Yargı Davalarında Yıl İçerisinde Açılan Dosya Endeksi (2015-2022) (Adalet İstatistikleri, 2023).

| Türkiye Genelindeki İdare Mahkemelerinde Tam Yargı Davalarında Yıl İçinde Açılan Dosya Endeksi (2015-2023) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Yıl                                                                                                        | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Yüzde                                                                                                      | 100  | 90   | 93   | 101  | 110  | 96   | 130  | 163  | 232  |

Tablo 3’te 2015 yılında İdari yargıda açılan tam yargı davaları 100 olarak alınmış ve diğer yıllardaki dosya sayısı buna göre karşılaştırmalı olarak yazılmıştır. Dikkat edilecek husus, 2020 Elazığ ve İzmir depremleri sonrasında tam yargı dava dosyalarındaki artışın ve 2023 Maraş depremlerinin yaşandığı yıl tam yargı dava dosyalarındaki artışın büyüklüğüdür.

Tablo 4. 6 Şubat 2023 Depremleri Sonrasında İllerde Yeni Kurulan İdare Mahkemeleri

| İller         | Resmi Gazete Tarih ve Sayı | Yeni Kurulan İdare Mahkemeleri |
|---------------|----------------------------|--------------------------------|
| Hatay         | 27.05.2023 – 32203         | 4-5-6                          |
| Adıyaman      | 27.05.2023 – 32203         | 2-3-4                          |
| Diyarbakır    | 27.05.2023 – 32203         | 5                              |
| Adana         | 27.05.2023 – 32203         | 4-5                            |
| Gaziantep     | 27.05.2023 – 32203         | 4-5                            |
| Kahramanmaraş | 27.05.2023 – 32203         | 2-3-4                          |
| Şanlıurfa     | 27.05.2023 – 32203         | 4-5                            |
| Malatya       | 27.05.2023 – 32203         | 3-4                            |
| Osmaniye      | 27.05.2023 – 32203         | 2-3                            |
| Hatay         | 01.05.2024 – 32533         | 7-8-9-10                       |

Yukarıdaki tablo 4’te ise 6 şubat 2023 depremleri sonrasında illerde yeni kurulan idare mahkemelerinin numaraları verilmiştir. Nüfusa bakıldığında örneğin depremden önceki dönemde Kahramanmaraş iline bir idare mahkemesi yeterli gelirken açılan davaların

sayısının fazlalığından olsa gerek 2., 3. ve 4. idare mahkemeleri de kurulmuştur. Yine Hatay iline bakıldığında deprem öncesi üç adet idare mahkemesi yeterli gelirken deprem sonrası bu sayı 10'a çıkarılmıştır. Bu artışta deprem nedeniyle açılan veya açılması beklenen tam yargı depremlerinin sayısının fazlalığının etkisi görülmektedir.

Yukarıdaki tablolardan da anlaşılacağı üzere, tez konusu olan tam yargı davaları, idarenin sorumlu tutulabileceği deprem vb. olaylar sonrasında büyük artış göstermekte ve bu durumda da ortaya büyük parasal rakamlar gelebilmektedir. Bu rakamların belirleyicileri olan yargı makamları çoğunlukla bilirkişilere başvurmaktadır ancak bu bilirkişilerden parasal hesap yapabilme yetisi olan taşınmaz değerlendirme uzmanlarının konumu gün geçtikçe daha iyi anlaşılmaktadır.

## 2.2. Taşınmaz Değerleme

Taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin tam yargı davalarında kullanımı, idarenin bir işlem veya eylemi sonucunda zarara uğrayan kişinin, uğradığı zararın miktarını daha doğru bir şekilde belirlemesine ve idarenin işlem ve eylemlerinin hukuka uygunluğunun denetlenmesine yardımcı olmaktadır ve uğranılan zararın miktarını ispatlamada kullanılabilecek bir delildir.

Taşınmaz değerlendirme, gayrimenkulün bulunduğu yer, niteliği, kullanım amacı, imar durumu, konumu, çevresi, ulaşım imkânları, altyapı imkânları, sosyal imkânları, kültürel imkânları, tarihi imkânları, doğal imkânları, çevresel imkânları, hukuki durumu, finansal durumu gibi faktörleri dikkate alarak yapılır (Güngör, 1999).

Taşınmaz değerlendirme; mahkemeler, tapu sicil müdürlüğü, imar müdürlüğü, belediyeler, bankalar, sigorta şirketleri, gayrimenkul danışmanları, gayrimenkul şirketleri, gayrimenkul yatırım şirketleri, gayrimenkul geliştirme şirketleri, gayrimenkul finans şirketleri, gayrimenkul kiralama şirketleri, gayrimenkul alım satımı şirketleri, taşınmaz değerlendirme şirketleri gibi kurum ve kuruluşlar tarafından yaptırılabilir.

Taşınmaz değerlemesi taşınmazların vergilendirilmesi, gayrimenkullerin alış-satış faaliyetleri, kamulaştırma, kiralama, devletleştirme, sigortacılık, sermaye piyasası, özelleştirme, teminat bedeli saptama, işletme hisselerinin halka arzında, miras hisselerinin intikalinde dağıtım sırasında, izale-i şüyu davalarında, finansal fizibilite analizlerinde, kredilendirme amacı ile gerçekleştirilen değerlemelerle geniş çaplı boyut kazanmıştır.

Taşınmaz değerlemesi yapılırken çeşitli dışsal verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Farklı kaynaklardan elde edilecek bu dışsal veriler taşınmaz değerlemesine yol gösterecektir. Bu dışsal veri setlerini şöyle sıralayabiliriz (Uzun, 2024);

- Tapu Müdürlüklerinden;
  - Emsal alınan taşınmazın yüzölçümünü içeren tedavülli ve takyidatlı tapu kaydını, satışına ilişkin satış tarihini ve bedelini,
  - Arsa düzenlemesi veya toplulaştırması var ise bu işlemler sonucunda oluşan tapı kayıtlarını,
  - Emsal taşınmazın imar planına dahil olmakla beraber olduğu gibi bırakılan kadastro parseli olup olmadığını, imar mevzuatı çerçevesinde oluşmuş bir imar parseli olup olmadığı, imar parseli ise düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı kesilip kesilmediğini, kesilmiş ise bunun miktarı,
  - Arazilerde kapitalizasyon faiz oranının belirlenebilmesi için belirli bölgede aynı yıl içinde aynı tür tarımsal üretimi yapıldığı aynı vasıf ve karakterdeki arazilerin tamamının gerçek satış bedeli hakkında belgeler temin edilmelidir.
- Kadastro Müdürlüklerinden; taşınmaz kadastro sonrasında ifraz veya tevhit işlemleri sonucunda oluşmuş ise bunların dayanak belgeleri hakkında belgeler temin edilmelidir.
- Belediyelerden;
  - Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirme tarihinden önceki dönemde, emsal taşınmazların ise satış tarihinden önceki dönemde imar planı içinde olup olmadığı,
  - İmar planı içinde ise tarihi, ölçeği ve türü (nazım - uygulama),
  - Belediye ve diğer alt yapı hizmetlerinden yararlanma durumu, etrafının meskun olup olmadığı,
  - Nazım imar planı bağlamında; plan içine alındığı tarih ve plandaki konumu, plan kapsamına alınma amacı, yerleşim merkezine mesafesi, yerleşim sınırları ve mücavir alan içinde yer aldığı belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğu, genişleme hızı, altyapı hizmetlerine yakınlığı, ulaşım olanakları, kullanma biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma imkanları, uygulama imar planı kapsamına alınmasının yakın bir olasılık olup olmaması,

- Taşınmazın üzerinde bina varsa bu binanın inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesi bulunup bulunmadığı hakkında belgeler temin edilmelidir.
- Emlak Vergi Müdürlüklerinden; değerlendirme tarihi itibarıyla emsal taşınmazın cephe aldığı yolun arsa metrekaresi rayiç bedel takdir komisyonu tarafından re'sen belirlenen emlak vergisine esas olan m<sup>2</sup> birim fiyat değeri belgeler temin edilmelidir.
- Tarım ve Orman Müdürlüğünden;
  - Taşınmaz üzerinde bulunan maddi değeri olan ağaçlar için yaş, cins, verim durumlarına göre değerlendirme tarihi itibarıyla rayiç fiyatları gösterir liste,
  - Münavebede kullanılan ürünlere ilişkin değerlendirme yılı itibarıyla sulu – kuru şartlarda dönüm başına asgari – azami verim, kilogram başına asgari- azami toptan satış fiyatı ve dönüm başına ayrıntılı üretim giderinin (gider kalemlerini tek tek açıklar biçimde) listesi,
  - Değerlendirmeye konu açık tarım arazisindeki münavebe (ekim) planı hakkında belgeler temin edilmelidir.
- Ticaret Borsası ve Hal Müdürlüğünden; değerlendirme yılı itibarıyla münavebe ürünü olan ürünlerin hasat dönemindeki ortalama kilogram satış fiyatları hakkında belgeler temin edilmelidir.
- Adliyelerden: değerlemeye konu taşınmazla ilgili olabilecek emsallere ilişkin adli-idari dava süreçlerinde yapılan değerlemeler edinilmelidir (Uzun, 2024).

Taşınmaz değerlendirme, farklı yöntemlerle yapılabilir. Uluslararası değerlendirme standartları bakımından genellikle üç yöntem önerilmektedir. En yaygın kullanılan yöntemler, karşılaştırmalı yöntem, gelir yöntemi ve maliyet yöntemidir (Tarin, 2013). Nitekim tam yargı davalarında bu üç yöntemden de yararlanılmaktadır.

#### Piyasa Karşılaştırma (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi:

Gayrimenkulün değerinin, benzer nitelikteki diğer gayrimenkullerin satış fiyatlarına göre tespit edilmesi yöntemidir. Üzerinde yapı bulunmayan arsa ve arazilerin değerlendirilmesi çoğunlukla emsale göre gerçekleştirilmektedir. Bu metodun kullanılabilme şartı, değerlemeye konu taşınmaza emsal gösterilebilecek taşınmazlara yönelik güncel alım-satım bedellerinin ve karşılaştırılabilir niteliklerinin (yapı hakkı, TAKS, KAKS, zemin yapısı vb) sağlanabilirliğidir. Bu metod kullanılırken; değerlendirme

işlemi gerçekleştirilecek gayrimenkulün yer aldığı bölgedeki en son alım-satım bedelleri göz önüne alınır (Dale & McLaughlin, 1988). Eğer değeri belirlenecek taşınmazların özellikleri, karşılaştırılacak taşınmazlarınkinden farklı özelliklere sahipse, bu farklılıkların, değerlendirme sürecinde eksilme ve artma payları (değere uygulanacak düzeltmelerin saptanması) vasıtasıyla ortadan kaldırılması gerekir. Bu sebep ile kıyaslama gayrimenkullerin bedellerinin değerlendirme gününe kadar olan durumları, fiyat istatistikleri vasıtasıyla incelenir. Bu farklılıklar şu şartlarda mevcut olabilir: karşılık belirleme zamanı, yapısal kullanım şekil ve ölçüsü, nitelik (imara uygunluğa kadar olan bekleme zamanı) ve mevki. Taşınmaz piyasasının incelenmesiyle bu niteliklerle ilgili uyarlamalar, kural olarak, satış bedellerinin toplanmasının istatistiksel bir analizini gerektirmektedir. Sadece bunun neticesinde güvenli karşılıklar saptanmıştır. Olağan piyasa dolaşımında olmadıkları veya olağan dışı ve şahsi şartlarca etkilenmiş oldukları kabul edilen alma-satma bedelleri, eğer bu niteliklerin eder üzerine etkileri belirlenebilirse, kıyaslama amacıyla kullanılabilir. Karşılaştırma metodunda netice, karşılaştırılan taşınmazların özellikleri, karşılığı saptanacak gayrimenkulün özelliklerinden ne kadar az farklı olursa o kadar güvenilir olur. Tamamı ile farklı olan taşınmazlar birbirleriyle kıyaslanmamalıdır. Örneğin; bir dairenin bir ticarethane ile kıyaslanması yanlıştır. (Yomralıoğlu vd., 2011)

Satışların karşılaştırılması metodunun genelde kullanım yerleri: (Altınırnak vd., 2013)

- Yeterli ve güvenli veri sağlanabilmesi durumunda her çeşit taşınmaza uygulanabilir. Veri bulunması halinde bedeli saptamak için en ideal metottur,
- Çoğunlukla gelir sağlamayan taşınmazların değerlemesinde uygulanır,
- Türkiye’de konut değerlemesinde geniş bir kullanım yeri mevcuttur,
- Mülkiyet sahibi tarafından kullanılan sanayi ve ticarete ilişki taşınmazlar için en ideal göstergeleri sağlar,
- Geçmişteki veriler analiz edilirken verinin gerçekleşme zamandan itibaren gelişen pazar davranışlarındaki değişimler değerlendirilmelidir,
- Kıymet takdir komisyonları ve mahkemeler genellikle bu metodu önemserler,
- Kişiler tarafından kolay anlaşılır,
- Temel alınan değere emsal göstermek basit olduğundan bu bedeli saptamak daima mümkündür,
- Arsa değerlemesinde uygulanır.

Türkiye’de bu metodun kullanılmasında, belli bir zaman içinde satılmış olan emsallere ulaşmak kolay olmadığı gibi en temelde gerçek satış meblağlarına ulaşmak zordur, emsaller arasındaki farkları rakamsallaştırmanın da birçok zorluğu bulunmaktadır. Uygulamanın pek uygun görülmediği haller ise; verilerin yeterli olmadığı ortamlarda yanıltıcı olabilmektedir, fiyatların hızla değişiklik gösterdiği (volatil) zamanlarda kullanılması yanılgıya sebebiyet vermektedir, özel amaç için yapılmış taşınmazların bedellerini saptamak için uygulanmaz (örnek; kütüphane, müze, okul, cami). Yöntemde kullanılabilir kaynaklar bunlardır: (Altınırnak vd., 2013)

- Tamamlanmış satım işlemleri,
- Mukaveleler,
- Fiyat teklifleri,
- Resmi kaynaklar,
- Gayrimenkul komisyoncularından sağlanan bilgiler,
- İletişim araçları: Gazeteler/ emlak dergileri/ internet verileri,
- Farklı taşınmaz değerlendirme uzmanları,
- Açık arttırmalar,
- Emlak yöneticileri,
- Taşınmaz değerlendirme uzmanının geçmiş verileri.

Emsal karşılaştırma yönteminde, karşılaştırmaya elverişli piyasa satış verileri karşılaştırılması elverişli gayrimenkul ile değerlemeye tabii olan gayrimenkul arasındaki benzer olmayan yönleri belirtmek amacıyla düzeltmek yoluyla uyumlu hale getirilir. Bu karşılaştırma etkenleri içerisinde, taşınmaz mülk hakları, finansman zorunlulukları, satış fırsatları, alış-satış vergisel giderler, piyasayı olgunlaştıran faktörler, lokasyon, fiziksel ve niteliksel koşullar, faydalanma biçimi, iktisadi nitelikler gibi özellikler yer almaktadır. Emsal kıyaslama yönteminde, değerlendirme çalışmasının yapılacağı koşullarda adım adım düzenlenmiş bir yaklaşımın takip edilmesi doğru olacaktır. Yöntemi kullanacak uzman için uygulanacak 5 adım yer almaktadır (Ersan & Hepşen, 2012):

1. Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile pazar payı bakımından rekabet içerisinde olan benzer nitelikteki gayrimenkullerin uygun pazar verilerini elde etmek amacıyla piyasayı incelemesi ve araştırması önemlidir. Burada önemli olan nokta konu olan taşınmaza en yüksek düzeyde benzeyen emsal özellikteki mülklerin çeşidi, satım tarihi, büyüklüğü, konumu, bölgelere ayırma ve diğer ilgili verileri içermesidir.

2. Sonuçta oluşan satım bedeli, satım metodu, satışı etkileyen faktörler, satış sürecinde geçen zaman, satışta olan gayrimenkulün satımda olduğu zaman, satım işlemini zorlaştıran veya daha kolay hale getiren etkenler gibi verilerin piyasa değeri koşullarıyla hangi ölçüde benzeştiğini teyit ederek oluşan verileri doğrulayacaktır.
3. Çalışması içerisinde karşılaştırma faktörlerinden (örneğin, “metrekare başına değer, odabaşına fiyat, gelir çarpanı ya da yılları kapsayan satın alma veya diğerleri”) kullanılabilir olanları seçecek ve faktörlerin her biri için analitik temeli olan bir bakış meydana getirecektir.
4. Kıyaslama etkenlerini göz önüne alıp kıyaslanabilir nitelikteki gayrimenkullerin her birinin satış değerini, satış niteliklerini değerlemeye konu olan söz konusu gayrimenkulün nitelikleriyle karşılaştıracaktır.
5. Analizinin bir sonucu olarak elde ettiği verileri bir değer göstergesine çevirecektir. Pazar koşullarının belli olmadığı veya satım özelliklerinin farklı karşılaştırma düzeylerinde olduğu durumlarda bir bedel gösteren koridor aralığı üzerinden çalışması uygun görülebilir.

Emsal seçimlerinde dikkat edilmesi gereken belli başlı hususlar vardır. Genel olarak (Uzun, 2019);

- Mesela büyük parsel ile küçük parsel emsal alınmaz çünkü küçük parselin değeri daha fazla olacaktır. İmarlı alanda ise buna dikkat edilmesi şart değildir.
- Parsellerin tahmini değerleri birbirlerine yakın seçilmelidir.
- Parsellerin emlak vergi değerleri birbirlerine yakın seçilmelidir.
- Parsellerin imar planındaki kullanımları veya plansız alanlarda ise tapudaki cinsleri birbirlerine yakın olmalıdır. Örneğin benzin istasyonu ile konut emsal alınmamalıdır.
- Emsalin satış tarihi olabildiğince yakın olmalıdır çünkü taşınmaz fiyatlarındaki değişim enflasyona göre değişecektir ve TÜFE endeksi ile her zaman aynı sonucu vermeyebilir.
- Parsel konumları birbirine yakın olmalıdır.

#### Maliyet Yöntemi:

Gayrimenkulün değerinin, gayrimenkulün yeniden inşa edilmesi için gerekli olan maliyete göre tespit edilmesi yöntemidir. Yapıların değerlendirilmesi için uygulanan bir metottur. Gayrimenkulün üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler incelenerek, bu yapı

ve değerlerin yapım ve elde edilme bedelleri hesaplanır. Taşınmaza ait o anki kesin değer elde etmek için toplam maliyet değerinden mevcut ise yıpranma payı, olumsuz değerler, bakım onarım maliyetleri gibi değerler çıkartılır. Tespit işleminde, altlık olarak birim metrekare veya hacme düşen maliyetler direkt olarak bina üzerinde yapılacak ölçümler kullanılabileceği gibi, bina planları ile de belirlenir. Sigorta işlemine konu olacak gayrimenkullerin değerlendirilmesinde çoğunlukla bu yöntem uygulanır (Yomralıoğlu, 1995). Kiralanması net olan yapılar için yerinde bir seçim olacaktır. Değerlendirme yapan uzman için sorun, arazinin değeri ve değer kaybına sebebiyet veren (onarım maliyeti, yıpranma payı vs.) oranların tahmin etme de dâhil olmak üzere ideal değer verilerini toparlayabilmeleridir (Dale & McLaughlin, 1988).

Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” (Seri:VIII, No:45)’de “Maliyet yöntemi, birçok ülkede kullanılan ve yüklenici (müteahhit) yaklaşımı şeklinde bilinen bir yöntemdir. Uygulamaların herhangi birinde maliyet yöntemi araziyi satın alıp, geç kalmadan kaynaklı herhangi bir beklenmedik gider olmaksızın yeni bir yapı inşa etmenin bedellerini veya aynı şekilde kullanımı sağlamak amacıyla yeni olmayan bir mülkü uyarılmanın maliyetlerini tahmin ederek değeri (Yeniden Yapım Maliyet Değeri) tespit eder. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyet bedeli ile toplanır. Kullanılabileceği durumlarda girişimci kar tahmini ya da girişimcilik teşviki de sıklıkla inşaat maliyet bedellerine eklenmektedir. Bunun yanında yıpranma payı değeri de hesaplama yapılırken dikkate alınacaktır. Maliyet metodu ile gayrimenkulün değerine ulaşmayı aşağıdaki denklem ile ifade edebiliriz: “Gayrimenkul Değeri = İkame/İnşa Maliyeti + Girişimci Karı – Amortisman + Arsa Değeri” denildiği görülmektedir (Yılmaz, 2019).

Maliyet yönteminde gayrimenkul değerinin toplamının tespit edilmesinde yapı maliyet bedeli, aşınma payı (yıpranma), arsa değeri gibi maliyeti meydana getiren birçok giderden bahsedebiliriz. Bu tür bilgileri elde edebileceğimiz formüller aşağıda ifade edilmiştir (Yılmaz, 2019):

- “Amortisman (Yıpranma) Oranı = Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür”
- “Toplam Amortisman Tutarı = Toplam Maliyet (Yeniden Yapım Maliyet Değeri) x Amortisman Oranı”
- “Yıllık Amortisman Tutarı = Toplam Amortisman Tutarı / Efektif Yaş”
- “Yıllık Amortisman Oranı = 1/ Toplam Ekonomik Ömür”
- “Yıllık Amortisman Oranı = Yıllık Amortisman Tutarı/Toplam Maliyet”

- “Etkif Yaş = Toplam Ekonomik Ömür – Kalan Ekonomik Ömür”
- “Toplam Ekonomik Ömür = Etkif Yaş + Kalan Ekonomik Ömür”
- “Yapı Değeri = Toplam Maliyet – Toplam Amortisman Tutarı”
- “Yapı Değeri = Toplam Maliyet – (Toplam Maliyet x Amortisman Oranı)”
- “Yapı Değeri = Toplam Maliyet – [Toplam Maliyet x (Etkif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür)]”
- “Yapı Değeri = Toplam Maliyet x (Kalan Ekonomik Ömür/ Toplam Ekonomik Ömür)”
- “Toplam Maliyet (Yeniden Yapım Maliyet Değeri) = Yapı Değeri + Toplam Amortisman Tutarı”
- “Taşınmaz Değeri = Yapı Değeri + Arsa Değeri”

Piyasa yönteminin uygun olmadığı bir değerieme modeli olduğu zamanlar mevcuttur. Örneğın, bu yöntemin itfaiye binası, okul binası, karakol köprüsünün veya adliye binasının analizinde faydası sınırlıdır. Bu mülkler nadiren piyasada yer alır ve benzerleri çok az bulunur. Piyasa yöntemine uygun özelliklerde olsa dahi, başka bir değerieme yaklaşımı kullanmanın daha verimli olduğu zamanlar bulunabilir. Örneğın, bir taşınmaz temsilcisi kıyaslanabilirlerin belirli bir mahallede ve evin büyüklüğünde belirli bir mahallede 150.000 dolara satışa sunulduğunu ortaya koyabilir. Ayrıca bilgili ve aklı başında acente çalışanı aynı evin 125.000 dolar için arsa bedeli ile birlikte yeniden inşa edilebileceğı maliyet yaklaşımıyla belirlenebilir. Temsilci bunlardan on tanesini satışa sunar ve gerçekten taşınmazdan kazanılacak meblağ olduğunun sonucunu elde eder. Söz konusu yöntem daha ayrıntılı bakacak olursak; ilk adımda, yapının üzerinde bulunduğı arazinin bedeli tahmin edilmektedir. Söz konusu arazi, piyasa kıyaslama metodu kullanılarak boşmuş gibi incelenir. Şimdiki şartlarda aynı özelliklerde bir yapı inşa etmenin bedeli ikinci adımda öngörülmektedir. Öngörülen maliyet bedelleri arasında inşaat ve mimarlık ücretleri, inşaat malzemeleri, müteahhit hizmetleri, hizmet bağlantıları, inşaat ruhsatları gibi şimdiki ücretler ile proje sahasında kullanılan inşaat araç gereçlerinin bedelleri ve inşaat esnasında finansman maliyeti vardır. Söz konusu yapının üçüncü adımda yıpranma ve aşınmasını, eskimesini ve fayda eksikliğini ifade eden bedeller hesap edilmektedir. İkinci aşamada maliyeti hesaplanan yeni yapıya kıyasla dördüncü adımda, var olan binanın mevcut bedelini içeren yıpranma payı, şimdiki inşaat maliyetinden çıkarılır. Elde edilen bu miktar beşinci adımda arsa değeri ile toplanır. Metrekare yöntemi, inşaat maliyet bedellerini öngörmek amacı ile en sık uygulanan yöntemdir. Doğru sonuçlar elde etmenin yanı sıra, basit ve hızlı bir biçimde

hazırlanır. Bu yöntem, mevcut binanın tasarımına, büyüklüğüne, doluluk biçimine, inşaat ve malzeme kalitesine benzeyen yeni inşa edilmiş bir yapının bulunmasına dayanır. Yapının maliyet değeri, şu anki inşaat maliyetini yapıdaki metrekareye bölerek, metrekare başına maliyete çevrilir (Jacobus, 2010).

Maliyet yaklaşımı fizibilite çalışmalarında, sonradan ekleme ve yenilemelerde, yapı ve arsanın bağımsız değerlemesini gerektiren koşullarda uygulanması güvenilirdir. Ancak yapılar yeni değilse, elverişli ve en etkin kullanımdan uzaksa, pazar verileriyle uyuşmuyorsa yöntemin güvenilirliği azalır. Maliyet metodunun genel olarak kullanımına uygun olan alanlar aşağıda yer almaktadır (Altınırmak, 2013):

- Piyasada sürekli alım-satımı yapılmayan taşınmazların değerlemesinde,
- Özel amaçlarla kullanılan bina ve yapılar değerlemeye alınacak ise,
- Kıyaslanacak satış verileri mevcut değilse,
- Olağan dışında bir gayrimenkul olduğunda veya hızlı satış piyasası olmadığında,
- Gelir getiren bir taşınmaz türü yok ise,
- Tamamlanmamış ya da henüz teklif evresinde olan projelerin değerlemesinde, pı ve arsanın bağımsız değerlendirilmesi gereken koşullarda,
- Sonradan eklemeler ve yenileme işlemi var ise,
- Karşılaştırma sonucu emsal satış verileri eksikse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımı güvenilir değilse,
- Satışların karşılaştırılması yaklaşımında bazı aşamaların parasal düzenlemelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında.

Maliyet metodunda faydalanılan kaynaklar aşağıda ifade edilmiştir (Altınırmak, 2013):

- İnşaat kontratları,
- Endeksler (mevcut ise),
- Yüklenici şirketlerin verileri,
- Profesyonel olarak maliyet hesabı yapan firmalar,
- Bitirilmiş projelerin inşaat maliyeti bedelleri,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) yıllık verileri,
- Değerleme uzmanına ait veriler.

### Gelir Yöntemi:

Gayrimenkulün değerinin, gayrimenkulün sağladığı gelirlere göre tespit edilmesi yöntemidir. Gelir yöntemi, gayrimenkulün yıllık olarak sağladığı gelirin tahmin edilmesi temellerine dayanmaktadır. Bu yöneme bakıldığında; taşınmazın halihazırda ve ilerleyen zamanlardaki geliri mevcut gelirine eşittir. Farklı bir deyiş ile bu metotta değer, gayrimenkulün ömrünce sağlayacağı ekonomik gelirlerin güncel bedelidir (Yazıcı, 1997). Bu metotta daima sağlanabilecek gelir göz önünde bulundurulur. Burada mevzu edilen gelir; gayrimenkulün “t” zamanında elde edileceği düşünülen gelirlerin tamamını içerir ve değer belirlendiği günkü değere göre düzenlenmesini anlatır. Başka bir anlamda gelir tekniği; eş zamanlı olarak bir “kapitalizasyon” tekniğini içermektedir. Hesaplama yapılırken önemli olan “net gelir”dir. Yıllık brüt gelirden yıllık toplam giderlerin farkı alınarak net gelir oluşturulur. Yine aynı şekilde taşınmazın değeri;  $\text{Değer} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Faiz Oranı}$  şeklinde hesaplanmaktadır. Gelir metodu tercihen dükkân ve yapılaşmış parsellerin değerlemesi için, apartman ve iş merkezleri gibi sahibine kira geliri sağlayan yapılarda elverişlidir. (Ertaş, 2000).

Gelir metodu ile taşınmazın değerinin belirlenebilmesi için uygulanan sıralama şu şekildedir:

1. Emsal gayrimenkuller ve söz konusu taşınmaz için gelir ve gider bilgileri incelenir.
2. Taşınmazın kira getirisi, potansiyel brüt geliri ve diğer gelirleri toplanması ile elde edilmektedir.
3. Tahsilât kaybı ve boşluk için tahmin gerçekleştirilir.
4. Potansiyel brüt gelirden tahsilât kayıpları ve boşluk çıkartılarak taşınmazın efektif brüt getirisi hesaplanır.
5. Sabit ve değişken giderler, yerine koyma ödeneğinin toplanması ile taşınmazın toplam işletme giderleri belirlenir.
6. İşletme giderlerinin toplamı efektif brüt gelirden çıkartılarak net faaliyet geliri hesaplanır.
7. Net işletme geliri, getiri kapitalizasyon veya direkt metotlarından herhangi biri ile değere çevrilir.

### 2.2.1. Taşınmaz Değeri Tespit İlkeleri

İkame İlkesi, bir gayrimenkulün değeri, yenileme ile meydana gelen masrafindan daha fazla olamaz. Yani, 100 bin TL istenen bir gayrimenkule benzeyen niteliklerdeki “yeni gayrimenkul”lerin ücreti 100 bin TL ise, 100 bin TL’ye satılmak istenen söz konusu gayrimenkulün bedeli düşecektir (Alp & Yılmaz, 2000).

Uygunluk İlkesi, uzmanlarca değerlendirme yapılırken, taşınmazın, çevresel nitelikleri ile uyumunun göz önüne alınmasının gerekliliğini belirtir. Örneğin, kişilerin İstanbul-Ulus’ta lüks bir apartmanda yaşamayı isterken gecekonduya yaşamayı hayal etmemesi, benzer olarak İstanbul-Sarıyer’de üst seviyede lüks bir villada hayatını geçirmeyi düşünmemesindeki gibi. Bu ilke, bir taşınmazın en yüksek bedeline ulaşabilmesini, taşınmazın bulunduğu mevki özellikleri ile ahenk içerisinde olması ile ilişkilendirilmektedir (Alp & Yılmaz, 2000).

Beklenti İlkesi, bir gayrimenkulün güncel bedelinin, gayrimenkulün gelecek günlerde umut edilen tahmini getirilerinin bir işleve sahip olduğunu onaylar (Alp & Yılmaz, 2000).

### 2.2.2. Değere Etki Eden Unsurlar

Gayrimenkul bedelini belirten öğeleri, dış ve iç unsurlar biçiminde düşünebiliriz (Yalpır & Ünel, 2016).

İçsel unsurlar doğrudan gayrimenkulün özüne ile ilgili niteliklerdir. Bunlar; fiziki koşullar, kıtlık, el değiştirebilme (devir) yeteneği, yarar gibi belirtilebilir.

Fiziki şartlar; değer katabileceği gibi gayrimenkulü ortadan kaldırabilecek öğelerden meydana gelir. Örneğin, arazi değerlemesini gerçekleştiren uzman, konum, büyüklük, şekil, coğrafi şekil, bölgedeki yollar, altyapı koşulları, cephe ile kötü veya iyi manzara gibi faktörleri göz önüne almalıdır. Uzman kişi, arsa üzerine yerleştirilecek yapılarda da kullanılan işçilik kalitesi, malzeme ve yıpranmayı (fiziksel değer kaybı) aynı zamanda dikkate alarak değerlemesinde sonuca ulaşmalıdır.

Fayda; bir malın bir talebe karşılık gelmesi veya bir mecburiyeti göze görünür şekilde karşılamasıdır. Farklı bir ifadeyle, bir çivinin uygun zamanda doğru yerde var olmasıyla yararı görülebilir.

Kıtlık; arz ve talep durumuna göre meydana gelir. Buna göre, ürün ya da varlık gerek yarar sağlayıcı gerekse kıtsa pazar kıymetinin olması gerekenden daha fazla olması tahmin edilebilecek bir hal olarak karşımıza gelmektedir. Daha önceki örnekte çivinin iktisadi bir

değerinin olması amacıyla, çivinin de kıt olması lazımdır. Bununla birlikte nefes yolu ile aldığımız oksijende yarar sağlar uygun zamanda olması gereken yerdedir; ancak “kıt” bulunmadığı için yani her an ulaşılabilecek kadar bol olması sebebi ile Pazar değeri hemen hemen yoktur.

Devredilebilirlik; sahip olunan bir varlık, ürün ya da herhangi bir şeyin diğer kişilere devredilmesi imkan dahilinde değilse, pazarda herhangi bir kıymeti yoktur.

Dışsal unsurlar ise doğrudan gayrimenkule ait olmayıp, gayrimenkul dışında çoğu başka sebepler ile etkili olabilen özelliklerdir. Söz konusu özellikleri sosyo-kültürel ve ekonomik unsurlar ile yasal yükümlülükler (mevzuat) şeklinde incelemek mümkündür.

Ekonomik unsurlar, gayrimenkulün getirisi, pazardaki mevcut faiz oranları, söz konusu pazarlara yapılan devlet müdahaleleri ve mortgage kredisi piyasaları ile ülke ekonomik durumu değerlendirilmelidir.

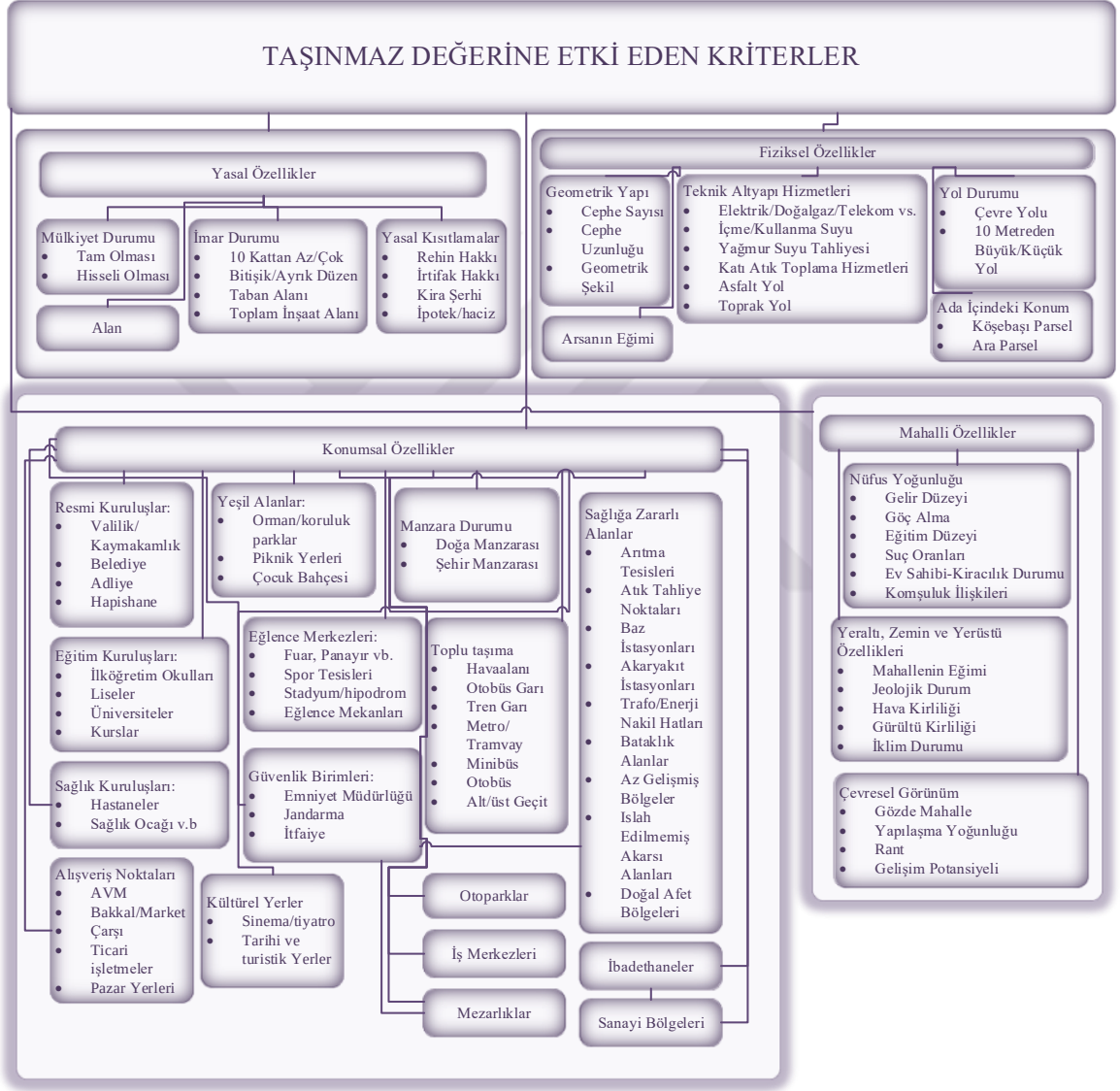
Sosyo-Kültürel unsurlar, demografi, çevresel özellikler, trafik problemleri, şehirleşme biçimi, gürültü ve mimari yapı gibi etkenler düşünülmekte olup bu etkenler kıymeti etkilemektedir.

Hukuki mevzuat, değerlemeyi yapan kişinin bilgi düzeyi, tecrübesi, ilgisi, gayrimenkule ait haklar, tapu ve kadastro hukuku, arsanın özelliklerini değiştirecek ya da kısıtlayacak resmi kanuna dayalı düzenlemelere ve şehir planına odaklanılmalıdır. Örnek olarak, devletçe yapılması planlanan otoyol, söz konusu arsanın değerini belirlemede mühim bir rol alacaktır. Başka bir deyişle hukuki duruma göre kıymet oluşabilir, değişebilir veya yok olabilir (Alp & Yılmaz, 2000).

Nüfus yoğunluğu ve göç, gayrimenkul değerlerini artırır. Yerleşme, vergi stratejileri ve sosyal eğilimler, taşınmaz kıymetlerini etkiler. Teşvikler ve yatırım bölgeleri, gayrimenkul değerlerini yükseltir. Ekonomik aktivitelerin durması, taşınmaz değerlerini düşürür. Nüfus yoğunluğu ve ticaret bölgeleri, gayrimenkul değerlerini yükseltir. Maddi gücü zayıf insanların yaşadığı bölgelerde taşınmaz değerleri düşüktür. Eğitim, ulaşım ve sosyal altyapı, ticari gayrimenkuller için değerlidir. Kamu ulaşımı ve trafik yoğunluğu, taşınmaz değerlerini farklı şekillerde etkiler. Gürültü ve rahatsız edici faktörlerden arınmış bölgelerde taşınmaz değerleri yüksek olur. Ana ulaşım ağlarına yakınlık ve yaya yolları taşınmaz değerlerini artırır. İmar parselinin şekli, manzara, jeolojik değişkenlikler ve ticaret yoğunluğu, taşınmaz değerlerine etki eder. Telekomünikasyon, ulaşım, kanalizasyon, yol hizmetleri gibi faktörleri kapsar ve ekonomik faaliyetlere katkı sağlar. Şehrin sosyal ve teknik bileşenlerini içerir (bağlantı tesisleri, parklar, kamu binaları). Bu altyapılar şehirlerin

gelişmesi ve gayrimenkul değerlerinin artmasında önemli rol oynar. Gayrimenkul değerlendirirken, teknik altyapı ve sosyal donatılara sahiplik taşınmazın değerini önemli ölçüde etkiler. Böylece, iyi bir kentsel altyapı, gayrimenkul değerini arttırmada büyük bir etkiye sahiptir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, irtifak hakları, rehinler, beyanlar, ipotekler, hacizler vb. hususlar ise değerde eksi bir etkiye sahip olacaktır.



Şekil 7. Taşınmaz Değerlemede Arsa Değerine Etki Eden Kriterler (Yalprı & Ünel, 2016)

### 2.2.3. Ülkemizde Yürürlükte Olan Mevzuatta Taşınmaz Değerleme

Ülkemizde yürürlükte olan taşınmaz değerlemeyi içeriğinde bulunduran mevzuat aşağıda sıralanmıştır.

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (m. 11, m.12)
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın Uygulama Yönetmeliği (m.15)
- 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu (m.3, m.12, m.52, m.54)
- T.C. Anayasası (m.35, m.46, m.47)
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu (m.36)
- 2985 sayılı Toplu Konut İdaresi Yasası (ek m.7)
- Bilirkişilik Kanunu ve Yönetmeliği
- Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Kılavuz
- Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
- Tapu Sicil Tüzüğü (m.39, m.40, m.41, m.42, m.43)
- Orman Genel Müdürlüğü Taşınmazların İdaresi hakkında yönetmelik (m.12)
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 14.09.2009 tarihli genelgesi
- T.C. Ekonomi Bakanlığı Serbest Bölgeler, Yurtdışı Yatırım ve Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 07.06.2012 Tarihli ve 2012/3 sayılı "Serbest Bölgelerdeki Üstyapı ve Taşınmazların Tahsisi, Devri, Satışı ve Talebe Uygun Olmayan Taşınmazlar" Genelgesi (m. 5)
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) (m. 35)
- Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) (m. 3, 11, 28, 29)
- Hazine Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik (m. 12)
- Sosyal Güvenlik Kurumu Taşınmazlar Yönetmeliği (m. 10)
- İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik
- Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik (Geçici Madde 1)
- Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (m. 10)
- 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (m. 7)
- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu (m. 34)

- 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (m. 128, 128/A)
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (m. 17)
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (m. 4)
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (m.35, m. 76)
- 2644 sayılı Tapu Kanunu (m.17)
- 442 sayılı Köy Kanunu (m.44)
- 213 sayılı vergi usul kanunu (m.308, m309)
- 492 sayılı harçlar kanunu (m.57, m.61, m.63)
- 193 sayılı gelir vergisi kanunu (m.73)
- 1169 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanun (m.2, m.13)
- 1319 sayılı emlak vergisi kanunu (m.29)
- 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik (m.20)
- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (m.22, m.40d)
- 2886 sayılı Devlet İhale Yasası (m.75)
- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (m.899, m.904)
- 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (m.4, ek m.3)
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (m.6)
- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (m.7, m.10)

Yukarıdaki maddelerde görüleceği üzere taşınmaz değerlendirme Türk mevzuatında birçok kanunda yer edinmiştir.

### **2.3. Deprem ve İdarenin Sorumluluğu**

Türkiye’de son dönemde birçok deprem meydana gelmiştir. 6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş İli Pazarcık İlçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve aynı gün merkez üssü Kahramanmaraş İli Elbistan İlçesi olan 7.6 büyüklüğünde yıkımı yüksek depremler

oluşturmuştur. Bu depremler merkez üssü Kahramanmaraş İli başta olmak üzere civar illerde de çok büyük hasar bırakmıştır ve toplamda on bir şehir ve ilçeleri doğrudan etkilenerek deprem bölgesi ilan edilmiştir. Son beş yılda yaşanan diğer büyük depremler ise 2020 yılında 6.8 büyüklüğündeki Elazığ depremi ve 6.6 büyüklüğündeki İzmir depremi, 2023 yılında 6.4 ve 5.8 büyüklüğündeki Hatay depremleri ve 2024 yılında 6.0 büyüklüğündeki Malatya depremi olarak belirtilebilir. Bu depremlerin hepsi yıkım yaşatan depremlerdir. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın Hatay ve Kahramanmaraş depremleri sonucunda yayınlamış olduğu rapora göre, depremten etkilenen on bir ilde toplam 5 milyon 649 bin 317 konut mevcuttur ve depremlerden dolayı bu konutların 518.009'unun acil yıkılacak, yıkık veya ağır hasarlı olduğu; 131.577'sinin orta hasarlı olduğu; 1.279.727'sinin ise az hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Deprem sebebiyle konut şeklinde kullanılan yapıların %34,2'sini oluşturan 1.929.313 konut hasarlı hale gelmiştir. Ve beklenen Bingöl-Karlıova ve Tunceli-Ovacık depremleri bulunmaktadır. Bu depremlerde birçok insan yaşadıkları yapıların enkazında kalarak hayatlarını kaybetmiş, birçoğu da konutlarının yıkılması, ağır hasarlı veya acil yıkılacak hale gelmesi sonucu konutsuz kalmış durumdadır. Dolayısıyla ülkemizde ve özellikle depremten etkilenen on bir ilde büyük oranda konut ihtiyacı açığa çıkmıştır. Ayrıca Türkiye, büyük bölümü farklı derecelerde de olsa deprem bölgesi olan bir memleketidir. Dolayısıyla deprem sonucunda ortaya çıkan konut gerekliliğinin ve anayasal bir hak olan konut hakkının devamlı gündemde yer alacağı düşünülmektedir. (Erten, 2000)

Anayasa'nın "Konut Hakkı" başlıklı 57. Maddesinde; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." denilmektedir. Yani konut hakkı sosyal devlet olmanın gereğidir ve bu kanun maddesi ile devlete ödev olarak yüklenmiştir. Ancak bu madde devletin herkese konut edindirmek zorunda olduğu şeklinde anlaşılmamalı, vatandaşın konut ihtiyacının karşılanması açısından kolaylaştırıcı yöntemlerin geliştirilmesini gerektiren bir hakkı düzenleyen madde olarak algılanmalıdır. Sosyal devlet ilkesi gereği devlet, insan onuruna uygun yaşama hakkını destekleyecek ve zorlaştırıcı düzenlemelerde veya eylemlerde bulunamayacaktır. Zira depremzedelerin konut ihtiyaçlarını önce geçici olarak ve sonra da kalıcı bir şekilde karşılanmaya çalışılması, hâlihazırdaki binaların sağlam ve sağlıklı yapılar olup olmadığının tespiti için yapılan hasar tespit çalışmaları, depremzedelere verilen kira yardımları, kredi ve hibeler, taşınma yardımları Anayasa'nın 57. Maddesinde belirtilen konut hakkının idareye yüklemiş olduğu pozitif edim yükümlülüklerine dayanır. Bunun dışında; müteahhitlerin, malzemelerin,

projelerin denetlenmesi ve yapım aşamasında mevcut mevzuata ve teknik şartlara uygun yapıların yapılması ve bu aşamalarda görülen eksiklik ve hataların mevzuata işlenerek günbegün mevzuatın geliştirilmesi de idarenin sorumluluğundadır (Erten, 2000). İdarenin sorumluluğunun anayasal olarak tescillendiği halde idarenin yapmış olduğu veya yapmamış olduğu işlemler sonucunda sorumluluğundan kurtulması olanaksızdır.

Ayrıca Anayasa'nın "Yargı yolu" başlıklı 125. Maddesinde: "İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır." denilmektedir. Bu madde, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğunu belirtir ve idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararları ödemekle yükümlü olduğunu ifade eder. Deprem gibi doğal afetler durumunda, idarenin sorumluluğu, kusurlu ve kusursuz sorumluluk olarak ikiye ayrılır. Kusurlu sorumluluk; idarenin hizmet kusuru nedeniyle meydana gelen zararları kapsar. Bu, kamu hizmetinin yürütülmesi sırasında idarenin eylem ve işlemlerinin hukuka aykırı olması durumunda ortaya çıkar. Kusursuz sorumluluk ise: idarenin herhangi bir kusuru olmaksızın, idari faaliyet sonucu meydana gelen zararlar arasındaki nedensellik bağına dayanır. Bu durumda, idarenin sorumluluğu, risk ilkesi ve fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gibi prensiplere dayanır. Tez konusu idarenin kusurlu sorumluluğuna girmektedir. Kusurlu sorumluluk kapsamında, idarenin hizmet kusuru nedeniyle meydana gelen zararlardan sorumlu tutulabilecek kurumlar Belediyeler, ÇŞİDB, AFAD, İl Özel İdareleri ve Valiliklerdir. Belediyeler: İmar planlarının hazırlanması, yapı ruhsatlarının verilmesi ve yapı denetimlerinin yapılması gibi görevleri nedeniyle sorumluluk taşıyabilirler. Genel bir anlatımla sorumluluk yüklenen kurumların sorumlulukları şöyle özetlenebilir. ÇŞİDB: Deprem yönetmeliklerinin hazırlanması ve uygulanması, yapı denetimlerinin yapılması ve afet risklerinin azaltılması konularında sorumludur. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD): Afet öncesi, sırası ve sonrasında alınacak önlemler ve yapılacak müdahaleler konusunda sorumluluk taşır. İl Özel İdareleri: Kırsal alanlarda yapı denetimleri ve imar planlarının uygulanması konularında sorumludur. Valilikler: Afet yönetimi ve koordinasyonu, afet sonrası yardım ve destek faaliyetleri konusunda sorumluluk taşır. Bu kurumlar, hizmet kusuru nedeniyle meydana gelen zararlardan dolayı sorumlu tutulabilirler ancak tez konusunun deprem öncesiyle ilgili olması nedeniyle Valiliklerin burada bir görevi olmadığından sorumluluğu da olmayacaktır.

Kamu hizmetleri devam ederken idarenin bir takım eylem ve işlemleri sebebiyle kişilerde maddi ve manevi zarar oluşturmaları durumu ortaya çıkabilir. İdari faaliyetler sebebi ile kişilerin uğradıkları zararların idare tarafınca üstlenilmesi idarenin sorumluluğu

olarak tanımlanmaktadır. İdarenin sorumluluğuna ulaşılabilmesi için bazı koşullar bir arada olmalıdır. Bunlar, bir kişinin maddi ya da manevi varlığında kendi iradesi dışında oluşan “zarar”, bu zarara sebebiyet veren “idarenin davranışı” ve zarar ile idarenin davranışı arasında bir “illiyet bağı”nın bulunmasıdır (Bucaktepe, 2012-2013).

İdarenin kusurlu sorumluluğunun olduğu durumlarda bu koşullara “hizmetin kötü işlemesi”, “geç işlemesi” veya “hiç işlememesi” olan “kusur”u eklemek gerekir. Kusursuz sorumluluk ilkesinin kabul edildiği durumlarda ise idarenin oluşan zarardan sorumlu tutulabilmesi için kusurlu olması şart değildir. Deprem bölgesi olarak tespit edilmiş bölgelerde deprem mevzuatına uygun olmayan yapılaşma koşullarına inşaat ruhsatı verilmesi veya fay hattı boyunca yapılaşmaya açılması gibi durumlarda ilgili idarelerin deprem sonucu bu bölgedeki oluşan zararlardan kusurları oranında sorumlu tutulacağı şüphe götürmez bir gerçektir. İdarenin kusursuz sorumluluğuna ulaşılabilen durumlarda zararın oluşmasında üçüncü kişinin davranışının herhangi bir etkisi varsa bile bütün zararı idarenin tazmin etmesi talep edilebilir. Zararın tamamını üstlenen idarenin üçüncü kişiye rücu davası açması mümkündür (Bucaktepe, 2012-2013).

Deprem, niteliği itibariyle mücbir sebeplere dendir. Mücbir sebep; “Zorlayıcı nedenler (mücbir sebep), İdarenin iradesi dışında oluşan, öngörülmesi ve en büyük bir dikkat ve özenle dahi önlenmesi mümkün olmayan ve de bir kamu hizmetinin yürütülmesini imkânsızlaştıran olaylardır. Yer sarsıntısı, sel, aşırı yağış ya da yıldırım düşmesi, toprak kayması gibi. Zorlayıcı nedenlerin bulunması halinde, idari bir davranış ile zarar arasında nedensellik bağı kurulamayacağından, İdarenin ne kusurlu ve ne de kusursuz sorumluluğu cihetine gidilebilir.” olarak tanımlanabilir (Günday, 2015). Deprem olması beklenen bölgelerde idare, olabilecek depremlere karşı daima tedbirli olmalıdır. Bu nedenle deprem sonrası kamu hizmetlerinde aksama veya eksikliklerden idare sorumlu olacaktır. (Bucaktepe, 2012-2013). Deprem bölgelerine esas tam yargı davaları denilince akla yıkılan binalar, zayı olan taşınmaz mallar ve bu durum karşısında idarenin sorumluluğu gelir. Ancak unutulmamalıdır ki idarenin sorumluluğunu kaldıran mücbir sebepler, idarenin gücünün zamanla artması ve teknolojiye ilerlemeler ile giderek sınırlanmaktadır. Depremde oluşan zararlardan dolayı verilen kararlarda bu gelişmeyi görmekteyiz (Yıldırım, 2019).

Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu; doğa olaylarından olan depremin mücbir sebep sayılacağını ancak idarenin sorumluluğunun ortadan kalkması için zarar ile idarenin işlemi arasında illiyet bağının olmaması gerektiğinin kabul edildiğini belirtmiştir. Depremin mücbir sebep olarak kabul edilip edilemeyeceğine ilişkin bir İdari Dava Daireleri Kurulu

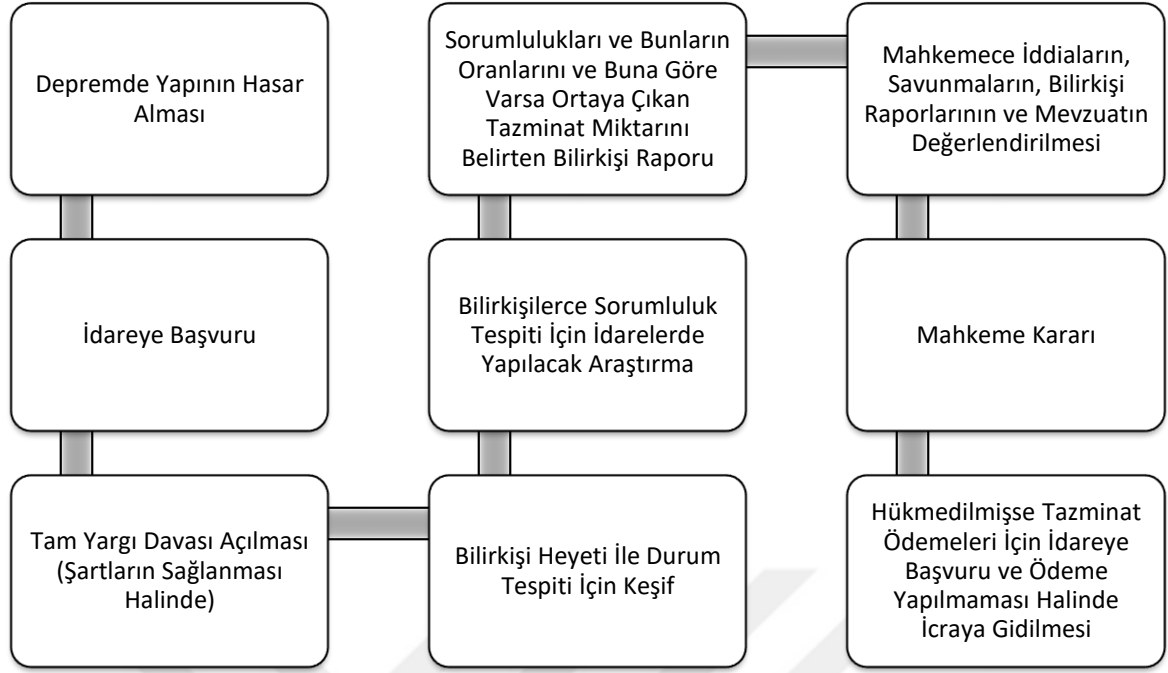
kararında ise şu şekilde ifade edilmektedir: “...Zorlayıcı sebep (mücbir sebep), kökeni, doğal, sosyal ve hukuki olması itibariyle failin dışında kalan, fail tarafından önlenme olanağı bulunmayan, önceden takdir ve tahmin edilemeyen olaylar olarak tanımlanmaktadır.” Hem yargı kararları hem de öğretide kabul edilen bu tanım göz önüne alındığında zorlayıcı sebep kavramını meydana getiren temel unsur, “dışsallığın” yanında “önlenemez” ve “öngörülemez” olmasıdır. Deprem, “önlenemez” ve “öngörülemez” olması nedeni ile mücbir sebebin tipik bir emsalini meydana getirdiği şüphesizdir. Zarar, özellikle depremten dolayı oluşmuşsa idarenin sorumluluğundan söz etmek hukuken mümkün değildir ancak zararın depremin yanında idarece ağırlaştırıldığı belirlenmesi durumunda zararın ağırlaşan bölümü için kusuru dikkate alınarak idarenin sorumluluğuna gidilebilmesi mümkündür. Buna örnek verecek olursak, deprem bölgesi olarak tanımlanan bir yerde fay hattında yapılaşmaya izin verilmesi veya deprem mevzuatına uygun yapılaşma şartlarına aykırı olarak inşaat ruhsatı verilmesi gibi hallerde ilgili idarelerin bu doğal afet neticesinde bir bölgedeki oluşan zarardan kusurları oranında sorumlu tutulacağı olağandır. Ancak bu demek değildir ki bir bölgede deprem sonucu yapılarda oluşan bütün zararlardan idare sorumlu tutulsun (Yıldırım, 2019). Günümüzde idare her türlü maddi imkân, teknolojik güce, istatistiki verilere, uzman personele vb. sahiptir. Mevcut şartlar bir olayın “öngörülemez” ihtimalini oldukça azaltmaktadır. Bu sebeple mücbir sebep uygulamasının kapsamının günümüzde bir hayli daraldığı söylenebilir. Örneğin; idarenin elinde ülkede o zamana kadar meydana gelmiş depremlerin istatistiki verileri bulunmaktadır. Bu verilerden yola çıkılarak ve modern gelişmiş teknolojik imkânlardan da yararlanarak depremin tekrar nerelerde olabileceği öngörülebilmektedir. Bunun ile birlikte ülkemizin deprem risk haritası çıkarılmış durumdadır (Bucaktepe, 2012-2013). Zarar, depremten dolayı oluşmuşsa idarenin sorumluluğundan bahsetmeye hukuken imkan yoksa de zararın zorlayıcı sebep dışında idare tarafından ağırlaştırıldığı yargı yerince tespit edilmesi hallerinde zararın ağırlaşan, artan kısmı açısından kusuru göz önünde bulundurularak idarenin tazminle sorumlu tutulması icap etmektedir. Mesela, deprem bölgesi olarak belirlenen bir alanda deprem mevzuatına uygun yapılaşma şartlarına aykırı olarak inşaat ruhsatı verilmesi, fay hattında yapılaşmaya izin verilmesi gibi hallerde ilgili idarelerin deprem sonucu bir bölgede oluşan zarardan kusurları oranında sorumlu tutulacağı olağandır. Ancak, deprem nedeni ile binalarda oluşan zararın tümünün idarenin tazmin sorumluluğu altında olduğundan söz edilemeyeceği de şüphesizdir. Zarara sebep olan mücbir sebeplerin varlığı durumunda idari yargı, zararın ağırlaşan, artan kısmında idarenin kusurunu araştırmaktadır. İdarenin

kusurunun tespiti halinde, mücbir sebep, idarenin sorumluluğunu ortadan kaldıran bir durum olarak tanımlanmamaktadır. Denetim eksikliği, mevzuata uygun olmayan ruhsat verme, fay boyunca yapılaşmaya izin verme gibi hallerde artık zararın mücbir sebep olarak sayılan olaydan değil, idarenin tutumundan meydana geldiği kabul edilmektedir (Yıldırım, 2019).

Danıştay 10.Dairesinin 28.5.2007 tarihli, 2007/3069K. sayılı Kararında şöyle denilmektedir: “Bilindiği gibi, ülkemiz, jeolojik ve topoğrafik yapısı nedeniyle büyük can ve mal kayıplarına yol açan deprem felaketleriyle sık sık karşılaşan ülkelerin başında gelmektedir. Afetlerin önlenmesi ve zararların azaltılması amacıyla alınması gereken tedbirleri araştırmak, bu konudaki temel hedef ve politikaları belirlemek, ülke içindeki bilimsel, teknik ve idari çalışmaları koordine etmek, ortak sonuçları tüzük, yönetmelik, talimat ve eğitim yoluyla uygulamaya aktarmak ve denetlemek, afet zararlarının azaltılması amacıyla ulusal ve uluslararası işbirliği, proje ve programları oluşturmak, elde edilen sonuçları uygulamaya aktarmak, afete uğramış ve uğrayabilecek bölgeler ile yapı veya ikamet için yasaklanmış afet bölgelerini tespit ve ilan etmek, afet bölgelerinde yapılacak yapılarla ilgili kuralları, yapı tekniklerini ve projelendirme esaslarını tespit etmek, depremleri ve etkilerini incelemek, elde edilen sonuçlara göre deprem katalogları ve ülkenin deprem haritalarını hazırlamak ve geliştirmek ve depremlerden dolayı hasar görmüş yapıların takviye ve onarım yöntemleriyle ilgili çalışmalar yapmak Devletin görev, yetki ve sorumlulukları arasında bulunmaktadır. Deprem olgusunun, doğal bir olay olarak ortaya çıkmasının yanında, idarece gerçekleştirilecek uygulamalarla doğabilecek zararların önlenmesi, hatta ortadan kaldırılması mümkündür. Başka bir anlatımla, depremin nerede, ne zaman ve hangi büyüklükte olacağı öngörülemezlikle birlikte, depremin yaratacağı olumsuz sonuçların öngörülebilir olduğu ve oluşacak zararların en aza indirilmesi için önceden önlem alınabileceği açıktır...” (Danıştay 10. Dairesi, 28.5.2007, 2007/3069K.).

Yukarıda bahsedilenler çerçevesinde deprem sonrasında idarenin mücbir sebep tanımının ardına sığınması ve sorumluluklarından kaçmasının mümkün olmayacağı, görev kapsamındaki işleri yapmamasının sonucunda meydana gelecek olaylarda tazminatlardan kaçmasının mümkün olmayacağı değerlendirilmekle birlikte, bu olaylarda tek sorumlunun idare olarak görülmesi de hakkaniyete aykırı olacaktır. İdarenin üzerine düşeni yapması yanında vatandaşın da üstüne düşeni yapması gerekecektir.

Konuyla ilgili olan akış diyagramı altta sunulmaktadır.



Şekil 8. İdarenin Sorumlu Olduğu Davalarda İdari Dava İş Akışı

#### 2.4. İdarenin Depremle İlgili Yükümlülükleri

Deprem Zararlarını Azaltma Ulusal Stratejisi başlıklı raporda idarenin ulusal bir deprem politikasının olduğu savunulmuştur. Ana başlıklar altında bu rapora göre Ulusal Deprem Politikası şöyle olmalıdır;

Tablo 5. Ulusal Deprem Politikası (Ulusal Deprem Konseyi, 2002)

| ULUSAL DEPREM POLİTİKASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZARAR AZALTMA SİSTEMİ</b><br><b>Risk Yönetimi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilgi Altyapısı (Ulusal Ağ, Bilgi Bankası, İletişim, Deprem Tehlikesi ve Kentsel Kusur Araştırmaları ve Mikro- Bölgeleme Haritaları)</li> <li>Yer Seçimi, İmar İşleri ve Yapılaşma Denetimi</li> <li>Kentsel İyileştirme ve Yapı Güçlendirme Çalışmaları</li> <li>Kamuoyu Oluşturma, Eğitim-Araştırma ve Mesleki Yetkinlik Geliştirme İşleri</li> </ul> | <b>MÜDAHALE SİSTEMİ</b><br><b>Afet Yönetimi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hazırlık Çalışmaları (acil hizmetler eğitimi, programlama, iş bölümü, stok yönetimi, tatbikatlar)</li> <li>Acil Müdahale ve Yardım Gücü Kurma (kurtarma, sağlık hizmetleri, bakım, ivedi barınma, geçici iskan)</li> <li>Hak Sahibi Belirleme, Zarar Karşılama, Kentsel İyileştirme, Yapı Güçlendirme, Yeniden Yapım Çalışmaları</li> </ul> |

İdarenin depremle ilgili yükümlülükleri farklı aşamalara göre deprem öncesi önlemler ve deprem sonrası müdahale sistemi şeklinde iki gruba ayrılabilir.

Deprem öncesi önlemlerde, ulusal deprem politikasında belirtilen Zarar Azaltma sisteminde belirtilen riski azaltmaya yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda bilgi altyapısının kurulması, yapıların yapılacağı bölgelere dair yer seçiminin özenle yapılması, imar işleri ve yapılaşmaların aktif olarak denetimi, saptanan problemli yapılara yönelik olarak kentsel iyileştirme ve yapı güçlendirme çalışmaları ve halkı bilinçlendirmeye yönelik olarak kamuoyu oluşturma, eğitim-araştırma ve mesleki yetkinlik geliştirme işlerinin yapılması gerektiği belirtilmiştir. Depremlerin yol açtığı zararlar genellikle ‘can kayıpları’, ‘ekonomik üretkenlik kayıpları’ ve ‘fiziki yatırım kayıpları’ başlıklı kategorilerde ele alınmaktadır. Zararları azaltma stratejileri ise bu kayıplardan hangisine öncelik verdiğine göre farklılaşabilir.

Bu bakımdan, depremle alakalı mevzuat bayağı geniş bir içeriğe sahiptir. Yalnızca AFAD ile ilgili mevzuata bağlı değil, kentsel dönüşüm, imar gibi önleyici önlemlerle birlikte söz konusu doğal afetin oluşumunun sonrasıyla ilgili de önceden belli önemlerin alınması lazımdır. Yapı denetiminin mevzuatta öngörüldüğü biçimde yapılmaması, kaçak olan yapılar, imar düzenlemelerinde ve ruhsatlar teslim edilirken deprem bölgesi olmanın göz önünde bulundurulmaması gibi uygulamalar idarenin sorumluluğunu tekrar hatırlatacaktır. İdare, direkt olarak yapıları inşa eden kişi olmamanın yanı sıra, başta yapı denetimini olması gerektiği gibi ve mevzuata uygun biçimde gerçekleştirmemesi nedeni ile sorumlu sayılabilecektir. Yapının imar barışından faydalanması idarenin sorumluluğunu yok etmemektedir. Danıştay kararlarında da ifade edildiği üzere, idarenin sorumluluğu bakımından davada göz önüne alınacak noktalar şunlardır:

- Zeminin niteliği, zemin yapısına göre depreme dayanıklılığının denetlenmesi,
- Yapı kullanım izni olup olmadığı,
- İnşaat ruhsatları ve imar planlarının hangi idarelerce gerçekleştirildiği ve teslim edildiği,
- Yapıların imar bakımından kontrolü,
- Afet oluşmuş ve oluşabilecek bölgeler ile ikamet ve yapı için yasaklanmış afet bölgelerinin saptanıp ve ilan edilip edilmediği,
- Afet bölgelerinde inşa edilecek yapılarla ilgili yapı tekniklerini, kurallarını, projelendirme kurallarını, Türkiye’nin deprem haritalarını oluşturmak açısından idarelerin yetki ve görevlerini yapıp yapmadığı,

- Kontrol ve denetim görevlerinin yerine getirilip getirilmediği.

Söz konusu afet öncesi tedbirlerin hangisinde hizmet kusuru olduğuna bağlı olarak açılacak davanın davalısı da değişkenlik gösterecektir. (Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 410, 2023)

Tüm bu sayılan işler idaredeki birçok kurumun görev alanına girmektedir ve bu konularda her birinin farklı sorumlulukları bulunmaktadır. Görevini yerine getirmesi için yapılan başvuruların cevapsız kaldığı veya idari sürelerde yerine getirilmediği durumlarda idari yargıda bu idarelerin sorumluluklarına ayrı ayrı gidilebilecek ve her birinin sorumluluk alanlarıyla ilgili olarak maddi – manevi tazminatlara hükmedilebilecektir. Burada işin içine aşağıda detaylıca görevleri verilen farklı branşlardan bilirkişi heyeti girecek ve sorumluluk oranlarını ve zarar miktarını bunlar belirleyecektir. Belirlenecek sorumlulukların yüzdeleri ile belirlenen maddi – manevi toplam zarar miktarı bir araya getirildiğinde hangi idarenin hangi miktarda tazminata hükmedileceği mahkemece belirlenecektir.

Deprem sonrası müdahale sisteminde ise ulusal deprem politikasındaki Müdahale Sisteminde belirtilen afet yönetimine yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda acil hizmetler eğitimini, acil hizmetlerin programlanması, iş bölümünü, stok yönetimi ve tatbikatları barındıran hazırlık çalışmalarının olası bir deprem öncesinde yapılmış olması ve deprem sonrasında arama-kurtarma, sağlık hizmetleri, bakım, ivedi barınma ve geçici iskânı barındıran acil müdahale ve yardım gücünün kurulması, akabinde hak sahiplerini belirleme, zararları karşılama, kentsel iyileştirme, yapıları güçlendirme ve yeniden yapım çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Belirtilen çalışmaların yapılması çok geniş bir yelpazeye dağıldığından dolayı kurumların iş bölümü ile bunları yapabilmeleri ve bunlardan sorumlu olmalarını gerektirir.

Ancak deprem öncesi önlemlerde ve deprem sonrası müdahale sistemlerinde devletin depreme yönelik olarak hazırlıksız olduğu, dava dosyalarında net olarak görülmektedir. Mülkiyete ilişkin olarak ve olası davaların çözümüne yönelik olarak idarenin hazırlıklarını ivedi olarak tamamlaması gerekmektedir.

## **2.5. Deprem Nedeniyle İdarenin Sorumlu Olduğu Davalarda Dava Türü**

Hem hayatın sonlanması ve bedensel zararlarda hem de yıkılmış veya ağır hasar görmüş yapılarda zararın tutarını saptamada en başta yoğun bir bilinmezlik ve belirsizlik olduğundan, söz konusu afetten zarara uğrayanların Devlete (ilgili idarelere) karşı açacakları

davalarda dava türü, 2577 sayılı İdari Yargılama Yasası'nın 16.maddesi 4.fıkrası son cümlesinde ifade edilen “belirsiz tam yargı davası” dır (Çelik, 2023).

Ancak yapılan bu tezde hasar gören yapılarda ortaya çıkan maddi zarara yönelik çalışma yapılmış olup, ölüm ve bedensel zarar kısmına girilmemiştir.

## **2.6. Deprem Nedeniyle Açılan Tam Yargı Davalarında Taraflar, Dava Konusu ve Talep**

Bu dava tipinde davacı, depremde ağır hasar gören yapılarının veya orta hasar görüp de daha sonra gerekli tadilatın çeşitli nedenlerle (tadilat maliyetinin yeniden yapım maliyetinden fazla çıkması, tadilat maliyetini karşılayamayacak maddi durumda olunması vb.) yapılmaması nedeniyle durumu ağır hasara dönüşen yapıların deprem sırasında kendiliğinden yıkılması veya yıkım gerektiği için yıktırılması olaylarında idari kurumların, mevzuatla kendilerine verilen yapının yapım aşamasındaki görevleri veya akabindeki denetim görevlerini yerine getirmeyerek kusurlu davrandıklarından dolayı veya önleyici tedbir alma sorumluluğunu yerine getirmemesinden dolayı hizmet kusurları bulunduğunu öne sürerek sorumluluk oranında tazminat isteyen gerçek kişiler veya tüzel kişiler olarak karşımıza çıkmaktadır. Davalı ise yaşanan olayda yukarıda belirtilen tiplerde sorumluluğu bulunup da bunu yerine getirmeyen idari kurumlardır. Yine bu dava tipinde depremde eşyaları zarar gören veya zayi olan kiracılar da davacı olabilir.

## **2.7. İdare Mahkemelerince Bilirkişilerden Cevaplanması İstenen Hususlar**

Bu davalarda yapılan keşiflerde olayın değerlendirilebilmesi için mahkemelerce bilirkişilerden farklı hususlarda bilgi istenilmektedir. Bu bilgilerden bazıları şunlardır;

- Yapının ağır hasarlı hale gelmesini tetikleyen unsur deprem felaketi olduğuna göre, öncelikle somut olarak meydana gelen deprem felaketinin niteliğinin ve niceliği bağlamında illiyet bağına olan etkisinin ele alınması,
- Yapının inşa edildiği tarihte ülkede bulunan teknolojik imkânlar ve yürürlükteki mevzuat hükümleri dikkate alınarak, mekânsal alanın yerleşmeye uygun olup olmadığı,
- Zemin yapısına uygun planlama yapıp yapılmadığı,

- Uygun yapılaşma hakkının tanınıp tanınmadığı, projelendirmenin uygun yapıp yapılmadığı, doğru malzemenin kullanılıp kullanılmadığı, uygulamanın projeye uygun yapıp yapılmadığı,
- Yapının yaşı nedeniyle deprem etkisine mukavemetinin değerlendirilmesi,
- Yapının ağır hasarlı hale gelmesine etki eden tüm diğer unsurlar belirlendikten sonra kamu otoritesinin toplam sorumluluk nispetinin belirlenmesi, nihayetinde kusurlu davranış suretiyle ihmal edilen davranışlar bütünü dikkate alınarak ve ayrıca yapının inşa edildiği tarihte ülkede var olan inşaat ve malzeme tekniği göze alınmak suretiyle meydana gelen depremin niteliği ve niceliği kapsamında bir değerlendirme yapılarak, ulaşılan sonuca göre söz konusu depremin varlığının mevcut zararın oluşmasında ki kaçınılmaz etkisinin kusur oranına yansımalarının değerlendirilmesi ile ilgili idarelerin kusur oranlarının belirlenmesi,
- Kusur var ise; kusurlu kişi veya idarelerin hangi oranda kusurlarının olduğunun ve yine kusurun varlığı halinde davacının yararlandırıldığı maddi hakların mahsubu (davacı hakkında kabul edilmiş bir hak sahipliği ve tahsis edilmiş bir konut/işyerinin ya da bedelsiz verilmiş arsa bulunması halinde, söz konusu bağımsız bölüme ait arsa payı veya arsa bedelinin (deprem tarihi itibarıyla) değerinin hesaplanarak düzenlenecek bilirkişi raporunda ayrıca belirtilmesi) ile teknik ve bilimsel veriler kullanılmak suretiyle ayrıntılı bir şekilde açıklanmasının istenilmesi.

## **2.8. Deprem Nedeniyle İdarenin Sorumlu Olduğu Davalarda Keşif ve Bilirkişi**

İdari yargıda tazminat miktarının belirlenmesi adli yargıyla aynı şekilde yapılır. Maddi tazminat miktarı belirlenirken zararın boyutu, idarenin kusurunun türü ve büyüklüğüyle, idarenin bütün tedbirleri alması durumunda oluşabilecek zarar miktarı, ayrıca sigorta veya yüklenici tarafından herhangi bir tazminat ödenip ödenmediği gibi faktörler göz önünde bulundurulur (Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 410, 2023).

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 288. Maddesinde;” Hâkim, uyuşmazlık konusu hakkında bizzat duyu organları yardımıyla bulunduğu yerde veya mahkemede inceleme yaparak bilgi sahibi olmak amacıyla keşif yapılmasına karar verebilir. Hâkim gerektiğinde bilirkişi yardımına başvurur.” denilmektedir. Ayrıca belirtilen kanunun 266.

Maddesinde ise:” Mahkeme, çözümünü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir.” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen maddeler çerçevesinde yapılan deprem nedeniyle idarenin sorumlu tutulduğu davalarda yapılan keşiflerde, idare mahkemeleri tarafından farklı branşlardan meydana gelen bilirkişi heyeti oluşturulmaktadır. Bunların hepsi farklı branşlardan olup her biri kendi branşıyla ilgili olan kısmı incelemekte ve yapılan keşif sonrasında kendi branşlarıyla ilgili değerlendirmeleri birleştirip sonucu hep birlikte belirlemektedirler. Ancak mahkemelerde bu branşlar değişiklik gösterebilmektedir. İncelenen farklı bilirkişi raporlarında; inşaat mühendisi, jeoloji mühendisi, şehir plancısı, harita mühendisi, taşınmaz değerlendirme uzmanı, mimar branşlarına rastlanılmıştır. Bu heyeti oluşturan branşlar ve genel itibariyle inceledikleri konular şöyledir;

**İnşaat mühendisi:** Zarar gören yapının statik yapısını ve statik projesini inceler, projenin deprem yönetmeliğine göre çizilip çizilmediğini irdeler. Yıkılmış veya hasar görmüş binadan donatı numunesi alır ve bunun üzerinde bilimsel deneyler gerçekleştirir. Zarar görmüş binada kolon-kiriş kesme vb. durumun olup olmadığını inceler. Röntgenle mevcut taşıyıcı sistemlerdeki donatı bağlantılarını ve sayılarını yorumlar. Betondan numune alıp beton kırım sonuçlarının deprem yönetmeliğinde belirli olan basınç dayanımını sağlayıp sağlamadığını denetler. Belediyede projeyi çizen fenni mesulün kıstaslara uygun bir şekilde projeyi çizip çizmediğini kontrol eder ve bundan sonra ruhsat işlemleri başlar. Bu süreçte belediyenin hizmet kusuru işleyip işlemediğini denetler. Deprem yönetmeliğinde kurumlara verilen görevlerin yerine getirilip getirilmediğini irdeler. Bu görevlere tez çalışmasında detaylı değinilecektir.

**Mimar:** Zarar gören yapının mimari yapısını ve mimari projesini inceler, zarar gören binanın projesine uygun yapılıp yapılmadığını, kolonların ve kirişlerin projesine göre yerinde uygulanıp uygulanmadığını, kesitlerin projedeki şekilde uygulanıp uygulanmadığını inceler.

**Jeoloji - Jeofizik Mühendisi:** Zarar gören yapının bulunduğu alanın jeolojik yapısını, zemin durumunu, zeminde taşıma gücünün yeterli olup olmadığını ve bu zeminin taşıma gücüne uygun temel tipi seçilip seçilmediğini, fay hatlarına olan uzaklığını, mevcut zeminde konsolidasyon ve akma durumlarının olup olmadığını inceler, imar planına esas jeolojik etütleri irdeler ve imar planlarının jeolojik açıdan yapılması gereken şekilde yapılıp yapılmadığını irdeler ve bunları raporlar.

Şehir Plancısı; Zarar gören yapının bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumunu 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki durumunu ve 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki durumunu inceler, imar planı notlarının bilimsel esaslara uygun yapıp yapılmadığı vb. hususları irdeler ve bunları raporlar.

Harita mühendisi veya fen bilirkişisi: Keşif sırasında dava konusu zarar gören yapının bulunduğu parseli gösterir. Bu işlemi mevcut kadastral parsel sınırlarını ve imar parseli sınırlarını kıyaslayarak mesleki bilgilerini kullanarak yapar. meslek alanıyla ilgili her binaya özel inceleme yapar ve bununla ilgili detayları raporlar.

Taşınmaz Değerleme Uzmanı: Zarar gören yapının depremden önceki değerini bilimsel esaslara göre hesaplar ve zarardan etkilenen davacının hak sahipliği ile edindiği konutun/işyerinin değerini bilimsel esaslara göre hesaplar ve bu aradaki farka göre tazminata hükmedilmesi gerekip gerekmediğine, hükmedilmesi gerekiyorsa bunun miktarını hesaplar.

Yukarıda belirtilen uzmanlar ortak bir rapor verirler ve dosya genelinde bir araya gelerek kusur oranlarını belirlerler ve buna ilişkin bir rapor oluştururlar.

### 3. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu bölümde yapılan çalışmalarda, araştırmalarda ve gözlemlerde elde edilen bulgular ortaya konulmuştur. Konulan bulgularla tez konusunda hatalı veya eksik olan kısımlar tespit edilmiştir.

#### 3.1. İncelenen Deprem Bölgelerinde Tam Yargı Davalarında Taşınmaz Değerlemeye Genel Bakış

Tam yargı davalarında taşınmaz değerlemesi ile ilgili gözetilmesi gereken bazı önemli ilke kararları şunlardır:

- Taşınmaz değerlemesi, tarafsız ve objektif bir şekilde yapılmalıdır.
- Taşınmaz değerlemesi, idarenin işlem veya eyleminin yapıldığı tarihteki gayrimenkulün değerini dikkate almalıdır. Burada tez konusuyla ilişkilendirince bu tarih depremin olduğu tarih olarak belirecektir.
- Ayrıca idarelerin sorumlulukları yapının yapıldığı tarihteki mevzuata göre değerlendirilir.
- Taşınmaz değerlemesi, idarenin kusurundan kaynaklanan zararların tazmini için yapılmalıdır.

Aşağıda, tam yargı davalarında taşınmaz değerlemesinin önemi hakkında tasarlanan bazı senaryolar üzerinden tam yargı kavramını somutlaştırıcı örnekler verilmiştir:

- İdare, bir kişinin evini kamulaştırmıştır. Kişi, kamulaştırma nedeniyle uğradığı zararın tazmini için tam yargı davası açmıştır. Davacı, taşınmaz değerlendirme raporu sunarak, evin değerinin kamulaştırma bedelinden daha yüksek olduğunu kanıtlamıştır. Mahkeme, davacının tazminat talebini kabul etmiştir.
- İdare, yaptığı çalışma sırasında bir kişinin işyerini kazaen yıkmıştır. Kişi, işyeri yıkımı nedeniyle uğradığı zararın tazmini için tam yargı davası açmıştır. Davacı, taşınmaz değerlendirme raporu sunarak, işyerinin değerini kanıtlamıştır. Mahkeme, davacının tazminat talebini kabul etmiştir.
- İdare, bir kişinin arazisine yol yapmıştır. Yol yapımı nedeniyle, davacının arazisinin değeri düşmüştür. Kişi, yol yapımı nedeniyle uğradığı zararın tazmini için tam yargı

davası açmıştır. Davacı, taşınmaz değerlendirme raporu sunarak, arazinin değerinin düştüğünü kanıtlamıştır. Mahkeme, davacının tazminat talebini kabul etmiştir.

- İdare, bir imar parselinin bulunduğu bölgede kat sayısını, bir kişi imar parseli satın aldıktan sonra azaltmıştır. Yüksek olan kat sayısına göre parseli satın alan kişinin parselinin değeri kat sayısı düşünce azalmıştır. İdarenin o zamanki onaylı imar planına güvenerek alan kişi uğradığı zararın tazmini için tam yargı davası açmıştır. Davacı, taşınmaz değerlendirme raporu sunarak, arazinin değerinin düştüğünü kanıtlamıştır. Mahkeme, davacının tazminat talebini kabul etmiştir.

Bu farazi örnekler, taşınmaz değerlemesinin tam yargı davalarında önemli bir delil olduğunu göstermektedir. Taşınmaz değerlemesi, davacının uğradığı zararın miktarını tespit etmek ve tazminat talebinin kabul edilmesinde etkili olabilir.

### 3.2. Tam Yargı Davalarında Taşınmaz Değerleme Uzmanının Önemi

Taşınmaz değerlendirme uzmanı bilirkişiliği çeşitli meslek branşlarından yapılabilse de bu tip bir dosyada bir harita mühendisinin olmasının daha işlevsel olacağı bir gerçektir. Çünkü detayları tezin ilerleyen bölümlerinde görüleceği üzere taşınmaz değerlendirme uzmanı olarak yapının bulunduğu arsanın değer kaybı, emsal yöntemi ile belirlenecektir ve burada emsallerin belirlenip değerlendirilmesinde harita mühendisi bir adım öne çıkmaktadır. Ayrıca yapının değerindeki kaybın tespiti de maliyet yöntemi ile yapılacaktır ve bu da zaten yayımlanan cetvellerle yapılmaktadır ki burada yapı tiplerinin ve aşınma oranlarının bilinmesi yeterlidir. Sayılan bu nedenlerle arsa değerindeki kaybın daha net hesaplanabilmesi için taşınmaz değerlendirme uzmanının harita mühendisliği branşından olması dosyalara ekstra katkı sağlayacaktır. Nitekim alttaki tablo 6'nın yer aldığı araştırma makalesi de bu durumu desteklemektedir.

Tablo 6. Gayrimenkulün Niteliğine Göre Mesleklerin Dağılımı (Çoruhlu vd. 2021)

| Nitelik<br>Meslek Disiplini | Arazi | Arsa | Yapı | Toplam |
|-----------------------------|-------|------|------|--------|
| Harita Mühendisi            | 401   | 399  | 232  | 1032   |
| İnşaat Mühendisi            | 139   | 229  | 282  | 649    |
| Şehir ve Bölge Plancısı     | 76    | 76   | 76   | 228    |

Tablo 6'nın devamı

|                  |    |    |    |     |
|------------------|----|----|----|-----|
| İİBF Mezunu      | 41 | 39 | 27 | 107 |
| Mimar            | 2  | 6  | 47 | 55  |
| Ziraat Mühendisi | 24 | 0  | 0  | 24  |

Yukarıda belirtilen araştırma makalesinde yapılan araştırma neticesinde elde edilen tablo 6'ya göre yapılan değerlendirmelerde, değişik meslek kollarından alınan örneklerde farklı davalarda farklı mesleklerin öne çıktığı görülmüştür. Örneğin arsa ve arazi nitelikli davalarda harita mühendisinin açık ara ön plana çıktığı ancak yapı nitelikli taşınmazların analizinde harita mühendislerinin bulunmasının gerekliliğinin azaldığı anlaşılsa da inşaat mühendisinin ve mimarların bu dosyalarda ön plana çıktığı görülmektedir. Yani davalarda tercih edilecek bilirkişilerin seçiminde dava konusu taşınmazın niteliğine göre seçim yapılması en doğrusu olacaktır (Çoruhlu vd., 2021).

### 3.3. Deprem Nedeniyle Açılan Tam Yargı Davalarında Davalı İdareler Tarafından Yapılan Savunmalar

Aşağıda görüleceği üzere kurumların her biri diğer kuruma sorumluluğu yükleyecek şekilde savunmalar vererek kurum bazında tazminattan kaçınmaya çalışmaktadırlar.

#### 3.3.1. AFAD Savunması

Davanın usulüne ilişkin genel olarak davanın süresi içerisinde açılmadığı, genel olarak kurumlarının dava konusu olayda sorumluluğunun olmadığını ve yaşanan olayda ilgili dönemde geçerli olan kanun ve yönetmeliğe ve diğer mevzuat hükümlerine uygun işlem yapılmadığı ve bunların da ÇŞİDB ve bu bakanlığa bağlı taşra teşkilatı tarafından ve ilgili belediyesi ve varsa il özel idaresi tarafından denetlenmesinin gerektiği, kurumlarının bir koordinasyon kurumu olduğundan bahisle davada kusurlu veya kusursuz sorumluluklarının ya da denetim sorumluluğunun ya da herhangi bir ihmallerinin olmadığı, görev ve yetkileri arasında zarara neden olduğu iddia edilebilecek kesin, yürütülebilir, icrai nitelikte bir yetki ve görev tanımı bulunmadığı gibi, herhangi bir eyleminin de söz konusu olmadığı belirtilmektedir. Ayrıca Başkanlıklarının gerek üniversitelerle gerekse kamu kurum ve kuruluşlarıyla deprem ile ilgili araştırma ve çalışmaları koordineli bir şekilde yürüten bir kuruluş olduğu, 1945, 1947, 1948, 1959, 1963, 1972, 1996 ve 2018 tarihlerinde hazırlanarak

yayımlanan Deprem Tehlike Haritalarıyla deprem tehlikelerinin belirlenerek ilan edildiği, gelişen veri ve teknolojilere uygun olarak 1940, 1944, 1947, 1953 tarihlerinde depremle ilgili sair isimlerde yönetmelikleri 1961, 1968, 1975, 1998 tarihlerinde depreme dayanıklı yapı yönetmelikleri olan Afet Bölgelerinde Yapılacak Hakkında Yönetmeliklerin izlediği, Mart 2007'de Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliği ve en son olarak 2018 yılında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nin hazırlanarak yayımlandığı, hazırlanan bu yönetmeliklerde yapının bulunduğu yerin deprem tehlikesi ve zemin özellikleri dikkate alınarak yapıların depreme dayanıklı tasarımı ve yapımı için gerekli minimum koşullara yer verilerek düzenlendiği, uygulamaların denetim sorumluluğunun ise başta ÇŞİDB olmak üzere daha sonra ruhsat yetkilisi kurumlarda olduğu ve devamında kurumlarının yapmış ve yapmakta olduğu diğer görevlerden bahisle davanın reddi istenilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Ve 8. Maddelerine göre belediyenin sorumlu olduğu, 1 nolu 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi ile ÇŞİDB'nin sorumlu olduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 35. maddesinin 1. Fıkrası gereğince Belediyenin sorumluluğunun bulunduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince ÇŞİDB'nin sorumluluklarının bulunduğu, belirtilen kanunlar gereğince yetki ve sorumlulukların belediyelerde ve denetim görevinin de ÇŞİDB'nda olduğu belirtilmektedir. Belirtilen nedenlerle ve diğer benzer nedenlerle usulen dosyanın kapatılması ve dosyanın esasına girilmemesi istenilmekle birlikte eğer dosyanın esasına girilecekse davalı Kurumlarının yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde kendi sorumluluğunda bulunan görevleri yerine getirdiğinden dolayı davanın reddi istenilmektedir.

### **3.3.2. İlgili Belediyesi veya İl Özel İdaresinin Savunması**

Depremi büyüklüğü nedeniyle yaşanan depremin mücbir sebep sayılması gerektiği belirtilerek başlanmaktadır. Yapının bulunduğu alanın bulunduğu bölgenin imar planından bahsedildiği görülmekle birlikte yapıya ait yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgelerinin olup olmamasına göre savunma genişletilmektedir. Yerleşmiş olan yargı içtihatlarına doğrultusunda davalı sıfatıyla tek başına kurumlarının mümkün olamayacağı ve bu durumda ÇŞİDB ve AFAD'ın da bulunması gerektiği belirtilmektedir. Deprem gibi afetlerin oluşumunun engellenmesi ve doğan zararların azaltılması için alınması gereken önlemleri araştırmak, bu konudaki temel amaç ve politikaları saptamak, ülke içindeki idari, bilimsel ve teknik araştırmaları koordine etmek, ortak neticeleri tüzük, yönetmelik, talimat ve eğitim

vasıtasıyla uygulamaya iletmek ve kontrol etmek, afet zararlarının azaltılması için ulusal ve uluslararası işbirliği, proje ve programları meydana getirmek, elde edilen neticeleri uygulamaya taşımak, afete uğramış ve uğrayabilecek bölgeler ile yapı veya ikamet için yasaklanmış afet alanlarını tespit ve ilan etmek, afet bölgelerinde yapılacak yapılarla ilgili kuralları, yapı tekniklerini ve projelendirme esaslarını saptamak, depremleri ve etkilerini analiz etmek, ulaşılan neticeler ışığında deprem katalogları ve ülkenin deprem haritalarını oluşturmak ve geliştirmek, söz konusu afet sebebi ile zarara uğramış yapıların takviye ve tadilat metotları ile ilgili çalışmalar yapmanın Devletin görev, yetki ve sorumlulukları içerisinde bulunduğu, bu bağlamda;

ÇŞİDB açısından;

- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (Madde 1, Madde 11); 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (Madde 2); 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere, Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (Madde 2); 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Madde 2) hükümlerine bakıldığında sorumluluğun açık olduğu,
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda yer alan riskli alan tanımı ve riskli yapıların tespitine ilişkin hüküm doğrultusunda tespit sorumluluğunun öncelikle masrafları kendilerine ait olmak üzere yapı sahiplerinde olduğu, ayrıca Bakanlığın belirlediği riskli alanlarda riskli yapı tespitinin Bakanlıkça da yapılabileceği ya da Bakanlığın süre vererek idareye yaptırabileceğinin belirtildiği,
- Dava konusu taşınmazın bulunduğu alanda yapılan imar planlarını denetleyen kurumun Bakanlık olduğu, yer seçimi ve buna ilişkin İmar Mevzuatı çerçevesinde plan yapım süreci ile ilgili sorumluluğun Bakanlıkta olduğu,

AFAD açısından ise 5902 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümleri doğrultusunda verilen çeşitli görev ve yetkiler nedeniyle deprem afetinden korunma konusunda hukuki sorumluluğunun bulunduğu hususlarının belirtildiği görülmüştür.

Davacının binasıyla ilgili bir risk analizi ve tespiti yaptırmadığı, bina ile ilgili alması gereken tedbirleri almadığı ve dolayısıyla davacının da kusuru olduğu hususlarının belirtildiği görülmüştür.

Ayrıca müteahhidin, proje müellifinin ve şantiye şefinin yüklendiği inşaatı fenni şartlara göre inşaat etmemiş olması halinde inşaatın gizli ayıbından sorumlu olacakları hususlarının belirtildiği görülmüştür.

Büyükşehir Belediyesine bağlı olan ilçe belediyelerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yetki ve sorumluluk alanlarında imar mevzuatının öngördüğü izinlendirmeleri yapmak ve bu izinlendirmelerin uygunluğunu denetlemenin yanı sıra mevzuata aykırı oluşumlar için gerekli kararları almak ve bu kararları uygulamakla da yetkili olduklarını ve bunların da sorumlulukları yönünden incelenmesi gerektiği belirtilmektedir.

Maddi zarar miktarının tespiti yönünden davacıya ait taşınmazın öncelikle zorunlu deprem sigortasının olup olmadığının, var ise miktarının ve ne kadar ödeme yapıldığının Doğal Afet Sigortalar Kurumundan (DASK) sorulmasının gerektiği, deprem sigortasının bulunmaması halinde ise 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu kapsamında sorumluluğunu yerine getirmeyen davacının tazmin talebinde bulunamayacağı, TOKİ'den destek alıp almadığı, AFAD, Valilik, Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi vb. kurumlardan yardım ve destek alıp almadığı yönünden de incelemenin gerektiği belirtilmektedir.

Manevi tazminatın zenginleşme aracı olmayacak ve olay nedeniyle duyulan acı ve elemnin kısmen de olsa giderilmesini sağlayacak nitelikte olmasının gerektiği belirtilerek davanın reddi talep edilmiştir.

### **3.3.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Savunması**

Dilekçelerde çok detaylı olarak verildiği ancak genel olarak; şehirlerin planlanması, planlamada ortaya konulan ilkeler ve kararlar, yapılaşma düzeni, yapıların imar ve inşaat tekniği açısından denetlenmesi, zemin durumuna göre afetlere ve bu arada depreme ve heyelana karşı dayanıklılığın kontrolü, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilmesi, ruhsatsız yapılara ilişkin işlemler gibi konularda, mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerin ve dışında ise valiliklerin (il özel idarelerinin) yetki ve sorumluluklarının bulunduğu belirtilmektedir. 3194 sayılı Kanunu'nun 9 uncu maddesinde belirtilen Bakanlık yetkilerinin çok sınırlı ve istisnai bir yetki olduğu bu nedenle sorumlu tutulamayacağı vurgulanmaktadır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da sayılan görevlerinin; Kanun'un öngördüğü yönetmelikleri çıkarmak, Bakanlık bünyesinde yapı denetim komisyonu oluşturmak ve ilgili idare tarafından verilen sicil raporlarına göre yapı denetim

kuruluşlarının ve bu kuruluşların mimar ve mühendislerinin yapı denetimine ait sicilleri tutmak gibi, bunların faaliyetlerinin Kanun'a uygunluğunu denetlemek, yönlendirici ve gereken hâllerde düzenleyici olmak şeklinde olduğu, yerel idarelerce düzenlenen yapı ruhsatlarına uygun inşaat yapılıp yapılmadığının denetlenmesi görevinin bulunmadığı, yapı denetim işlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri kapsamında ilgili Belediyelerin veya İl Özel İdarelerinin sorumluluğunda olduğu belirtilmekte ve bu konuda sorumluluğunun olmadığı ifade edilmektedir. Belediyelerin veya İl Özel İdarelerinin görev ve sorumluluklarını mevzuata uygun olarak yerine getirip getirmediğine dair denetim yetkisinin 3152 ve 5393 sayılı Kanunlar uyarınca İçişleri Bakanlığına verildiği, ÇŞİDB'nin bu kurumları denetleme yetkisinin bulunmadığı belirtilmektedir.

Bakanlığın mevzuatta kendisine verilen bütün gerekli tedbirleri aldığı ve tanzimleri ve görevleri yaptığı, atfedilecek herhangi bir kusur bulunmadığı vurgulanmaktadır. Bunlara aykırı olarak yapılaşma ve buna bağlı olarak bazı zararlar ortaya çıkmış ise, sorumluluğun tamamıyla bu alanda yapılaşmayı projelendiren, ruhsat veren ve bu yapıları kontrol eden kişi veya kurumlara ve yapı sahiplerine ait olduğu belirtilmektedir.

### **3.4. Bilirkişi Raporlarında Elde Edilen Verilerin Analizi**

#### **3.4.1. Tapu Kaydına İlişkin Verilerin Analizi**

Dava konusu taşınmazın tapudaki bilgilerinin tamamının detaylı olarak verildiği ve mülkiyet bilgilerine değinildiği, varsa evveliyatı ve mevcut durumunun da değerlendirildiği görülmüştür. Bu konuda tedavüllü ve takyidatlı tapu kayıtlarının önemi büyüktür. Bunlar vasıtasıyla gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı şerhler, irtifak hakları, rehinler, beyanlar, ipotekler, hacizler vb. hususların bulunup bulunmadığı belirlenip dosyanın gidişatı ve taşınmaz değerlemede bunlar göz önüne alınarak değer belirlenebilir. Çünkü bu hususlar değere etki eden faktörlerdir.

#### **3.4.2. Yapı Ruhsatına İlişkin Hususlar**

Dava konusu taşınmazın ruhsatının bulunup bulunmadığıyla başlayan inceleme, ruhsatın bulunması durumunda;

- Taşınmaza ait ruhsattaki konum ve adres bilgileri,
- Ruhsat tarihi,

- Hangi belediye tarafından düzenlendiği,
- Kaç katlı olduğu,
- Mesken ve ticarethane sayısı ve varsa diğer kullanımlara ilişkin bilgiler,
- Ruhsat tadilatı varsa buna ilişkin bilgiler,
- Ruhsatta yer alan yapı sahibi/sahipleri, Mimari proje müellifi, statik proje müellifi, fenni mesule ilişkin bilgiler,
- Varsa yapı kullanma izin belgesine ilişkin bilgilere değinildiği görülmüştür.

#### **3.4.3. Hasar Raporuna İlişkin Hususlar**

Dava konusu taşınmaza ilişkin depremin ardından ÇŞİDB İİ Müdürlüğünce yapılan hasar tespit çalışmalarında hangi hasar durumunda olduğunun belirtildiği görülmüştür. ÇŞİDB İİ Müdürlüğünce verilen hasar durumları; hasarsız, az hasarlı, orta hasarlı, ağır hasarlı ve acil yıktırılacak yapı, yıkık şeklinde altı kategoride değerlendirilmektedir. Bu tip davalara konu yapılar genellikle orta hasarlı, ağır hasarlı ve acil yıktırılacak yapı, yıkık statüsündeki yapılar olarak gözlemlenmiştir.

Yapının askı kodundan, tespitin nasıl yapıldığından yıkımın nasıl yapıldığına kadar sürecin özetinin verildiği görülmüştür. Örneğin bir bilirkişi raporunda; yapının askı kodunun ... olduğu, tespitin gözlemsel olarak yapıldığı, karot örneği alınmadığı, söz konusu binaya acil yıkılacak bina raporu düzenlendiği, yıkım oluru alındığı ve ilanen tebligat yapılarak ilan tutağı düzenlendiği, acil yıkılacak binanın ... tarihinde yıkım ve enkaz kaldırma ihalesi yapılarak ... tarihleri arasında işyeri teslim tutanağının düzenlendiği ve yıkımının yapıldığının belirtildiği görülmüştür.

#### **3.4.4. Yapının Bulunduğu Alanın Mevcut Durumuna İlişkin Hususlar**

Dava konusu yapının adresinden, konumundan, ruhsat bilgilerinden, yapı kullanma izin belgesi bilgilerinden, yapının yakınında bulunan önemli konumlara olan mesafelerinden, parselinde bulunan diğer yapıların hasar durumlarından, mevcut durumda parselin durumundan, parselde inşaat olup olmadığı veya parselin boş olup olmadığı veya yapının yıkılıp yıkılmadığı gibi durumlardan bahsedildiği görülmüştür.

#### **3.4.5. Yapının Bulunduğu Alana İlişkin İmar Planlarıyla İlgili Sürece Dair Hususlar**

Dava konusu yapının bulunduğu alanda nazım ve uygulama imar planlarının olup olmadığı, varsa onay tarihlerinin verildiği, bu planların hangi kurum tarafından yapıldığı/onaylandığı, dava konusu yapının bulunduğu alanın bu planlardaki kullanımının ne olduğu ve yapının bu kullanım kararlarına uygun yapıp yapılmadığı hususlarının değerlendirildiği görülmüştür. Ayrıca rezerv yapı alanında kalıp kalmadığı hususuna da değinildiği görülmüştür.

#### **3.4.6. Yapının Bulunduğu Bölgenin Zemin Özelliklerinin Değerlendirilmesi**

Dava konusu yapı ruhsatının dayanağı imar planları (1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli) yapılırken zemin etüt çalışması yapıp yapılmadığı, zemin etüt raporu düzenlenip düzenlenmediği, jeolojik fay hattı gözetilerek yapılaşma kısıtlamasına gidilip gidilmediği, zemin etüt raporları ve imar komisyonu raporları ile plana altlık olan hâlihazır haritanın, jeolojik ve zemin bölgelemesini gösterir harita ve raporlarının olup olmadığı hususlarının irdelendiği görülmüştür. Bugüne kadar yapılmış değişik ölçeklerdeki jeoloji haritalarında zeminin nasıl görüldüğü belirtilmekte ve keşif günü yapılan gözlemlerle bu haritaların desteklendiği görülmektedir. Zeminin sıvılaşma yapıp yapmadığı irdelenmekte ve dolayısıyla yapı yapımına uygun bir zemin olup olmadığı vurgulanmaktadır. Dava konusu yapının yapıldığı dönemki zeminle ilgili yasal düzenlemelerin neler olduğu ve bu düzenlemelere uyulup uyulmadığı irdelenmektedir. Düzenlemelere uyulmadığının tespiti halinde sorumluluğun kimde olduğu irdelenmektedir.

#### **3.4.7. Yapının Tabi Olduğu Deprem Yönetmeliğine Dair Hususlar**

Dava konusu yapının inşaat ruhsatının verildiği/binanın inşa edildiği dönemin saptanmasıyla o dönem yürürlükte bulunan mevzuatın karşılaştırılması sonucunda hangi mevzuata uyulması gerektiği tespit edilerek bu mevzuata uygun ruhsat düzenlenip düzenlenmediği irdelenmektedir. Ülkemizde deprem yönetmelikleri 1959, 1964, 1975, 1998, 2007 ve 2018 yıllarında yayımlanmıştır. Örneğin 1975 yılı ile 1998 yılı arasında kalan dönemde bir yapının ruhsatı verilmiş ise bu yapı 1975 yılı Deprem Yönetmeliğindeki hususlara tabi olarak yapılmalıydı. Veya 1 Ocak 2019 tarihinden sonra ruhsat almış bir

yapının tabi olacağı deprem yönetmeliği 2018 deprem yönetmeliğidir. Ancak sadece bu yönetmeliklere dayanılarak bina yapılmaması gerektiği ve ruhsat alındığı dönem güncel diğer mevzuat hükümleri ne ise bunların da ele alınarak inşai faaliyete başlanması gerektiği de bir gerçektir.

#### **3.4.8. Yapının Statik Projesine Dair Hususlar**

Dava konusu yapının yapı türünün belirlenmesi (betonarme, çelik yapı, prefabrik yapı, kerpiç yapı v.b.) üzerine statik durumunun nasıl olduğu, nasıl olması gerektiği, yönetmeliklere uygun düzenlenip düzenlenmediği, düzenlense bile yapının yapıldığı dönemki mevzuatın teknik olarak yeterli olmayabileceği göz önüne alınarak bu mevzuattan bağımsız olarak statik olarak uygun olup olmadığı, bu kapsamda fenni mesulün, kontrolörün, statik proje müellifinin (yapının tasarlanması, yapımı ve kontrolünden sorumlu kişi, kurumlar) ile ilgili idarelerin sorumluluğunun ne olduğu, doğru malzeme ve doğru yapım tekniği kullanılıp kullanılmadığı hususlarının irdelendiği görülmüştür.

#### **3.5. İlgili Mevzuat Çerçevesinde Dava Konusu Yapının Bilirkişilerce Değerlendirilmesi**

Dava konusu yapılarla ilgili olarak mevzuat çerçevesinde bilirkişi heyetleri tarafından yapılan incelemeler sorumlular bazında aşağıda maddeler şeklinde sunulmaktadır:

- Projeyi hazırlayan mühendis, yürürlükteki yönetmelik ve standartlara uygun olarak yapının tasarımını üstlenir. Proje müellifi, projenin hazırlanması sırasında yapının yer alacağı arsanın imar durumu, zemin koşulları ve ilgili mevzuatlara uymakla yükümlüdür.
- Mimari ve statik projeyi hazırlayan müellifin hazırladığı, yapının temelinden itibaren tüm taşıyıcı sistemin gerekli hesaplarını gösteren statik hesap raporunun irdelendiği görülmüştür. Ayrıca, dava konusu yapının bulunduğu parselle ilgili etüt raporlarına dayanarak, yapıyla ilgili statik hesaplamalarda hangi zemin parametrelerinin kullanıldığının incelendiği görülmüştür.
- Müteahhit, binayı tasarıma uygun malzemeler kullanarak projeye uyumlu şekilde inşa etmekle yükümlüdür. Eldeki belgelerle dava konusu yapı hakkında araştırmalar yapılmış ve yapıların hasar durumunun tespit edildiği görülmüştür. Müteahhitin taşıyıcı sistem elemanlarının uygulamasını özenli yapıp yapmadığı,

sanat ve fen kurallarına uygun olarak yapıyı inşa edip etmediğinin irdelendiği görülmüştür.

- Fenni mesulün görev ve sorumluluklarının belirtildiği mevzuat hükümlerinde fenni mesulün görevli bulunduğu süre içerisinde yapının uygulamasını proje ve eklerine uygun bir şekilde yaptırmakla yükümlü olduğu belirtilmektedir. Buradan hareketle dava dosyasında uygulamanın her aşaması için bir fenni mesulün atanıp atanmadığının ruhsattan irdelendiği görülmüştür.
- Fenni mesule ilişkin mevzuat hükümlerine göre, görevde olduğu dönemde yapının uygulamasını proje ve proje eklerine uygun şekilde yaptırmakla yükümlü olduğu ve dolayısıyla her uygulama aşaması için bir fenni mesulün atanıp atanmadığının ruhsat üzerinden incelendiği, ayrıca yapının deprem sonrası durumu ile ilgili hasar raporlarının değerlendirilmesi bölümünde açıklanan bilgilere göre yapının ağır hasar görmesindeki ana unsurun projeden mi yoksa uygulamadan mı kaynaklandığının tespit edilmeye çalışıldığı görülmüştür.
- İmar planlaması açısından, belediyelerin imar planı yapma veya yaptıрма sorumlulukları bulunmaktadır. Bu kapsamda imar planının o zamanki usulüne uygun olarak yapılıp yapılmadığının irdelendiği görülmüştür.
- Belediye, yapının yapıldığı tarihte, binanın projesine ve eklerine göre uygulamanın normlara uygunluğunu denetlemekle sorumlu olduğundan uygulamanın niteliğinden de sorumlu olup projelerden kaynaklanan bir hata olması durumunda belediyenin de kusurunun olup olmayacağının irdelendiği görülmüştür.
- Dava konusu konutun inşa edildiği dönem itibari ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının veya ÇŞİDB'nin görevde olup olmadığının tespiti ile dava konusu yapının inşa edildiği dönemki mevzuata göre Bakanlığın mı yoksa Belediyelerin mi plan yapma yetkisinin olduğu, Bakanlığın doğrudan müdahale yetkisi bulunduğu durumlarda bu yetkiyi kullanıp kullanmadığının irdelenerek buna göre sorumluluğunun belirlendiği görülmüştür. Ayrıca Bakanlık, alt ölçek planların (nazım ve uygulama imar planı gibi) tamamını kapsayacak bir çevre düzeni planı yapma konusunda sorumluluğa sahiptir ve belediyeler veya il özel idareleri imar planı yapmış olsa bile üst ölçekte olan çevre düzeni planı neticesinde bu imar planlarında da yükümlülüğü bulunmaktadır ve bu konunun da irdelendiği görülmüştür.

- Bakanlığın doğal afetlerin öncesine ve sonrasına yönelik gerekli önlemleri alması, yapılaşmaya yasaklı afet bölgelerini belirlemesi, afetlerden sonraya ilişkin olarak yapılardaki hasar tespitinin yapılması konularında sorumlulukları bulunmaktadır. Belirtilen konularda dava dosyası içerisinde bulunan evraklar içerisindeki bilgi ve belgelerden Bakanlığın sorumluluğu olup olmadığının tespit edilmeye çalışıldığı görülmüştür.
- Dava konusu yapının bulunduğu bölgeye yönelik Bakanlığın deprem haritalarını hazırlayıp hazırlamadığının irdelendiği görülmüştür. Dolayısıyla Bakanlığın afet durumu ile ilgili çalışmaları yapmak ve gerekli haritaları hazırlamak konusunda sorumluluklarını yerine getirip getirmediğinin tespit edilmeye çalışıldığı görülmüştür.,
- Bakanlığın afet zararlarını azaltma yönünde mevzuat hazırlama sorumluluğunu yerine getirip getirmediğinin irdelendiği görülmüştür.
- Bakanlığın ülke genelinde uygun malzeme kullanımını mümkün hale getirme sorumluluğunu yerine getirip getirmediğinin irdelendiği görülmüştür.
- AFAD'ın kurulduğu tarihten sonra mevzuatla kendine atfedilen görevleri yerine getirip getirmediğinin irdelendiği görülmüştür. Ayrıca kurulmadan önceki dönemde Bakanlığın afetle ilgili sorumluluklarının AFAD'ın kurulumundan sonra bu kuruma devredildiği görüldüğünden bu konuda da AFAD'ın görevlerini yerine getirip getirmediğinin irdelendiği görülmüştür.

### **3.6. Elde Edilen Veriler Işığında Bilirkişi Raporlarında Yapılan Değerlendirmeler**

Dava dosyalarında elde edilen veriler ve keşif sırasında tespiti yapılan hususlara göre doğan sorumlulukların tespitinde objektif bir kanaat geliştirilebilmesi için her aşamadan sorumlu kişi/kurumların bu aşamadan ne kadar sorumlu oldukları belirlenmeye çalışıldığı gözlemlenmiştir. Bunun için bilirkişi raporlarında dava konusu yapının yapıldığı yıla yönelik hazırlanmış bir tablonun da olduğu görülmüştür ve bu tablo 7 olarak altta verilmektedir. Ayrıca bu tablonun güncel hali de hazırlanarak tablo 8 olarak altta verilmiştir.

Tablo 7. Elazığ Depreminde Dava Konusu Yapının Yapım Yılında (1985-1990) Geçerli Mevzuata Göre Sorumlu Kuruluşlara İlişkin Yasa ve Yönetmelik Çerçevesi

| İlgili Kurum, Kuruluş ve Sorumlular                                                                       | Proje Müellifi                                                                 | Fenni Mesul ve Müteahhit | Belediye – İl Özel İdaresi      | Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) |                                                  |                                                              |                         |                              |                         | AFAD                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                           |                                                                                |                          | Planlama                        | Proje Kontrol (Ruhsat- Denetleme- Yapı Kullanım İznı)                             | Planlama                                         | Afet Öncesi ve Sonrası Gerekli Tedbirleri Alma               | Afet Zararlarını Önleme | Afet Zararlarını Azaltma     | Uygun Malzeme kullanımı |                                                                                              |
| 1975 Yılı Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik                                         | Afetten Korunma: Mad:6.3.3 Mad:6.2.2 Mad:6.6.4 Mad:6.6.5.1 Mad:6.7.3 Mad:6.9.7 |                          |                                 |                                                                                   |                                                  |                                                              |                         |                              |                         |                                                                                              |
| 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985)                                                                            |                                                                                | Mad.28 Mad.52            | Mad.7 (a),(b),(c),(d )          | Mad:21 Mad:22 Mad:30 Mad:31 Mad:32 Mad:42                                         | Mad:8 (b) Mad:9 Mad:38 Mad:44 (f)(h)(j)          |                                                              |                         | Mad.44 (a)                   |                         |                                                                                              |
| 1580 Sayılı Belediye Kanunu (1930 Yılı)                                                                   |                                                                                |                          | Mad:15                          | Mad:15                                                                            | Mad:13 Mad:14                                    |                                                              |                         |                              |                         |                                                                                              |
| 7269 sayılı Ümumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun |                                                                                |                          | Mad:3 Mad.14                    |                                                                                   | Mad:2 Mad:15 Mad:16                              | Mad:13(a) Mad:14                                             |                         | Mad:1 Mad:3                  |                         |                                                                                              |
| Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (1983 yılı)     |                                                                                |                          | Mad:1 Mad:2 Mad:9 Mad:11 Mad:32 |                                                                                   | Mad:1 Mad:2 (d)(f)(m) Mad:9(g) Mad:11(e ) Mad:32 | Mad:2 (e) (g) (i) Mad:9 (e) (f) Mad:9(g) Mad:11(a)(b )(d)(e) | Mad:9(c) Mad:12(c )     | Mad:2 (d) (n) Mad:12 (b) (d) | Mad:2 (f)               |                                                                                              |
| Plan Yapımına Dair Esaslara Dair Yönetmelik (1985 yılı)                                                   |                                                                                |                          |                                 |                                                                                   | Mad:4 Mad:5 Mad:8 Mad:14 Mad:16                  |                                                              |                         |                              |                         |                                                                                              |
| Afet Acil Durum Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (2009 yılı)                            |                                                                                |                          |                                 |                                                                                   |                                                  |                                                              |                         |                              |                         | Mad:1 (2) Mad:2: 1 (b) (h) (i) (j) (k) Mad:8: 1 (a) (b) (c)(d)(g)(4) Mad:1 2 (a) (b) (c) (ç) |

Tablo 8. Ocak 2025 Tarihi İtibariyle Geçerli Mevzuata Göre Sorumlulara İlişkin Yasa ve Yönetmelik Çerçevesi

| Bağlayıcı Yasa ve Yönetmelikler                                                                           | Afet Bölgelerinde Yapılara İlişkin Sorumlu Kişi, Kurum ve Kuruluşlar |                                            |                                            |                                            |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                                           | Proje Müellifi, Laboratuvar Görevlileri, Fenni Mesuller ve Mühahhit  | Belediyeler – İl Özel İdareleri            | ÇŞİDB                                      | AFAD                                       | Yapı Denetim Firmaları                     |
| Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)                                                                    | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde                           |                                            |                                            |                                            |                                            |
| 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985)                                                                            | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde                           | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| 5393 sayılı Belediye Kanunu (2005)                                                                        |                                                                      | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |                                            |
| 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun |                                                                      | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (2018)                          |                                                                      |                                            | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012)                           |                                                                      |                                            | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği (1985)                                                                   |                                                                      | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014)                                                                 |                                                                      | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017)                                                                    |                                                                      | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |                                            |
| Afet Acil Durum Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (2009)                                 |                                                                      |                                            |                                            | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |                                            |
| 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun (2001)                                                           | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde                           |                                            |                                            |                                            | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |
| Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği (2008)                                                                 |                                                                      |                                            |                                            |                                            | Belirtilen mevzuat içerisinde birçok madde |

### 3.6.1. Taşınmaz Sahibinin Sorumluluğu Yönünden Yapılan Değerlendirme

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile Zorunlu Deprem Sigortası (DASK) yaptırılması zorunlu kılınmıştır. Vatandaş tarafından deprem sigortasının yaptırılıp yaptırılmadığına göre sorumluluğu belirlendiği gözlemlenmiştir.

### 3.6.2. Proje Müellifinin, Müteahhidin ve Fenni Mesulün Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme

Projeyi yapan mühendis yürürlükteki yönetmeliğe uygun olacak şekilde yapının tasarımını yapmakla yükümlüdür. Proje yapılırken proje müellifi binanın oturacağı arsanın imar durumuna, zemin koşullarına ve yönetmelik hususlarına ilişkin mevzuatlara uymak zorundadır.

Yapının yapıldığı dönem proje müellifi, o dönem yürürlükte olan deprem yönetmeliği ve diğer sair mevzuata göre projelendirme yapmalı, yine bu projelendirme yapılırken yapının oturacağı zemin durumu, etüt raporları ve imar durumu dikkate alınmalı, projenin mimari ve mühendislik gereksinimlerine uygun olmasına dikkat etmeli ve hesaplama ve raporlamalarını sayılan bu hususları göz önüne alarak yapmalıdır. Bu hususlara dair inceleme yapıldığı görülmüştür.

Fenni mesul; yürürlükteki yönetmeliğe uygun olacak şekilde yapının tasarımını yapmakla, yapıyı proje ve eklerine uygun olacak şekilde uygulamakla yükümlüdür. Proje yapılırken proje müellifi binanın oturacağı arsanın imar durumuna, zemin koşullarına ve yönetmelik hususlarına ilişkin mevzuatlara uymak zorundadır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra ruhsat alınmış ise bu kanuna da uyulmak zorundadır.

Yapı müteahhidi ise mali gücünü kullanarak yapının mevzuat ve plana, sanat, fen ve sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine uygun şekilde ve yanında çalıştırdığı teknik sorumluların gözetiminde yapıyı taahhüt ettiği proje ve eklerine uygun yapmakla mükelleftir. Müteahhit ve şantiye şefi, yapımdaki kusurlarından müteselsilen sorumludur. Bu husus İmar Kanunu'nun 28. Maddesinde açıklanmaktadır.

Yapının yapımında kullanılmış olan malzeme ve tekniğe ilişkin değerlendirmeler keşif esnasında yapılan gözlemlere göre yapılır. Beton dayanımı incelenir. Müteahhittin donatı detaylandırmasına uyup uymadığı, fenni mesulün görevini hakkıyla yerine getirip getirmediği, betonda kullanılan harcın kalitesi vs. konularında inceme yapılır. Belirlenen hususlara göre sorumlulukları hesaplanır.

### **3.6.3. Afet ve Acil Durum (AFAD) Yönetimi Başkanlığı'nın Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme**

AFAD'ın kuruluş kanunlarında tanımlanmış görev/sorumluluklar ile yapının yapıldığı yılda yürürlükte olan diğer mevzuat hükümlerinde tanımlanmış görev/sorumluluklara göre değerlendirmelerin yapıldığı görülmüştür. 2009 yılında kurulan bu kurum, kurulumundan önceki dönemden sorumlu olmayıp sadece kurulumundan sonraki dönemde yapıların kullanım aşamasından sorumlu olmaktadır. 2014'e kadar valiliklerin bünyesinde olan bu kurum, 2014'ten sonra taşra teşkilatını kurmuştur.

Afet ve acil durumlar ile sivil savunma hizmetlerinin ülke genelinde etkili bir şekilde yürütülmesi için gerekli tedbirlerin alınması, hadiseler meydana gelmeden evvel hazırlık ve zarar azaltma çalışmaları yapılması, hadise sırasında müdahale edilmesi ve sonrasında iyileştirme çalışmalarının gerçekleştirilmesi, bunlarla ilgili kurum ve kuruluşlar arasında eş güdümün düzenlenmesi ve bu hususlarda stratejilerin ortaya çıkarılıp yürütülmesi bu kurumun genel görev özeti olarak belirtilebilir. Ülke genelinde afet ve acil durum müdahale, risk yönetimi ve zarar azaltma planları yapmak; muhtemel afet ve acil durum bölgelerini belirleyip önleyici tedbirler almak; zarara uğrama ihtimali olan bölgelerin plan, proje ve imar esaslarını belirlemek; afetler ve acil durumlar hususunda bilgilendirme, tatbikat, bilinçlendirme ve öğretim işleri yapmak; depreme müdahale, hazırlık ve deprem riski yönetimi yapmak; depremde zarar görme ihtimali olan veya zarar görmüş bölgelerin imar, plan, proje işlerini idare etmek; depreme müdahale, hazırlık ve iyileştirme evrelerinde yararlanılabilecek her türlü kurum, kuruluş ve kişilerin her çeşit kaynağının tespiti ve kullanımını sağlamak; afetler ve acil durumlarla ilgili tehlike ve riskleri tespit etmek konularında AFAD'ın görevleri bulunmaktadır.

### **3.6.4. Belediyelerin ve İl Özel İdarelerinin Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme**

Bu kurumların yapının inşası öncesi, sırası ve sonrasında yapmakla sorumlu olduğu görevleri bulunmaktadır. Kuruluş kanunlarında tanımlanmış görev/sorumluluklar ile yapının yapıldığı yılda yürürlükte olan diğer mevzuat hükümlerinde tanımlanmış görev/sorumluluklara göre değerlendirmelerin yapıldığı görülmüştür. Ana hatlarıyla plan ve projelendirme, uygulama ve iskân konularında mevzuatlara uygunluğu denetlemekle mükelleftirler.

Belediyelerin ve il özel idarelerinin gerekli planları (bölge planları, nazım imar planları, uygulama imar planları, tatbikat imar planları, parselasyon planları, imar ıslah planları vb.) hazırlaması ve onaylanması mevzuatla verilen sorumluluklardandır. İmar planlarının hazırlanması, uygulanması ve inşaat ile iskan ruhsatı süreçlerinde denetim yaparak gerekli önlemleri almakla yükümlüdürler. Yıpranan kent bölümlerinin tekrardan inşasını ve onarımını yapmak, böylelikle depreme karşı gerekli önlemleri almakla yükümlüdürler. Projedeki eksiklikler, proje müellifinin gözünden kaçmış olsa bile, bu kurumların denetim görevleri kapsamında tespit edilmelidir. Doğal afetlere yönelik hazırlıkları ve planlamaları yapmak, gerekirse farklı afet bölgelerine lojistik destek vermek, yapıları tüm afetlere yönelik alınabilecek önlemler yönünden denetlemek, bu konuda her türlü izin ve ruhsatlandırmaları sağlamak bu idari kurumların görevleri arasındadır. Ruhsatlandırma aşamasında ruhsata ilişkin usule uyulduğunun ve gerekli şartların teknik standartlara göre sağlandığının kontrolü de bu kurumların görevlerindendir. Ayrıca ruhsatlandırma aşamasının akabinde projelere aykırı imalatların (fazla kat çıkılması, mekanların bir araya getirilmesi gibi) tespit ve denetimi ve müdahalesi de verilen görevlerdendir. Belediyeler: inşai işlerin bilime, fenne ve tekniğe uygun olup olmadıklarını incelemekle sorumludurlar. Ruhsatsız olarak inşasına başlanan veya yapımı tamamlanan yapılarla ilgili olarak ilgili mevzuat hükümlerine göre cezai işlemleri yürütmekle mükelleftirler.

Bu görevlerin yerine getirilmesi sırasında uyulması gereken usul ve esaslar yukarıdaki tablolarda verilen kanun maddelerinde düzenlenmiştir ve bu hükümlere göre işlemlerin yapılıp yapılmadığının bilirkişilerce denetlendiği görülmüştü.

### **3.6.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Görev ve Sorumlulukları Yönünden Yapılan Değerlendirme**

Bakanlığın kuruluş kanunlarında tanımlanmış görev/sorumluluklar ile yapının yapıldığı yılda yürürlükte olan diğer mevzuat hükümlerinde tanımlanmış görev/sorumluluklara göre değerlendirmelerin yapıldığı görülmüştür. Bakanlığın görev ve sorumlulukları özetle; plan yapmak, afet öncesi ve sonrası gerekli tedbirleri almak, afet zararlarını önlemeye yönelik çalışmalar yapmak, haritalar hazırlamak, afet zararlarını azaltmaya yönelik yönetmelik, tüzük ve talimatname hazırlamak, yurt genelinde uygun malzeme kullanımını olanaklı hale getirmek şeklinde sıralanabilir.

Bakanlık İmar Kanunu'nun 9. Maddesinde sınırlı olarak sayılan planları yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir. İmar Planı yapımı ile değişiklikleri ile ilgili kıstasları ve imar ile ilgili başka hususları belirler. Yerleşme bölgeleriyle ilgili kuralları belirler. Teknik personellerin görev, yetki ve sorumlulukları diğer kuruluşlarla birlikte çalışılarak Bakanlıkça belirlenir. Afete maruz bölgeleri belirler ve buralarda imar planlarını denetler, düzenler. Afetler nedeniyle konumunun değişmesi gereken yerleşim alanlarıyla ilgili gerekli işlemleri yapar. Yapımla ilgili standartları belirler ve bu standartlara uygun malzeme üretimini sağlayacak önlemleri alır veya aldırır. Teknik işlerle ilgili ve afet zararlarını azaltmayla ilgili olarak tüzük, yönetmelik, talimatname, tip sözleşme, şartname, fiyatlandırma, fiyat analizleri ve birim fiyatları hazırlar ve yayınlar ve kamu kurum ve kuruluşlarını bu konuda bilgilendirip uymaları için gerekli önlemleri alır. Kamu konutları, kamu yararına yapılan bütün yapılar ve afetle ilgili yapıların teknik işlerini yapmak, standartlarını tespit etmek, gerektiğinde yapmak veya yaptırmak da Bakanlığın görevlerindendir. Bakanlıkça afet bölgelerinde kurulacak fen kurullarınca arazinin durumu ve diğer yapılar incelenerek hasar tespitinin yapılması sağlanır. Ülkede kurulu bulunan depremle ilgili tespit cihazlarının geliştirilmesinden ve yaygınlaştırılmasından sorumludur. Ayrıca deprem bölgeleri haritalarının yapımından da sorumludur. Konut politikalarının belirlenen ilkelerine göre konutları inşa eder ve ettirir. Afete maruz bölgelerde yapılacak yardımları ve alınacak tedbirleri tespit eder, iş birliği ile yapılmasını sağlar.

AFAD'ın kurulmasından önceki dönemde AFAD'ın görevleri de bu bakanlığa bağlı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce yürütülmekteydi. Dolayısıyla bu tarihten önceki dönemde yapılan yapılarla ilgili olarak Bakanlığın sorumlulukları bulunmaktadır.

Yukarıda sayılanlar ve mevzuatta Bakanlığa atfedilen diğer görev ve yetkilerin yapıp yapılmadığının bilirkişi raporlarında irdelendiği görülmüştür.

### **3.7. Yapının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Verilerine Göre Yeniden Yapım Bedeli**

Bilirkişi raporlarında genellikle dava konusu yapının yıkıldığı veya hasar aldığı yıldaki verilerine göre yapım maliyetinin hesaplanmasının istendiği görülmüştür.

Yapı Ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, projeler ve sair belgelerden dava konusu taşınmazın brüt alanları hesaplanmış ve bu hesaplamalar neticesinde Yapı Yaklaşık maliyetinin hesaplandığı görülmüştür.

ÇŞİDB'nın yayınladığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak ... Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre sınıfı ve grubu belirlenen yapı yaklaşık birim maliyeti ... TL/m<sup>2</sup> olmaktadır olduğu ve bu değer dikkate alınarak dava konusu dairenin yapım maliyeti bu değerle taşınmazın brüt m<sup>2</sup>'sinin çarpılarak yeniden yapım bedelinin hesaplandığı görülmüştür. Yani maliyet yönteminin uygulandığı görülmüştür.

Yapılıştan depreme kadar geçen süre zarfında yapının bir miktar aşınacağı için aşınma miktarının yapının yeniden yapım maliyetine yansıtılması gerekmektedir. Bu nedenle daha sonra taşınmazın dava konusu yapının yıkıldığı veya hasar aldığı yıla kadarki yaşının hesaplanarak 02 Aralık 1982 Tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Aşınma Payları Cetveline göre aşınma payının bulunmasının neticesinde bu payın düşüldüğü ve aşınma payı düşülmüş bedelin bulunduğu görülmüştür. Aşınma paylarının hesabında kullanılan bina yaşının hesaplanmasının farklı tekniklerle hesaplandığı farklı bilirkişi raporlarında görülmüştür. Örneğin Elazığ İlinden bir bilirkişi raporunda "il genelinde yapılan inşaatlar ana hatları ile ele alındığında bir kısmının ruhsatlandırıldığı, bir kısmının Yapı Kullanım İzin Belgesi aldığı bir kısmının ise ruhsatsız olarak inşa edilmiş olduğu görülmüştür. Dosya muhteviyatında yapı kullanım izin belgesi almış olan yapılara ait yapı yaşları yapı kullanım izin belgesi aldıkları tarihten, ruhsatlı olup yapı kullanım izin belgesi almamış yapılar ise ruhsat süreleri dolmadan elektrik su vb. abonelikleri almış olmaları, almayanların ise inşaat birim tarifeleri üzerinden yapı kullanmaya başlamaları sebepleri ile yapı sınıfları, blok sayıları, bina taban alanı ve inşaat toplam alanları gibi veriler üzerinden hareket edilerek günün imkan ve teknikleri ile yaklaşık bir sürede tamamlandığı kanaatine varılarak, bütün yapıların aşınma paylarının ruhsat süresi bitiminden hesaplama yapılmamış, bu sayede yapıların aşınma payı düşük, buna bağlı da tazminat miktarının yüksek çıkmasının önüne geçilerek adil ve hakkaniyetli ve Elazığ ve bölgenin inşaat tamamlama sürelerinin realitesine uygun bir aşınma payı hesaplanmıştır." denildiği görülmüştür.

### **3.8. Davalarda İdarelerin Sorumluluk Oranları**

Yapı hasarından kaynaklı mesuliyet, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanunda derlenmiştir. Burada yalnızca yapımda vazife üstlenen kişilerin yapı hasarı neticesindeki mesuliyetleri belirtilmektedir. Söz konusu Kanun'un 3. Maddesinde; "Bu Kanunun uygulanmasında, yapı denetim kuruluşları imar mevzuatı uyarınca öngörülen fenni

mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir. Yapı denetim kuruluşları öncelikle risk bazlı denetim yapar. Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar. Bu sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise, iki yıldır” denilmektedir.

Yapı hasarı, yapıyı inşa etmekle vazifelilerin ihmali veya hatası nedeniyle yapının değer kaybına uğramasından kaynaklanan zararlarla ilgilidir. Vazifelilerin hatası nedeniyle yapı malikinin ve üçüncü kişilerin uğradığı can ve maddi kayıplarından ileri gelen sorumluluklar, sözleşmeden ve haksız eylemden kaynaklanan ihlallere dayanır (Başpınar & Altunkaya, 2008).

Bu alanda yapılan araştırmada her ikisi de 2020 yılında meydana gelen Elazığ ve İzmir depremlerinde dava konusu edilen iki farklı yapıya ait bilirkişi heyeti raporları incelenmiş olup her ikisinde de bu bölümde farklı sonuçların elde edildiği görüldüğünden dolayı ikisine de ayrı ayrı yer verilmiştir.

### **3.8.1. İzmir Depremine Ait Bir Bilirkişi Raporunda Yapılan İnceleme**

30 Ekim 2020 tarihinde saat 14:51’de yaşanan İzmir depremi, 6.6 Mw şiddetinde gerçekleşmiştir ve 15 saniye sürmüştür. Bu depremde 117 kişi hayatını kaybetmiş olup 107 kişi enkaz altından kurtarılmıştır. Depremden 9.079 yapı etkilenmiş olup 633 adet yapının ağır hasarlı olduğu tespit edilmiştir.

Sorumluluk yüzdelerinin tespitinde objektif bir kanaat geliştirilebilmesi için yapım işleri prosedürlerinin üç aşamalı olarak düşünüldüğü ve her aşamadan sorumlu kişi/kurumların bu asamadan ne kadar sorumlu olduklarının belirlenmeye çalışıldığı görülmüştür.

Yapının inşasındaki ilk aşamanın "projelendirme" olduğu belirtilmiş, projelendirmenin inşa sürecinde %40’lık bir önemi olduğu belirlenmiş ve bu aşamada imar planları ve proje denetimleri bakımından Bakanlık ve belediyenin, projenin yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmasından ise proje müellifinin sorumlu olacağı öngörülmüştür. Proje müellifi projelendirme aşamasındaki sorumlulukların yarısını (%50) üstlenmekte, belediye projeye direkt müdahale edecek kurum olduğu için %20, Bakanlık ise projeye dolaylı olarak

müdahale eden kurum olarak ve dönem itibariyle bölgenin İmar Planlarının onaylanmasından sorumlu kurum olarak %30 oranında sorumlu olduğu belirtilmiştir. Bu sorumlulukların binanın kusurundan kaynaklanmadığı, sıfırdan inşa edilecek bir yapının inşaatına başlamadan evvel olduğu düşünülen sorumluluk yüzdeleri olduğu hatırlatılmıştır.

Yapının inşasındaki ikinci aşama "uygulama" olarak nitelendirilmiş ve bu asamadan müteahhit, fenni mesul ve belediyenin sorumluluğu olduğu belirlenmiştir. Söz konusu dava dosyasında uygulamanın inşa sürecinde %50'lik bir öneme sahip olduğu belirlenmiştir. Uygulama aşamasında müteahhidin proje ve eklerine uygun olacak şekilde en iyi malzemeyi kullanarak uygulamayı yapmakla sorumlu olmasından dolayı %40, fenni mesulün projenin eklerine ve ruhsatına uygun olarak yapılması, aksiliklerin ilgili İdarelere bildirilmesi ve revizyonların projeye işlenip ruhsatların alınması konusundaki sorumlulukları nedeniyle %50 ve belediyenin uygulamayı denetleme yetkisi sebebiyle % 10 oranında sorumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapının inşaatındaki son aşamanın "kullanım" olduğu ifade edilmiş ve bu asamadan kullanım izni vermesi hasebiyle belediye (Bornova Belediyesi) sorumlu bulunmuştur (%25). Ayrıca zemin özellikleri nedeniyle deprem riski bulunan, yapı stokunun görece olarak eskidiği ve bugün kabul gören şartlara göre uygun olmayan tekniklerle yapılaşmış alanlarda afet riskinin tespiti ve bu doğrultuda gerekli önlemlerin alınması konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (%15), İzmir Büyükşehir Belediyesi (%15), Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (%10) ve Bayraklı Belediyesi (%10) sorumlu olduğu belirlenmiştir. Mülk sahibi ise zorunlu deprem sigortası (DASK) yapma sorumluluğu nedeniyle (%25) sorumlu kabul edilmiştir.

İlk sorumluluk yüzdelerinin verildiği tablo 7 dikkate alınarak nihai sorumluluk yüzdeleri oluşturulacaktır. Nihai sorumluluk yüzdeleri görev ve sorumluluğunu eksiksiz olarak yerine getiren kişi ve kurumun sorumluluğunu ortadan kaldıracak tarzda formülize edilerek belirlenmeye çalışılmıştır. Bir başka deyişle bina inşası öncesi belirli bir sorumluluğu olan kişi veya kurum görevini eksiksiz yerine getirdiğinde bu sorumluluğunu tam olarak yerine getirdiği için afet durumunda meydana gelen hasardan sorumlu olmamaktadır. Bu kişi veya kurumun üstlendiği sorumluluk, görevini eksik yapan kişi veya kuruma aktarılmaktadır. Dolayısıyla nihai sorumluluk yüzdeleri Tablo 9'da belirtilen ilk sorumluluk yüzdelerinden farklı olmaktadır.

Tablo 9. Yapım İşleri Prosedürleri ve İlk Sorumluluk Yüzdeleri

| Yapım Aşaması | Etki Yüzdesi | Sorumlu Kişi/Kurum    | Sorumluluk Yüzdesi | Sonuç |
|---------------|--------------|-----------------------|--------------------|-------|
| Projelendirme | 40           | Proje Müellifi        | 50                 | 20    |
|               |              | Bakanlık              | 20                 | 8     |
|               |              | Bornova Belediyesi    | 30                 | 12    |
| Uygulama      | 50           | Müteahhit             | 40                 | 20    |
|               |              | Fenni Mesul           | 50                 | 25    |
|               |              | Bornova Belediyesi    | 10                 | 5     |
| Kullanım      | 10           | Mülk Sahibi           | 25                 | 2,5   |
|               |              | Bakanlık              | 15                 | 1,5   |
|               |              | Büyükşehir Belediyesi | 15                 | 1,5   |
|               |              | AFAD                  | 10                 | 1     |
|               |              | Bornova Belediyesi    | 25                 | 2,5   |
|               |              | Bayraklı Belediyesi   | 10                 | 1     |
|               |              |                       |                    |       |

İncelenen İzmir İline ait bilirkişi raporunda ilk önce dosya özelinde yapılan detaylı incelemede; projelendirme, uygulama ve kullanımdan sorumlu kişi/kurumların yüzdeleri belirlenmiş ve daha sonra bunlar kendi içerisinde kategorize edilip tekrar yüzdeleri belirlenmiş ve bunlara göre her bir sorumlu kişi/kurumun sorumluluk yüzdeleri ortaya konulmuştur. Tablo 10, belirtilen rapordan alınmıştır.

Tablo 10. İlk Sorumluluk Yüzdeleri ve Bilirkişi Puanlaması

| (Sıfır görevin eksiksiz yapıldığını, bir eksikleriyle birlikte yapıldığını, iki ise hiç yapılmadığı önemli sorunlar barındırdığını ifade etmektedir) |                    |                            |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Yapım Aşaması                                                                                                                                        | Sorumlu Kişi/Kurum | İlk Sorumluluk Yüzdesi (%) | Bilirkişi Puanlaması                                                     |
| Projelendirme                                                                                                                                        | Proje Müellifi     | 20                         | 0 (teknik esaslara uygun proje)                                          |
|                                                                                                                                                      | Bakanlık           | 8                          | 1 (İmar Planı Aşamasında Afet Risklerinin Değerlendirilmemesi Nedeniyle) |
|                                                                                                                                                      | Bornova Belediyesi | 12                         | 0 (Projeye Müdahale)                                                     |
| Uygulama                                                                                                                                             | Müteahhit          | 20                         | 2 (Uygulamanın kalitesi nedeniyle)                                       |
|                                                                                                                                                      | Fenni Mesul        | 25                         | 2 (Uygulamanın kalitesi nedeniyle)                                       |
|                                                                                                                                                      | Bornova Belediyesi | 5                          | 0 (Ruhsat verme)                                                         |

Tablo 10'un devamı

|          |                       |     |                                                                                                 |
|----------|-----------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kullanım | Mülk Sahibi           | 2.5 | 2 (DASK yaptırmamış olması nedeniyle)                                                           |
|          | Bakanlık              | 1.5 | 1 (önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle) |
|          | Büyükşehir Belediyesi | 1.5 | 1 (önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle) |
|          | AFAD                  | 1   | 1 (önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle) |
|          | Bornova Belediyesi    | 2.5 | 1 (önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle) |
|          | Bayraklı Belediyesi   | 1   | 1 (önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle) |

İnşaatın belirli aşamalarından sorumlu olan kişi veya kurumların görevlerini hangi ölçüde yerine getirdikleri mevzuat hükümlerinde yer alan görev ve sorumlulukları dikkate alınarak ve her bir görev ve sorumluluk ayrı ayrı değerlendirilerek belirlenmeye çalışılmıştır. Örneğin belediyenin ruhsat verme görevini mevzuatlarda belirtildiği sekliyle yapıp yapmadığı 0 ile 2 arasında verilen bir puanla belirlenmektedir. O (sıfır) görevin eksiksiz yapıldığını, 1 (bir) eksikleriyle birlikte yapıldığını, 2 (iki) ise hiç yapılmadığı önemli sorunlar barındırdığını ifade etmektedir. Böyle bir puanlama her kişi ve kurumun ilgili görev ve sorumlulukları için yapılmakta ve daha sonra her kişi ve kurum için ayrı bir ortalama puan hesaplanmaktadır. Sıfır puan alan kurumun ilk sorumluluk yüzdesi 0 ile, bir puan alan kurumun ilk sorumluluk yüzdesi 1 ile, 2 puan alan kurumun ilk sorumluluk yüzdesi 2 ile çarpılmaktadır. Oluşan toplam sorumluluk ise daha sonra toplam 100% olacak şekilde uyarlanmaktadır (Tablo 11). Sonuç olarak ise ilgililerin her aşamadaki sorumluluk puanlarının toplanması ile nihai sorumluluk tablosu oluşturulmuştur (Tablo 12).

Tablo 11. Sorumlulara Göre Nihai Sorumluluk Yüzdeleri

| Yapım Aşaması | Sorumlu Kişi/Kurum | İlk Sorumluluk Yüzdesi (%) | Bilirkişi Puanlaması | Nihai Sorumluluk | Nihai Sorumluluk (%) |
|---------------|--------------------|----------------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Projelendirme | Proje Müellifi     | 20                         | 0                    | 0                | 0                    |
|               | Bakanlık           | 8                          | 1                    | 8                | 7.24                 |

Tablo 11'in devamı

|               |                       |     |   |       |       |
|---------------|-----------------------|-----|---|-------|-------|
| Projelendirme | Bornova Belediyesi    | 12  | 0 | 0     | 0     |
| Uygulama      | Müteahhit             | 20  | 2 | 40    | 36.2  |
|               | Fenni Mesul           | 25  | 2 | 50    | 45.25 |
|               | Bornova Belediyesi    | 5   | 0 | 0     | 0     |
| Kullanım      | Mülk Sahibi           | 2.5 | 2 | 5     | 4.52  |
|               | Bakanlık              | 1.5 | 1 | 1.5   | 1.36  |
|               | Büyükşehir Belediyesi | 1.5 | 1 | 1.5   | 1.36  |
|               | AFAD                  | 1   | 1 | 1     | 0.9   |
|               | Bornova Belediyesi    | 2.5 | 1 | 2.5   | 2.26  |
|               | Bayraklı Belediyesi   | 1   | 1 | 1     | 0.9   |
|               |                       |     |   | 110.5 | 100   |

Tablo 12. Sorumlulara Göre Toplam Nihai Sorumluluk Yüzdeleri

| Sorumlu Kişi/Kurum    | Nihai Sorumluluk Yüzdesi (%) |
|-----------------------|------------------------------|
| Bakanlık              | 8.6                          |
| Müteahhit             | 36.2                         |
| Fenni Mesul           | 45.25                        |
| Mülk Sahibi           | 4.52                         |
| Büyükşehir Belediyesi | 1.36                         |
| AFAD                  | 0.9                          |
| Bornova Belediyesi    | 2.27                         |
| Bayraklı Belediyesi   | 0.9                          |

Tablo 9, 10, 11 ve 12'ye göre söz konusu yapının deprem sırasında zarar görerek yıkılması kapsamında;

- Fenni mesulün "uygulamanın kalitesinden dolayı" %45,25
- Müteahhittin "uygulamanın kalitesinden dolayı" %36,20

- Bornova Belediyesinin "uygulamanın denetimi konusundaki görevlerin eksik yerine getirilmesi nedeniyle" %2,27
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "İmar planı aşamasında afet risklerinin değerlendirilmemesi" ve "önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle" %8,60
- Mülk sahibinin "DASK yaptırmamış olması nedeniyle" %4,52
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın "önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle" %1,36
- AFAD'ın "önlem alma konusunda plan, proje ve denetim görevlerinin eksik yerine getirilmesi nedeniyle" %0,90
- Bayraklı Belediyesinin ise "uygulamanın denetimi konusundaki görevlerin eksik yerine getirilmesi nedeniyle" %0,90 oranında sorumlu olduğu sonuç ve kanaatine varıldığı görülmüştür.

Dosyada İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından İzmir ... İdare Mahkemesi Başkanlığına Verilen Dilekçe ile 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem afeti nedeniyle hasar gören davacı ...'a ait ... adresinde bulunan ve tapunun ... ada ... parselinde kayıtlı konuta ilişkin hak sahipliliği başvurusunun yapıldığı ve mahalli hak sahipliliği inceleme komisyonunca afetzedenin hak sahibi kabul edildiği bilgisine ulaşıldığı belirtilmiştir.

Dairenin ÇŞİDB verilerine göre yapım maliyeti 184.450,00 TL, yıpranma payı hesaba katıldığında ise değeri 147.560,00 TL olarak hesaplanmıştır. Bu maliyetin belirlenen sorumluluk oranlarına göre davalı idarelere dağılımına ilişkin hesaplama Tablo 13'de verilmiştir.

Tablo 13. Nihai Sorumluluk Oranlarına Göre Maliyet Dağılımı Hesabı

| Sorumlu Kurum         | Nihai Sorumluluk (%) | Belirlenen Bedele Göre Pay (TL) |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| ÇŞİD Bakanlığı        | 8,6                  | 12690,16                        |
| Büyükşehir Belediyesi | 1,36                 | 2006,82                         |
| AFAD                  | 0,9                  | 1328,04                         |
| Bornova Belediyesi    | 2,27                 | 3349,61                         |
| Bayraklı Belediyesi   | 0,9                  | 1328,04                         |

### 3.8.2. Elazığ Depremine Ait Bir Bilirkişi Raporunda Yapılan İnceleme

24 Ocak 2020 tarihinde saat 20.55'te Elazığ'da yaşanan 22 saniye süren 6,8 Mw şiddetindeki depremde, 41 vatandaşımız hayatını kaybetmiş olup 1607 kişi yaralı olarak kurtulmuştur. 584 yapının yıkıldığı, 235 binanın acilen yıkılmasının gerektiği, 6851 yapının ağır hasar aldığı, 1207 yapının orta hasar aldığı ve 14410 yapının ise az hasarlı olduğu kayıt altına alınmıştır.

Dosya içeriğinde, zeminin niteliği ve zemin durumuna göre yapının depreme dayanıklılık denetimi, yapı kullanma izni durumu, imar planları ve inşaat ruhsatlarının hangi idarelerce oluşturulduğu ve verildiği incelenmiştir. Ayrıca, yapıların imar denetim süreçleri, afete maruz kalabilecek veya uğramış bölgelerin tespiti ve ilan edilip edilmediği, afet bölgelerinde inşa edilmesi gereken yapılarla ilgili kurallar, projelendirme esasları, yapı teknikleri ve ülkenin deprem haritalarının oluşturulması konusundaki idarelerin görev ve yetkileri değerlendirilmiştir. Denetim ve kontrol görevlerinin yerine getirilip getirilmediği hususları incelenmiş ve idarelerin bu görevlerde gerekli tedbirleri alıp almadığı detaylarıyla incelenmiş, ilgili kurumların, kuruluşların ve sorumluların, belirtilen hususlarda gerekli adımları atıp atmadıklarının ve/veya denetim yetkilerini kullanıp kullanmadıklarının irdelendiği görülmüştür.

Dava konusu yapılara ilişkin hesaplamalar ve değerlendirmeler, her taşınmazın mahalle, ada, parsel, blok, kat ve bağımsız bölüm gibi detaylarına bağlı olarak farklı değerler alabileceğinden, yapıların bağımsız bir şekilde değerlendirildiği görülmüştür.

Dava konusu taşınmazların herhangi bir tazminat ödemesi alıp almadığının irdelendiği görülmüştür.

Dava konusu yapının zemin durumunun anlatılmasıyla rapora devam edildiği ve depremde oluşan hasarların müteahhit, proje müellifi, fenni mesul, sorumlu idari kurumlar bazında kusur bağlamında değerlendirildiği görülmüştür.

Kusur oranları %100 üzerinden: davalı idarelere toplamda %25, geri kalan %75 ise ilgili idareler dışında kalan sorumlulara izafe edilmiştir (Tablo 14).

TMMOB'nin 2016 yılında yayımlanan "Deprem Etkilediği Betonarme ve Yığma Binalarda Hasar Tespiti" başlıklı Teknik Raporda:

- Düşey Ağırlıklar Hasar Yüzdesi %0-%20 arasında ise yapı Az Hasarlı,
- Düşey Ağırlıklar Hasar Yüzdesi %20-%50 arasında ise yapı Orta Hasarlı,

- Düşey Ağırlıklar Hasar Yüzdesi %50 ve daha büyük ise yapı Ağır Hasarlı olduğu belirtilmiştir.

Meydana gelen deprem sonucunda raporda detaylı teknik ve bilimsel açıklamaların yapıldığı ve kısaca: bütün yapıların mevzuata uygun olarak inşa edilmiş olmaları, bilime ve fenne uygun olarak bütün teknik detayları incelemeleri, ilgili deprem yönetmeliklerine ve sair mevzuata göre inşa edilmelerinin gerekliliği, görev ve sorumlulukların tam olarak yerine getirilmesi durumunda dava konusu yapıların: orta ve ağır derecede hasarlanmamalarının gerektiğinin vurgulandığı görülmüştür. Binaların deprem nedeniyle orta veya ağır derecede hasar almalarında bahsi geçen sorumluların sorumluluklarının bulunduğu kanaatine varıldığı hususunun, raporda ilgili alanlarda sebepleriyle anlatıldığı görülmüştür.

Bilirkişi heyetine iletilen dava dosyasının ayrıntılı olarak incelenmesinin akabinde ortaya çıkan sorumlulukların objektif kanaat oluşturulabilmesi için yapım işleri prosedürleri üç aşamalı olarak düşünülmüş ve her aşamadan sorumlu kişi / kurumların bu aşamalardan ne kadar sorumlu olduklarının belirlenmeye çalışıldığı görülmüştür.

Belirlenen sorumluluk yüzdeleri ilgili kişi/kurumlar için toplanmış ve nihai sorumluluk yüzdeleri Tablo 14'deki gibi oluşturulmuştur.

Tablo 14. Nihai Sorumluluk Yüzdeleri

| Sorumlu Kurum ve/veya Kişiler                                                                                            | Nihai Sorumluluk Yüzdesi | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müteahhit, Fenni Mesul, Statik Proje Müellifi<br>(Binanın tasarlanması, yapımı ve kontrolünden sorumlu kişi ve kurumlar) | 75                       | 1-Uygulamanın kalitesinden dolayı<br>2-Denetim ve kontrollerin sağlıklı yapılmaması<br>3-Tasarım, proje ve uygulama aşamasındaki denetimin tam olarak yerine getirilmemesi<br>4-Yönetmeliğe uygun proje ve hesaplamaların yapılmamış olması |
| Belediye                                                                                                                 | 20                       | Tasarım, proje ve uygulama konusundaki denetim görevlerinin tam olarak yerine getirilmemesinden dolayı                                                                                                                                      |

Tablo 14'ün devamı

|                                                  |   |                                                                                                |
|--------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı | 3 | Plan ve projelendirme konusundaki yeterli denetim görevlerinin yerine getirilmemesinden dolayı |
| Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı           | 2 | Afet durumu ile ilgili gerekli çalışmaların ve denetimin yapılmamasından dolayı                |

Tablo 14'e göre dava konusu olan; taşınmazın ağır derecede hasar görmesi kapsamında Elazığ Belediye Başkanlığının, proje ve uygulama konusundaki denetim görevlerinin tam olarak yerine getirmemesinden dolayı %20; Bakanlığın plan ve projelendirme konusundaki denetim görevlerinin tam olarak yerine getirilmemesinden dolayı %3; AFAD'ın ise afet durumu ile ilgili gerekli çalışmaların ve denetimlerin yapılmamasından dolayı %2 oranında sorumlu olduğu sonuç ve kanaatine oy birliği ile varıldığı görülmüştür. Dava konusu taşınmazın bulunduğu binanın yapıldığı yıl itibariyle yapı denetim hizmeti olmadığı için yapı denetimle ilgili bir kusur oranı hesaplanmadığı belirtilmiştir.

Dava konusu yapının yıkılması neticesinde hesaplanan yeniden yapım bedelinin yukarıda sorumlulukları belirtilen kişi ve kurumlar tarafından sorumlulukları oranında ödenmesi gerektiği sonuç ve kanaatine varıldığı görülmüştür.

Davacının istemi ve iddialarında adresi ve dava konusu taşınmazın tapu kaydı ve hak sahipliğinden dolayı edinilen taşınmaza dair bilgilere göre:

Aşınma Payı Düşülmüş Bedel= 187.178,00 TL \* (1-0,32) = 127.281,04 TL olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda belirtilen teknik ve bilimsel açıklamalarla: "ilgili idarelerin kusur oranlarına göre yıpranma payı düşülmüş yeniden yapım bedeli" nin kusur oranında dağıtımı Tablo 15'de verilmiştir.

Tablo 15. Davalı Kurumların Kusur Oranlarına Göre Dağılımı

| Davalı Kurum                                       | Kusur Oranı | Yıpranma payı düşülmüş yeniden yapım bedelinin kusur oranında dağılımı |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Elazığ Belediyesi                                  | %20         | 25456,21                                                               |
| ÇŞİDB                                              | %3          | 3818,43                                                                |
| AFAD                                               | %2          | 2545,62                                                                |
| Toplam Ödenecek Tazminat (Kusur Oranına Göre) (TL) | %25         | 31820,26                                                               |

Raporda belirtilen teknik ve bilimsel gerekçeler doğrultusunda ilgili idarelerin kaçınılmazlık oranlarında yapıdan yapıya farklılıkların olabileceği ve kimi yapıda az hasarlılık oranı oranlarından en az oran olan %0 ve kimisinde en üst oran olan %20 olarak alınabileceğinden bilirkişi heyetince %10 kaçınılmazlık indirimi olarak ortalama bir değer belirlenmiş ve takdir mahkemeye bırakılmıştır. Literatürde Düşey Ağırlıklar Hasar Yüzdesi %0-%20 arasında ise yapının az hasarlı olduğu kabulünün bulunduğu için bu referans aralığı baz alınmıştır. Kaçınılmazlık indirimine bağlı hesaplama aşağıda yapılmıştır. (2020 yılı resmi verileri ile yıpranma payı düşülmüş Tablo 16)

Tablo 16. Bilirkişi Heyetince Yapılması Uygun Görülen %10 Kaçınılmazlık İndirimi Sonrası Kusur Oranına Bağlı Bedeller

| Davalı Kurum                                       | Kusur Oranı | Yıpranma payı düşülmüş yeniden yapım bedelinin kusur oranında dağılımı | %10 Kaçınılmazlık İndirimi Uygulanmış Bedel |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Elazığ Belediyesi                                  | %20         | 25456,21                                                               | 22910,59                                    |
| ÇŞİDB                                              | %3          | 3818,43                                                                | 3436,59                                     |
| AFAD                                               | %2          | 2545,62                                                                | 2291,06                                     |
| Toplam Ödenecek Tazminat (Kusur Oranına Göre) (TL) | %25         | 31820,26                                                               | 28638,23                                    |

Son olarak takdiri mahkemeye bırakılarak dava konusu taşınmazdan dolayı davacının hak sahipliği ile edinmiş olduğu taşınmaza dair arsa paylı değerlendirmesinin yapıldığı ve tahsis edilen konut ya da işyeri nedeniyle sağlanan faydalara dair hesaplamaların yapıldığı görülmüştür. Hak sahipliği sebebi ile edinilen mülkiyetin Davacıya ait bedeli = Arsa Payına Bağlı Hisse Miktarı (m<sup>2</sup>) x Ana Taşınmaza Dair Birim Fiyat TL/m<sup>2</sup>, olduğundan 167,305 m<sup>2</sup> x 337,33 TL/m<sup>2</sup> = 56.437,00 TL olarak hesaplanmıştır.

### 3.9. Deprem ve Diğer Doğal Afetlere İlişkin Yüksek Mahkeme Kararları

- Danıştay 6. Hukuk dairesinin 2022/8610 Esas ve 2023/1117 Karar nolu dosyasında başvuru sebebinin vekalet ücretine yönelik olduğu görülse de dosyanın esası ile tez konusundaki ortak yan dikkat çekmektedir. Afete maruz bölge ilan edilip davacıya ait yapının gelişen olaylar sonucunda yıkıldığı, yıkımda ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşmanın neticesinde zemine ek ağırlık yüklendiği ve heyelan riskinin artırıldığı da etkili olduğu, bu nedenle yapı sahibine bilirkişilerce %70 kusur oranı yüklenmiş olsa da mahkemece %60 kusur oranının uygun bulunduğu, geri kalan kusur oranlarının ise %50'sinin Bakanlığa, %37,5'nin İlçe Belediye Başkanlığına ve %12,5'inin Büyükşehir Belediyesine verildiği anlaşılmaktadır ancak bu kusur oranlarının neye dayanılarak verildiği kararda görülmemiştir.
- Danıştay Altıncı Dairesinin 2021/4341 Esas ve 2021/10832 Karar nolu dosyasında dava konusunun; Van İlinde yaşanan depremde yakınlarını kaybeden davacı tarafın maddi, manevi, destekten yoksun kalma ve cenaze ve defin giderlerinin tazminine yönelik dava olduğu görülmüştür. Dosyada maddi ve manevi tazminata hükmedilmiş ve bunların yasal faizlerine de karar verilmiştir. Ancak dosyada manevi tazminata yönelik faiz uygulanmasına oy çokluğu ile karar verildiği görülse de buna yönelik karşı oy kullanıldığı da görülmüştür ve burada dikkat çeken ibare “Bir maddi zararın giderilmesine yönelik açılan tam yargı davalarında, tazminat kişinin mal varlığındaki zararın olduğu an itibariyle karşılanması gerektiğinden, istenilecek olan tazminatın gecikerek ödenmesi nedeniyle para değerinde enflasyondan dolayı meydana gelebilecek azalmayı karşılamaya yönelik olarak faize hükmedilmelidir. Maddi zararlar, mal varlığında meydana gelen ve para ile değerlendirilebilen bir azalmayı ifade ettiklerinden, bu azalma miktarının idare tarafından telafi edilmediği süre içinde ayrıca enflasyon nedeni ile de kayba uğrayacağı açıktır. Manevi zararlar ise, mal varlığında meydana gelen somut bir azalma olmayıp, kişinin manevi varlığında ortaya çıkan olumsuzluklar olduğundan, manevi tazminat değerinin yargılama sonucu para olarak belirlenmesi zarara uğrayanı tatmin ve de bu zararın meydana getireni cezalandırma aracı olarak kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Bu itibarla, ilk defa yargı kararıyla para olarak değerlendirilebilen bir manevi tazminatın önceden davalı idarece belirlenmesi ve de ödenmesinin mümkün olmaması nedeniyle, ödemede gecikmeden bahsedilemeyeceği gibi, manevi tazminat, esasen bütün hususlar dikkate alınarak "takdire" belirlendiğinden manevi tazminata faiz uygulanmaması

gerektiği oyuyla kararın bu kısmına katılmıyorum.” şeklindedir. Yani burada maddi zararlarda faize hükmedilebileceği vurgulanırken manevi zararlarda faize hükmedilmemesi gerektiği savunulmaktadır.

- Danıştay Altıncı Dairesinin 2021/3345 Esas ve 2021/11341 Karar nolu dosyasında dava konusunun; Van İlinde yaşanan depremde yakınlarını kaybeden davacı tarafın maddi, manevi, destekten yoksun kalma ve cenaze ve defin giderlerinin tazminine yönelik dava olduğu görülmüştür. Ancak bu dosyada da alınan karar oy çokluğu ile alınmış ve karşı oy kullanılmıştır. Kullanılan karşı oyun açıklamasında ise idarelerin kusur oranının %62 olduğu belirtilmiştir. Belirtilen kusur oranı son dönemde yaşanan Elazığ, İzmir ve Maraş depremlerinde idareye verilen kusur oranlarının çok üzerinde olduğu için dikkat çekmiştir.
- Danıştay Altıncı Dairesinin 2020/7340 Esas ve 2020/11535 Karar nolu dosyasında dava konusunun; Taşınmaz üzerinde yer alan binanın 17/08/1999 tarihinde meydana gelen depremde yıkılması nedeniyle uğranıldığı ileri sürülen toplamda 16.000,00-TL maddi, 14.000,00-TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren yürütülecek yasal faiziyle birlikte ödenmesine hükmedilmesi istemli olduğu görülmüştür. Davanın kısmen kabulüne maddi tazminat talebinin 15.174,00-TL kısmı ile 14.000,00-TL manevi tazminatın dava tarihinden itibaren yürütülecek yasal faiziyle davalı idarelerden kusur oranları doğrultusunda (Küçükçekmece Belediyesince %35 ve Avcılar Belediyesince %30) alınarak davacılara ödenmesi, fazlaya ilişkin maddi tazminat talebinin reddine karar verildiği görülmüştür. Yine bunda da belirtilen kusur oranı son dönemde yaşanan Elazığ, İzmir ve Maraş depremlerinde idareye verilen kusur oranlarının çok üzerinde olduğu için dikkat çekmiştir.

Konuyla ilgili olarak birçok yargı kararının olduğu ancak bunların benzeştiği ve detayına girilmeksizin verildiği görülmüştür. Bu nedenle tez konusuyla ilişkilendirilen ancak farklı noktalara değinen yukarıdaki yargı kararlarına yer verilmiştir.

### **3.10. Konuyla İlgili Diğer Genel Bulgular ve Tartışma**

Depremde konutu hasar alan gerçek kişi veya tüzel kişi idarenin sorumluluğunun olduğunu düşünüyorsa konuyla ilgili olarak idareye başvuru yapmalı. Burada “idare” başlığının kapsamı yapının bulunduğu konuma göre farklılık gösterir. Örneğin büyükşehirde

bulunan bir yapı için sorumlu kurumlar büyükşehir belediyesi, ilçe belediyesi, AFAD, ÇŞİDB şeklinde olacaktır. Ancak büyükşehir olmayan bir ilde bulunan bir yapı için sorumlu kurumlar il belediyesi, AFAD, ÇŞİDB şeklinde olacaktır. Ayrıca büyükşehir olmayan bir ilde mücavir alanların dışındaki bir alanda bulunan bir yapı için sorumlu kurumlar il özel idaresi, AFAD, ÇŞİDB şeklinde olacaktır. Yani yapının bulunduğu konuma göre sorumlu kurumlar farklılık gösterir. Ancak yapının ruhsat aldığı veya yapının yapıldığı tarih de önemlidir. Örneğin ruhsat tarihinde veya yapının yapıldığı tarihte mücavir alan dışındaki bir yapı yıkım tarihinde mücavir alan içerisinde kalmışsa burada ruhsatı kesen kurum olan il özel idaresinin sorumluluğundan bahsedilebilir. Bu kapsamda sorumluluğu bulunan kurumların tespiti ilk aşamadır ve bunlara yapılacak başvuru dava ön şartıdır.

Burada UYAP tarafından açılan dosyalar iş yüküne göre mahkemeler arasında dağıtılmaktadır. Çünkü adli yargıda ticaret mahkemesi, aile mahkemesi vb. uzmanlık gerektiren mahkemeler varken idari yargıda bu tip bir ayırım bulunmamaktadır. Bu nedenle tam yargı davalarının her birinin farklı mahkemeye atanması sonucunda çıkacak kararlarda farklılıklar olabilecektir. (Uzun, 2019)

Deprem bölgelerindeki idari yargılamada, deprem nedeniyle zarar gören taşınmaz davalarında hükmedilen maddi-manevi tazminatlarda idare mahkemeleri uygulamada genellikle bağlı oldukları Bölge İdare Mahkemesi kararlarını dikkate alırlar ve dosyaları Bölge İdare Mahkemelerinin karar ve istekleri doğrultusunda yürütürler. Bu dosyaların Danıştay'a gitmemesinin nedeni çıkan tazminat miktarlarının kanunda belirtilen miktarın altında kalıp Danıştay için belirlenen miktara ulaşmamasıdır. Bu nedenle, idari yargı hakimleri ile sözlü olarak yapılan görüşmelerde ve incelenen bilirkişi raporlarında farklı bölge idare mahkemelerine bağlı illerde idari kurumlar açısından sorumluluk oranlarında ve taşınmaz değerlemede farklı kararların verildiği öğrenilmiştir. Danıştay tarafından verilen karar olsaydı eğer üst mahkeme olduğu için Danıştay kararına bağlı kalınırdı ancak üst mahkeme bu durumda Bölge İdare Mahkemeleri olduğundan her mahkeme kendi bölgesine bakan Bölge İdare Mahkemelerine bağlı hareket etmektedir. İdare Mahkemelerinin, Bölge İdare Mahkemelerinin kararları doğrultusunda dava başlangıcında verdikleri ara kararlarda genellikle davacının hak sahibi olup olmadığı, hak sahibi ise yapılarak teslim edilen konutun/işyerinin kendi yerinde mi yoksa Hazine'ye ait bir yerde mi yapıldığı ve bu durumda hak sahipliğinde arsa bedelinin hesaplanıp hesaplanmadığı, kamulaştırmanın yapıp yapılmadığı, bu işlemler yapılırken taşınmaz değerlemenin yapıp yapılmadığı, enkaz bedeli ödenip ödenmediği, DASK'ı var mı gibi sorulara yanıt arandığı görülmektedir.

Örneğin bir ilde deprem dolayısıyla mağdur olan vatandaşın yukarıda bahsedilen kalemlerden aldığı ücret tazminat miktarından düşülürken diğer bir ilde düşülmediği, bazı illerde eşya bedeli ve daha farklı kalemlerin dikkate alındığı ancak bazı illerde bunun dikkate alınmadığı, bu nedenle iller arasında hatta hakimler arasında bile hesaplama konusunda farklılıkların yaşandığı, bu nedenle bazı illerde vatandaşlar lehine tazminata hükmedilirken başka bir ilde vatandaşların tazminat alamadıkları, sonuçta yargı birliğinin kurulamadığı öğrenilmiştir.

Tazminat miktarının belirlenmesinde ise bilirkişi raporlarına bağlı kalındığı, çünkü konunun teknik bir konu olduğu ve hakimler tarafından bunların irdelenemediği, sadece hukuki yönden dosyaların incelendiği öğrenildi. İdari kurumların nihai sorumluluk yüzdelerinin de bilirkişi heyetleri tarafından dosya bazında değerlendirilerek belirlendiği öğrenildi ancak çoğu dosyada belirli bilirkişi heyetlerinin gittiği dosyalarda şablonlaşan bilirkişi raporlarında aynı nihai sorumluluk yüzdelerinin verildiği öğrenilmiştir. Bu durum ise hatalı hesaplamalarla birlikte mağduriyetleri getirmektedir. Yapılan araştırmada Danıştay'ın da bu konuda bir içtihadının bulunmadığı görülmüştür. Bölge idare mahkemelerinde de genel olarak bir uygulama birliğinin bulunmadığı ve temyiz sınırının altında kalan dosyalarda her bölgede farklı kararların çıkabildiği bilinmektedir. Ayrıca bilirkişi raporları her ne kadar takdiri delil niteliğinde olsa da mahkemeler bilirkişi raporlarına teknik rapor olduğu gerekçesiyle büyük çoğunlukla birebir uyarak karar verdiklerinden, yargılama görevini bir nevi bilirkişilere devretmiş durumdadırlar.

İdarelere atfedilen kusur oranları bilirkişi raporlarında farklı şehirlerde farklı oranlarda çıkmakta ve sabit kalmaktadır. Örneğin 2020 yılında İzmir'de yaşanan depremde idari kurumlara yüklenen toplam kusur oranı %14,03 iken 2020 yılında Elazığ'da yaşanan depremde idari kurumlara yüklenen toplam kusur oranı %25 olarak belirlenmiştir. Yine yukarıda verilen danıştay kararlarında 1999 Marmara depremi sonrasında yıkılan bir yapıda idareye verilen kusur oranının toplamda %65 olduğu ve başka bir danıştay kararında ise %62 olduğu görülmüştür. İdareye yüklenen sorumluluk oranlarının çok farklılık gösterdiği görülmekte ise de bazen de sabit bir şekilde tüm dosyalara aynı sorumluluğun verildiği görülmektedir. Tez kapsamında yapılan araştırmada elde edilen bilirkişi raporlarının incelenmesi neticesinde görülmüştür ki 2020 Elazığ Depremi ve 2023 Maraş Depremi sonrasında Elazığ'da açılan tüm tam yargı davalarında idareye aynı oranda sorumluluk yüklenmiştir. Halbuki her yapıda sorumluluğun ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir. Çünkü bir yapıda örneğin Belediye görevini yapmış olsa bile sorumluluk oranları standarda

bağlandığı için sorumluluğun aynı oranda standart olarak yüklenmesi yargıda adaletsizliği doğurmaktadır. Ancak şifahi olarak idare mahkemesi hakimleriyle yapılan görüşmelerde bu sorumluluk oranları üzerinde bir çalışma yapıldığı ve farklılaşmanın sağlanacağı belirtilmiş olsa da henüz bu şekilde yapılan bir çalışma bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16. Maddesinde “Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.” denilmekte ise de “Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.” cümlesi Danıştay 6. Dairesinin yaptığı başvuru üzerine Anayasa Mahkemesi’nin 2023/74 Esas ve 2024/141 Karar nolu dosyasıyla 23.07.2024 tarihinde iptal edilmiştir. İtirazın gerekçesi ise “devletin sağlıklı ve dengeli çevrenin oluşturulması bakımından pozitif yükümlülüğünün bulunduğu, yapı kayıt belgesi verilen yapıların can ve mal güvenliğini temin eden belirli bir standartta yapılıp yapılmadığına yönelik denetim yükümlülüğü getiren herhangi bir yasal düzenlemenin bulunmadığı, buna karşılık itiraz konusu kuralla yapının depreme dayanıklılığı konusunda sorumluluğun yapı malikine bırakıldığı, bu durumun devletin pozitif yükümlülükleriyle bağdaşmadığı belirtilerek kuralın Anayasa’nın 5., 17., 47. ve 56. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.” şeklindedir. İtirazla ilgili mahkemenin yaptığı incelemede; iptal edilen kanuna dayanılarak alınan yapı kayıt belgesiyle kaydedilen yapının deprem yönünden sağlamlığı malikin sorumluluğunda denilmiştir çünkü bu yapılar ya ruhsatsız yapılardan oluşur ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak oluşturulmuş yapılardan oluşur. Devlet burada kaçak yapıların denetimsiz olarak yapıldığından dolayı sorumluluğu üzerinden atmıştır. Ancak insan yaşamı bakımından tehlikeli yapılar varsa bunların güçlendirilmesi veya gerekiyorsa yıkılması bakımından devletin pozitif yükümlülüğü bulunmaktadır. Anayasanın 17. Maddesi; yaşam hakkı ve kişinin maddi ve manevi varlıklarını koruma ve geliştirme haklarını güvence altına alır. Bu hakların korunması için, devletin deprem kaynaklı sorumluluğuna ilişkin olarak idari yargıda tam yargı davası açılabilmesi açıktır. Buradaki maddi varlık deyimi, mal varlığını ve ekonomik değerlerini de içerir. İmar Kanunu’nun geçici 16. Maddesinin belirtilen cümlesi Devletin Anayasa’ya karşı sorumluluğunu ortadan kaldıramayacağı için iptalinin gerektiğine karar verilmiştir. Bu iptalden sonra yapı kayıt belgeli yapıların da deprem kaynaklı tam yargı davasına yönelik önü açılmıştır. Bu maddenin ilgili cümlesinin iptali ve iptalinin gerekçesine bakılırsa, Anayasa’nın 5., 17., 47. ve 56. maddelerine dayanılarak kaçak yapıların da idarenin

depremle ilgili denetim sorumluluğundan dolayı tam yargı davası açmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ancak yapılan araştırmada kişilerin kendi imkanlarıyla denetimsiz olarak yaptığı yapı kayıt belgeli bir yapıya dair bu tip bir dosyaya rastlanılmamış olsa da ruhsatsız yapılara ilişkin dosyaların ilk derece mahkemelerinde tazminat elde ettiği dosyaların olduğu öğrenilmiştir. Peki ruhsatsız veya yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınan bir yapıda sorumluluk nasıl belirlenir? Bu noktada İmar Kanunu’nun 32. ve 42. maddeleri gündeme gelmektedir. Belirtilen mevzuatta sorumluluk yüklenen kurumlar; Belediye veya mücavir alan sınırları dışında İl Özel İdareleri ve bunların yanında Bakanlık yani ÇŞİDB olarak belirlenmiş olsa da tezde daha önce belirtilen mevzuat hükümlerine bakıldığında AFAD’ın sorumluluğuna da gidilebileceği değerlendirilmektedir ki ruhsatsız yapılara ilişkin ilk derece mahkemelerinde verilen kararlarda belirtilen şekilde olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmaz değerlendirme konusunda da bilirkişilerin farklı uygulamalarda bulunduğu görülmüştür.

İncelenen 2020 Elazığ iline dair bir bilirkişi raporundaki değerlemede; maliyet yöntemi ile depremde hasar gören yapıya ait yapı yaklaşık maliyeti hesaplaması proje, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki veriler karşılaştırılarak konutun brüt alanı hesaplanmıştır. Dava konusu taşınmazın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak ... Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” den yararlanılarak yapının girdiği sınıf belirlenmiş ve brüt alan ile çarpılarak yapım maliyeti hesaplanmıştır. Hesaplanan yapım maliyeti ile yapının inşaat ruhsatı aldığı yıla binanın alanına göre bir yapı yaklaşık yapım süresi belirlenerek ruhsattan kaç yıl sonra bitirildiği tahmin edilmiş ve bu yıllar deprem yılı arasındaki yıl farkına göre bina yaşı hesaplanmış ve 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” den yararlanarak yapının yaşına göre aşınma payı bulunmuş ve bu aşınma payı ile yapı yaklaşık maliyeti çarpılarak aşınma payı düşülmüş değer elde edilmiştir. TMMOB’nin 2016 yılında yayımlanan “Deprem Etkilediği Betonarme ve Yığma Binalarda Hasar Tespiti” başlıklı teknik raporda %0 ila 20 arasındaki hasarlara az hasarlı denildiği için ve deprem etkisine bağlı olarak beklenen az hasarlılık oranının ortalaması alınarak %10 kaçınılmazlık indirimi uygulanmıştır. Bundan sonra da kurumların sorumluluk oranları ile çarpılarak kurumların ödeyeceği maddi tazminat miktarları belirlenmiştir. Arsanın davacının mülkiyetinde kalması nedeniyle olsa gerek, yıkılan yapının bulunduğu arsa raporda dikkate alınmamıştır. Rapora eklenen diğer kısımda ise depremde yapısı yıkılan davacıya sağlanan faydalara değinilmiştir ancak raporda

DASK'tan faydalanılmadığından bu dikkate alınmamıştır. Davacıya hak sahipliği neticesinde verilmiş olan konutun arsa payına dair hesaplama yapıldığı görülmüştür. Bunda emsal yönteminin uygulandığı görülmüştür. Hak sahipliğine konu taşınmazda dört adet emsal bulunmuş, bulunan bu emsaller deprem öncesi ve sonrası dönemlerde gerçekleştirilen resmi satışların dikkate alındığı anlaşılmıştır. Bazı emsallerin depremden 3-4 yıl önceki tarihlerde satışının yapıldığı görülmüştür. Bu nedenle deprem tarihine göre TÜFE endeksi dikkate alınarak bir katsayı çıkarılarak emsal alınan parsellerin metrekare birim fiyatı belirlenmiştir. Sonra değere etki edebilecek faktörler karşılaştırılarak yüzdesel bir değer düşüklüğü veya yüksekliği belirlenmiş ve buna göre de hak sahipliğine konu parselin metrekare birim fiyatı hesaplanmıştır. Bu şekilde alınan dört emsale göre bulunan birim fiyatın ortalaması alınarak hak sahipliğine konu parselin değeri takdir edilmiştir. Sonuçta fayda ve tazminat miktarları belirtilerek takdir mahkemeye bırakılmıştır. Bu raporun hazırlandığı ilde aynı şekilde aynı şablonla ve aynı rakamlarla (sorumluluk oranları vb.) iki adet daha bilirkişi raporu incelenmiş olup hep aynı yöntemin izlendiği görülmüştür. Bu raporda belirlenen hatalar şöyle sıralanabilir:

- Emsal seçimlerinde dar bir çerçeve sıkışılmış ve seçimlerde hata yapılmıştır.
- Depremde ağır hasar alan yapının bulunduğu bölgede deprem sonrası birçok binanın yıkılmış olması ihtimaline karşı bölge olarak arsa fiyatında düşüş yaşanacaktır ancak buna değinilmemiştir. İdarenin bundan dolayı da sorumluluğu ortaya çıkacaktır.
- Depremde ağır hasar alan yapının işçilik ve malzeme kalitesi dikkate alınmaksızın sadece bina sınıfı ve yaşı üzerinden değerlendirilmiştir. Halbuki konutun içinin lükslüğü de değere etki edecektir.
- Ayrıca konutun içindeki eşyalar da dikkate alınmamıştır. Bina ağır hasarlı olduğu için yıkılmadan önce belki eşyalar alınmıştır. Onlar da zayi olduysa onların da hesaba katılması gerekirdi ancak zayi olmuş mu olmamış mı yönünde net bir bilgi bulunmamaktadır.
- Depremzedeye sağlanan fayda olarak DASK olmadığı için buna dair hesaplama yapılmamıştır ancak DASK'ın olması durumunda tazminat miktarı ile DASK tarafından ödenen bedelin mahsuplaşabileceği değerlendirilmektedir. Ancak DASK'ın zorunlu olduğu halde yaptırmamış olması nedeniyle yapı sahibine kusur oranı verilmemesi bir eksiklik olarak değerlendirilmektedir.

- Depremzedeye sağlanan diğer bir fayda olarak hak sahipliği ile verilen konutun arsasına dair hesaplama yapılmıştır ancak bu konutun bulunduğu alanın altyapı tesisleri de hak sahibinin borçlandırmasının dışında tutulmaktadır ve bu husus göz ardı edilmiştir. Halbuki o bölgede kendi imkanlarıyla bir konut alsaydı hem arsası için hem de altyapı tesisleri için ödeme yapmış olacaktı. Ancak hak sahipliği ile verilen konuta dair borçlandırma yapıldığı için yani davacı bu konutun ücretini ödeyeceği için bu konut bir fayda sağlamayacaktır ki raporda da zaten buna değinilmemiştir.
- Emsal alınan parseller genel olarak hak sahipliği ile verilen parsel olarak konum olarak yakınlık göstermemektedir. Yıl olarak da yakınlık göstermemektedir. Emsal olarak sadece resmi satışlara bağlı kalınması hem yıl olarak hem de konum olarak dar bir çerçevede değerlendirilmesine neden olmuştur.

Yine bu raporun yazıldığı Elazığ ilinde incelenen farklı bir bilirkişi raporuna konu yığma nitelikli bir yapının depremde ağır hasar aldığı, yaşanan depremin büyüklük ve şiddetine bakıldığından yığma yapılarda beklenen hasar etki derecesinin orta hasar olacağı kanısına varıldığı görülmüş ve TMMOB'nin 2016 yılında yayımlanan "Deprem Etkilediği Betonarme ve Yığma Binalarda Hasar Tespiti" başlıklı teknik raporda %20 ila 50 arasındaki hasarlara orta hasarlı denildiği için ve deprem etkisine bağlı olarak beklenen orta hasarlılık oranının ortalaması alınarak %25 kaçınılmazlık indiriminin uygulandığı görülmüştür. Ancak bu noktada büyük bir hata vardır. Orta hasarlı yapı, güçlendirilerek kullanılmaya devam edilebilecek yapı demektir. Nitekim yaşanan son depremler sonrasında orta hasar alan yapılara güçlendirme yapılması için bir yıl süre tanınmış ve güçlendirme yapılmaya yapıların durumu ağır hasarlı olarak değerlendirilerek yıkım işlemi yapılmıştır. Ancak güçlendirme işlemi yapının taşıyıcı sistemleri olan kolon ve kirişlerde yapılan bir işlemdir. Yığma binada ise kolon ve kiriş bulunmamaktadır. Bu nedenle güçlendirmeye konu olamayacak bir yapıya orta hasarlı öngörüsünün yapılarak buna göre belirlenen kaçınılmazlık indiriminin uygulanması hatalı bir hesaplama sebebiyet vermiştir.

İncelenen İzmir ilindeki bir bilirkişi raporundaki değerlemede ise sadece; maliyet yöntemi ile depremde hasar gören yapıya ait yapı yaklaşık maliyeti hesaplaması, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki veriler karşılaştırılarak konutun brüt alanı hesaplanmıştır. Dava konusu taşınmazın "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak ... Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" den yararlanılarak yapının girdiği sınıf belirlenmiş ve brüt alan ile çarpılarak yapı maliyeti

hesaplanmıştır. Hesaplanan yapım maliyeti ile yapının iskan aldığı yıl ile deprem yılı arasındaki yıl farkına göre bina yaşı hesaplanmış ve buna göre 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” den yararlanarak yapının yaşına göre aşınma payı bulunmuş ve bu aşınma payı ile yapı yaklaşık maliyeti çarpılarak aşınma payı düşülmüş değer elde edilmiştir. İdari kurumlara yönelik hesaplanan sorumluluk oranları ile aşınma payı düşülmüş değer çarpılarak tazminat miktarlarının hesaplandığı görülmüştür. Bu raporda belirlenen hatalar şöyle sıralanabilir:

- Depremde ağır hasar alan yapının bulunduğu bölgede deprem sonrası birçok binanın yıkılmış olması ihtimaline karşı bölge olarak arsa fiyatında düşüş yaşanacaktır ancak buna değinilmemiştir. İdarenin bundan dolayı da sorumluluğu ortaya çıkacaktır.
- Depremde ağır hasar alan yapının işçilik ve malzeme kalitesi dikkate alınmaksızın sadece bina sınıfı ve yaşı üzerinden değerlendirilmiştir. Halbuki konutun içinin lükslüğü de değere etki edecektir.
- Ayrıca konutun içindeki eşyalar da dikkate alınmamıştır. Bina acil yıkılacak binalardan olduğu için eşyalar da zayi olmuştur çünkü bu tip binalara giriş izni verilmemektedir. Onlar da zayi olduysa onların da hesaba katılması gerekirdi.
- Depremzedeye sağlanan fayda olarak DASK olmadığı için buna dair hesaplama yapılmamıştır ancak DASK’ın olması durumunda tazminat miktarı ile DASK tarafından ödenen bedelin mahsuplaşabileceği değerlendirilmektedir. Bu nedenle de davacının da sorumluluğu olacağı değerlendirilmiştir.

Maddi tazminata dair tam yargı davası açılmasında bir beis bulunmamaktadır. Ancak manevi tazminata ilişkin kısımda mevzuata yön veren Borçlar Kanunu’nun 56. ve 58. maddeleri manevi tazminatın istenebileceği durumları sıralamıştır. Buna göre bedensel bütünlüğün zedelenmesi, ağır bedensel zarar veya ölüm halinde, kişilik haklarının zedelenmesinden zarar görene manevi tazminat verilmesine hükmedilebilir denilmiştir. Depremde yakınlarını kaybeden veya yaralananlar bu tezin konusu olmadığından mesele sadece maddi zarar yani binaların ağır hasar veya yıkımına indirgenirse Borçlar Kanunu’nun belirtilen maddelerine uyarlamakta güçlük çekilmektedir çünkü kanuni olarak dayanağı bulunmamaktadır. Bir yapının hasar alması veyahut yıkılması durumuyla ölüm ve yaralanmalarla ilişkili olamayacağına göre kişilik haklarının zedelenmesi ile de pek bağdaşmamaktadır. Çünkü kişilik haklarının zedelenmesi, bir kişinin onur, haysiyet, şeref,

özel hayat, beden bütünlüğü gibi kişisel değerlerine yönelik haksız saldırılar sonucu zarar görmesi anlamına gelir. Hal böyle iken uygulamada verilen yargı kararlarında manevi tazminata hükmedildiği görülmüştür ve bunun sorgulanması gerekmektedir.

Yapılan tüm bu taşınmaz değerlendirme işi maddi tazminata yönelik yapılan hesaplamalarda kullanılmaktadır. Manevi tazminata dair karar tamamen hakimnin takdirindedir.

Davacıların arasında özel tüzel kişiler olarak sigorta firmaları tam yargı davası açabilir. Çünkü idarenin faaliyetini düzgün bir şekilde yerine getirmemiş olmasından dolayı bu kurumlar ödeme yapmaktadır ve bu tazminatı idareden rücu edebilir ancak idare mahkemelerinde ve adli mahkemelerde yapılan araştırmada bu kurumların deprem dolayısıyla dava açtığına rastlanılmamıştır. Örneğin adli mahkemelerde yapılan araştırmada, idare tarafından yapılan karayolundaki problem nedeniyle kaskolu bir aracın kaza yapması sonucunda sigorta firması kişiye kasko kapsamında gerekli tazminatı ödemiş ancak daha sonra kasko firması idarenin sorumluluğunu yerine getirmediği için idari kurumlara karşı rücu davası açmıştır. Açılan rücu davası sonucunda mahkeme, davacının talebini kabul etmiştir. Bu örnekten yola çıkacak olursak deprem sonucunda da aynı sonucun elde edilmesinin önünde bir engelin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Ancak DASK bir kamu tüzel kişiliği olduğundan dolayı ve zaten yapılarda deprem nedeniyle oluşacak zararları karşılamasını temin eden bir kurum olmasından dolayı, deprem nedeniyle ödeyeceği tazminatlar için idarenin sorumluluğuna gidemeyeceği değerlendirilmiştir.

Sorumlu kurumların doğru tespitinin ardından yapılacak başvuru sonrasında kanuni süre olan 30 gün içinde cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılacaktır veya yine 30 günlük süre içinde cevap verilip de bu cevabın ret olarak gelmesi de bir ihtimaldir. Son olarak 30 günlük süre içinde idarece bir cevap verilip de bu cevabın kesin olmaması durumunda ret sayılabileceği gibi kesin cevap beklenebilir ve bu durumda dava açma süresi işlemeksizin başvuru tarihinden itibaren dört aya kadar beklenebilir. Bu durumların herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, yetkili idare mahkemesine kendi belirleyeceği bir maddi ve manevi tazminat miktarı üzerinden tam yargı davası açabilir. Bu miktar bir defaya mahsus olmak üzere nihai karar verilinceye kadar harcı da ödenmek suretiyle artırılabilir yani ıslah edilebilir.

Yapı denetim firmalarının denetlediği bir yapının depremde ağır hasar alması veya yıkılması durumunda bununla ilgili hem yapı denetim firmasına karşı adli yargıda tazminat

davası açılır, hem de idareye karşı idari yargıda tam yargı davası açılır. Peki idare ödeyeceği tazminatın sorumluluklarında yapı denetimle ilgili de sorumlu tutulması halinde yapı denetim firmalarına karşı rücu davası açabilecek midir? Uygulamada daha önceki yıllarda bu tip bir davanın açılmadığı görülmüştür ama mevcut durumda hem idareye hem yapı denetim firmalarına karşı davaların açıldığı ancak davaların henüz sonuçlanmadığı, sonuçlananların da ilk derece mahkemelerinde sonuçlandığı ve bunların da istinaf mahkemesine gittiği görülmüştür, sonuçta kesinleşen bir dava bulunmamaktadır. Ancak davaların kesinleşmesinden sonra idari yargıda idare aleyhine çıkacak olan tazminatın kusur sebeplerinde yapı denetim firmaları ile ilgili bir konudan dolayı idareye tazminat çıkmış ise idare daha sonra adli yargıda yapı denetim kuruluşlarına karşı kamu kaynaklarının korunması amacıyla rücu davası açabilir.

Uygulamadaki yargısal faaliyetlerde yapılan gözlemlerde; bilirkişilerce kusur oranlarını belirlenmektedir ve taşınmaz değerlemesi ile kusur oranları bir araya getirilip hesaplama yapılmaktadır ve maddi tazminat miktarı hesaplanmaktadır ve buna göre de yargılama sonucu belirlenmektedir. Aynı ilde incelenen dosyalarda hep aynı bilirkişi heyetinin bu dosyalarda keşfe gittiği ve rapor hazırladığı görülmüştür. Bunda şablon rapor çıkararak standart bir rapor tipinin oluşturulmasının etkili olduğu, hakimlerin de işi kolaylaştığı için ve güven duydukları için belirledikleri heyetle çalıştıkları düşünülmektedir. Ancak uygulamada bu durum bilirkişiler arasında adaletin sağlanmasını zorlaştırmaktadır.

Kurumların sorumlu olduğu mevzuat hükümleri sürekli olarak değişkenlik göstermektedir. Hatta tezde bahsi geçen bazı mevzuat hükümlerinden örneğin 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yapılara Dair Kanun 1959 yılında yürürlüğe girmiştir ve sürekli güncellenmiştir ancak kanun koyucu yaşanan bu problemleri o zamanki teknik şartlara göre öngöremeyebilir, sürekli değişiklik yapılması da günümüzde yaşanan problemlere bakıldığında belli ki durumu kurtarmamakta ve doğru bir yaklaşımı sergileyememektedir. Yaşanan gelişmelerle birlikte kendini güncelleyerek mevcut teknolojik şartlara ve edinilen tecrübelerle göre bütün mevzuata ekleme – çıkarmaların yapıldığı görülmektedir. Ancak sonuçta mevzuatın tezde daha önce sayıldığı üzere çok dağınık olduğu görülmüştür. Mevzuatın toparlanması ve bir araya getirilmesinde ve buna dayanılarak sorumlu kurumların belirlenmesinde, sorumlu kurumların nelerden dolayı ne kadar sorumluluğunun belirlenmesinde, bu sorumluluk oranlarının belirlenmesinden sonraki süreç olan taşınmaz değerlemede hangi kurallara

uyulacağının ve değerlemenin nasıl yapılacağının tespitinde zorluklar ve sorunlar yaşandığı gör÷lmektedir.

Esasen mevzuat incelendiğinde taşınmaz değerleme ile ilgili olarak Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddeleri dışında yol gösteren hiçbir mevzuat hükmünün bulunmadığı gör÷lmüştür. Kamulaştırma Kanunu'nda da belirtilen üç yöntemden başka yöntem öngör÷lmemiştir. Kanun'un yapıldığı teknik şartlara göre yeterli gelse de günümüzde dünyada birçok farklı teknik kullanılmaktadır. Örneğın bina maliyet hesabında TEFE-TÜFE oranlarına göre oranlama yapılsa da bu oranlar bina maliyetindeki gerçek artışları içinde bulunduğumuz enflasyonist ortamda sağlamamaktadır. Sayılan bu nedenlerle uygulamada her bilirkişi inisiyatif kullanarak değerleme yapmakta ve ortaya standardize olmayan işler çıkmaktadır ve bu durum da gerek kamu kaynaklarının korunmasında ve gerekse de adaletin yerine getirilmesinde sorunlar ortaya çıkarmaktadır.

Deprem bölgelerinde çoğı ilde imar planlarının deprem sonrasında hiçbir değışikliğı uğramadan uygulanmaya devam ettiğı gör÷lmektedir. Halbuki bu imar planları bilime ve fenne uygun olsaydı bu denli yıkımın olması muhtemel olamayacaktı ve idareler de tazminata mahkum edilemeyecekti.

Son olarak mevzuat hükümleri mülga da olsa geçerliliğini yürürlükte olduğı dönem için yitirmeyecektir çünkü yapıların yapım yılına göre değerlendirmeler yapılmaktadır.

#### 4. SONUÇLAR

Yukarıda belirtilen hususlarda uygulamada birçok farklılık ve dolayısıyla birçok problemle karşılaşmaktadır. Gerek keşif sırasında gerek keşif heyetinin oluşturulmasında gerek heyette görev yapan uzmanların yazdıkları raporlarda hataların ve farklılıkların olduğu görülmektedir. Bir uzmana göre hata olan iş başka bir uzmana göre hata olmayabilir ve bu da sorumluluk yüzdelerini etkiler. Bir heyetin gördüğü eksikliği başka bir heyet görmeyebilir ve bu sorumluluk yüzdelerini etkiler. Sorumluluk yüzdelerinin belirlendiği kıstaslar bile heyetlerde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle standartlaşmanın önü aşağıdaki önerilerde belirtilen şekilde açılmalıdır. Yapılan değerlemelerin hangi kıstaslara göre yapıldığının belirtilmemesi veya belirtilse bile bunun hesabında hataların olduğu belirlenmiştir ve bunlara tez çalışmasında değinilmiştir. Bilirkişilerce mahkemeye sunulan raporların hâkimlerce incelenmesi ve karar aşamasında da farklılıklar olduğu görülmüştür ve bunda da belirli bir standarda rastlanılmamıştır. Halbuki belirgin bir dava türü olan tam yargı davalarına mevzuatla veya içtihatla yön verilmesi gerekmektedir. Taşınmaz değerlendirme kısmında ise eksikliklerin olduğu görülmüştür ve bunlara öneriler kısmında değinilmiştir. Tespit edilen tüm bu farklılıklardan ve eksikliklerden etkilenenler ise davacı ve davalı konumunda bulunan vatandaşlar ve idare, dolayısıyla ülke ekonomisidir.

Kökeni 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na dayanan taşınmaz değerlendirme, yukarıda bahsi geçen mevzuatın birçoğunda sadece kavramsal olarak geçmektedir. Taşınmaz değerlendirme ile ilgili detaylı bir ana mevzuatın olmayışı uygulamada sorunlara yol açmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlendirme ile ilgili olarak çerçeve mevzuata olan ihtiyaç her geçen gün daha çok hissedilmektedir. Ülkemizin neredeyse tamamı deprem gerçeği ile karşı karşıya iken, içerisinde sadece kavramsal olarak değil de kapsamlı olarak taşınmaz değerlendirme konusunun da yer edindiği depremsellik ile ilgili de bir mevzuatın olması elzem bir durumdur.

7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yapılara Dair Kanun” mevcut durumda afet sonrası yara sarma işlerine ağırlık vermiştir ancak tehlikelere karşı hazırlıklı olmayı kapsayan mevzuat hükümlerini de içerisine alacak şekilde güncellenmesi gerekmektedir. Belirtilen çalışmaların yapılması çok geniş bir yelpazeye yayıldığından dolayı ilgili kurumların saptanması ve hazırlanacak mevzuatla bu kurumlara iş birliği ve görev verilmesi ve kurumların bunlardan sorumlu olmalarını gerektirir. Bu sayede kurumların deprem sonrası açılacak tam yargı davalarındaki

kusur oranları da belirlenebilecektir ve sorumluluğunun bilincinde olan kurumlar belki de sorumluluğunu yerine getireceği için tazminata mahkum edilmeyecektir ve böylece yapı güvenliği de üst seviyeye çıkacaktır. Ayrıca depremlerin hangi bölgelerde ve ne büyüklükte oluşabileceğine dair bilgiler uzun zamandır bilimsel olarak tanımlanabilir özelliktedir ve idarenin yürüttüğü ilgili bütün kamusal hizmetlerini bu riski bilerek devam ettirmesi icap etmektedir.

Davalarda yazılan bilirkişi raporlarında hesaplama standart birim fiyat cetvellerine göre oluşturulmaktadır. Ancak burada hasar gören yapının içine girilmeden veya yapı yıkılmış ise zaten içi görülemeyeceği için dışarıdan bakılarak raporlar hazırlanmaktadır. Halbuki zarar gören yapı eski olmasına rağmen yapının içi belki çok lüks yapılmış olabilir ve bu durum yapının değerine etki edecektir.

TMMOB'nin 2016 yılında yayımlanan "Depremi Etkilediği Betonarme ve Yığma Binalarda Hasar Tespiti" başlıklı teknik raporda %0 ila 20 arasındaki hasarlara az hasarlı denildiği için ve deprem etkisine bağlı olarak beklenen hasarın az hasarlılık olduğu düşünülürse bu az hasarlılık oranının ortalaması alınarak %10 kaçınılmazlık indirimi uygulanabilir. Ancak burada depremin şiddetine ve yapının tabi olduğu yapım mevzuatına göre beklenen hasar miktarına göre bu kaçınılmazlık indirimi yapıdan yapıya farklılık göstermesi şeklinde bir uygulama daha isabetli olacaktır. Bulunan değer ile kurumların sorumluluk oranları çarpılarak kurumların yapının yıkılmasından dolayı ödeyeceği maddi tazminat miktarları belirlenecektir.

Tez konusunun birden çok branşı içermesinden dolayı konuyla ilgili olarak hem tam yargı davaları ve burada gözlemlenen hukuki problemlere hem de taşınmaz değerlendirme ile ilgili gözlemlenen problemlere değinilmiştir ve tüm bu problemlere çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

## 5. ÖNERİLER

Yüksek lisans tezi olarak sunulan bu çalışmada, çalışma konularıyla ilgili belirlenen problemler bazında çözüm önerileri geliştirilmiştir. Yukarıda verilen bilgilerin tamamı tez konusuna indirgenirse aşağıda verilen problemler ve çözümleri, nelerin nasıl yapılması gerektiği ve nelerin yapılmadığı hususları elde edilecektir.

- Deprem bölgelerinde görülen tam yargı davalarında yapılan taşınmaz değerlemesinde, aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır:
  - Maliyet yöntemiyle hesaplanan bir yapının girdiği sınıfın belirlenebilmesi için yapının içinin lükslüğüne de dikkate alınması gerekmektedir. “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak ... Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” adlı tebliğin, yapıların içinin lükslüğüne, içinin kalitesine ve işçilik kalitesine göre güncellenmesi gerekmektedir.
  - Bulunan emsaller yapının bulunduğu parselle konum olarak ve nitelik olarak benzerlik göstermelidir. Ayrıca deprem tarihine yakın yıllarda gerçekleşen satışlar dikkate alınmalıdır.
  - Kentsel dönüşüm alanı ilan edilerek eski yapılarının yerinde yeni yapıların verildiği durumda, borçlandırmada sadece yapım maliyetinin göz önüne alındığı ve arsa ve altyapı yapımının borçlandırmaya dahil edilmediği görülmüştür. Arsa fiyatlarında oluşabilecek yükseliş veya düşüş değerlemede dikkate alınmalıdır.
  - Hak sahiplerine yıkılan binadan farklı bir konumda yeni taşınmaz verilmesi halinde, hem eski taşınmazın arsası üzerinde kalacak hem de yeni verilen taşınmazın arsası ve altyapı bedeli hibe edilecektir. Bu hususun tazminat hesabında artış veya azalış yönünde dikkate alınması gerekmektedir.
- İdare mahkemelerinde standardizasyonun sağlanabilmesi açısından konu bazında uzmanlaşma gerekmektedir. Veya farklı bir çözüm olarak ilk açılan depremle ilgili tam yargı davasının pilot dava kabul edilerek buna göre diğer mahkemelerde de uygulamanın yapılması ve karar alınması da düşünülebilir.
- Davalar açılmadan önce davacılar tarafından sulh hukuk mahkemelerinde değişik iş dosyası olarak taşınmaz değerlemesine yönelik delil tespiti dosyası açılabilir. Bu şekilde elde edilebilecek ve yargısal faaliyete dayandırılarak meşru kılınacak takdir raporları ile birlikte tam yargı davasına gidilmesi davacının lehine sonuç doğurabilecekken uygulamada bu duruma rastlanılmamıştır. Ancak bu dosyaların

idare mahkemelerinin değil de sulh hukuk mahkemelerinin görev kapsamında olduğuna dikkat edilmesi gerekmektedir.

- UYAP'ta kurulacak bir yazılımla bilirkişilerin akademik geçmişi, uzmanlık alanları, bilirkişi raporlarının mahkemelerce beğenilme durumu ve edindikleri sertifikalar incelenebilir ve dava/taşınmaz türüne uygun bilirkişi bu verilere göre belirlenebilir. Ayrıca UYAP içerisinde oluşturulacak farklı bir yazılımla dava türlerine göre şablon raporlar buraya koyulmalı ve farklı dava türlerinde bilirkişilerden hangi verilerin istendiği belirtilmelidir.
- Deprem sonucu açılan tam yargı davalarında yapı bilgi modellemesi (BIM-Building Information Modelling) ve şehirlerin dijital ikizlerinin kullanılması bu davaları oldukça rahatlatacak bir teknolojik hamle olacaktır. Bu modelin depremle bağdaştırılması çok faydalı olacaktır. Sorunlu yapıların tespiti ile afet nedeniyle yaşanacak can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi kolaylaşacaktır. Deprem sırasında binaların üç boyutlu modelleri müdahaleleri kolaylaştıracak ve can kayıplarını azaltmada efektif yardımda bulunacaktır. Deprem sonrasında ise sorumlulukların tespitinde ve taşınmaz değerlemede etkin olacaktır.
- Taşınmaz değerlemeye yönelik bir çerçeve kanunun çıkarılması hem adli ve idari yargıda yaşanan sorunları dindirecektir hem de yargı faaliyetleri dışındaki faaliyetlerde bir düzen getirecek ve daha doğru işlerin ortaya çıkmasına destek verecektir. İrdelemelerin kanuni bir dayanağının olması ve buna bağlı kalınarak çalışılması yargıya teknik olarak destek olacak ve daha adil kararların ortaya çıkmasını sağlayacaktır.
- Ayrıca deprem odaklı bir kanun da çıkarılmalı, burada süreç baştan sona ele alınmalı, deprem öncesi ve sonrasında sorumlu olan kurumlar ve sorumlulukları ve bunların yerine getirilmediği takdirde hangi sorumluluğun yüzde kaçlık kusura tekabül edeceği belirlenmeli ve taşınmaz değerlemenin nasıl yapılması gerektiğine yönelik bir mevzuatın oluşturulması gerekmektedir. Ülkemizin sürekli karşı karşıya geldiği deprem tehlikesine karşı bu elzem bir durumdur.
- Yaşanan deprem sonrası gerekli derslerin çıkarılarak yapılaşmanın daha bilimsel temellerde öngörüldüğü imar planı revizelerinin yapılması gerekmektedir.
- Her bir bina/yapının yapı kullanma izin belgesi verilmesi sonrasında periyodik olarak beş yılda bir mimari ve statik projeleri eşliğinde projelerine-ruhsatına aykırılıklarının denetlenmesi, aykırılıkların gideriminin sağlanması ve maddi/adli

yaptırım uygulanmasına olanak verecek yasal hükümlerin yürürlüğe konulması gerekmektedir. Bu sayede yapı kullanma izin belgesi sonrası ruhsata ve eklerine aykırı yapılaşmaların/tadilatların önüne geçilecektir. Ayrıca zamanında kanun koyucunun düşünüp koyamadığı ancak gün geçtikçe düzenlenen mevzuatla getirilen (örneğin yangın merdiveni gibi) gereklilikler de bu şekilde denetlenip yapılara ekletilebilir. Caydırıcı bir tedbir olarak bu elzemdir.

- Ayrıca 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 1. Maddesinin o bendinde tanımı yapılan bina kimlik sertifikası, sadece ilgili Kanun'a tabi olan yapılar için düzenlenmemelidir. Kanun'un yürürlük tarihi öncesinde yapılan yapılar ve yapı denetimden muaf olan tüm yapılar için denetimin yapılması gerekmektedir.
- Deprem illerinde, taşınmaz değerlerinin olağanüstü ve aşağı yönlü değer değişimleri nedeniyle; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda yer alan "emlak vergisine esas olmak üzere değer takdir komisyonunca belirlenen taşınmaz değerlerini %25 oranında değiştiren bir durumun oluşması halinde değerler yeniden tespit edilir." hükmü gereğince re'sen bu illere yönelik "Değer Haritası" oluşturulması için çalışmalar başlatılmalıdır.



## 6. KAYNAKLAR

- Akbulut, M. T., & Aytuğ, A. (2005). Deprem Hasar Görebilirlik Riskinin Gözleme Dayalı Belirlenmesine Yönelik Öneri Değerlendirme Yaklaşımı. *Megaron*, 1(1), 88.
- Alp, A., & Yılmaz, M. U. (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası.
- Altınırnak, S., Afşar, A., & Hacıköylü, C. (2013). *Emlak Finans ve Emlak Değerleme*. Anadolu Üniversitesi: Eskişehir.
- Ambraseys, N. N., & Jackson, J. A. (2000). Seismicity of the Sea of Marmara (Turkey) since 1500. *Geophysical Journal International*, 141(3), F1-F6.
- Başpınar V., Altunkaya M., (2008), *Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması ve Süresi*, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/637624>, Ankara.
- Bucaktepe, A. (2012). Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu. *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(26-27-28-29), 93-122.
- Coburn, A. W., Spence, R. J., & Pomonis, A. (1991). Vulnerability and risk assessment. In *Vulnerability And Risk Assessment* (pp. 48-48).
- Çelik, A. (2023). Doğal Afet Salgın Ve Ekonomik Krizlerin İfa İmkansızlığına Ve Aşırı İfa Güçlüğüne Etkisi. *Toplum Ekonomi ve Yönetim Dergisi*, 4(Özel), 86-109.
- Çelik A. (2023, Ekim 3). *Deprem Zararları Nedeniyle Tazminat Davaları.*: <https://legal.com.tr/blog/tazminat-hukuku/deprem-zararlari-nedeniyle-tazminat-davolari/> adresinden alınmıştır.
- Çoruhlu, Y. E., Toludan, T., Başer, V., Yıldız, O., & Uzun, B. 2021. Gayrimenkul Davalarının Mesleki ve Teknik Bilgiyle Etkin Yönetimi İçin Ulusal Yargı Ağı İle Bütünleşik Bir Arazi Yönetimi Veri Modeli Geliştirilmesi. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 11(1), 168-199.
- Dale P.F. ve Mclaughlin J.D.: *Land Information Management*, Oxford University Press, New York, ISBN: 0- 19-858404-0, 266 Pages, 1988.
- Danıştay 10. Dairesi, (28.5.2007), İçtihat Metni. 2007/3069K. sayılı karar.
- Ertaş, M. (2000). Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi.
- Erten, A. (2000). *Borçlar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında KHK Açısından: Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk*. Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü.

- Ersan, İ., & Hepşen, A. (2012). Gayrimenkul Piyasalarının ABD Kredi Krizinin Oluşum Sürecine Etkisi.
- Günday, M., (2015), *İdare Hukuku*. İmaj Yayıncılık, 10. Bası, s.384, Ankara.
- Güngör, E. (1999). Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Taşınmaz Mal Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler. *TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi*, Ankara.
- Jacobus, C. J. (2010). *Real Estate Principles*. Cengage Learning.
- Koçak, N. T. (2021). Tam Yargı Davalarında Zararın Hesaplanmasına İlişkin İlkeler. *Adalet Dergisi*, (67), 325-358.
- McClusky, S., Reilinger, R., Mahmoud, S. B. S. D., Ben Sari, D., & Tealeb, A. (2003). GPS Constraints On Africa (Nubia) And Arabia Plate Motions. *Geophysical Journal International*, 155(1), 126-138.
- Özmen, B., Güler, H., & Nurlu, M. (1997). *Coğrafi Bilgi Sistemi İle Deprem Bölgelerinin İncelenmesi*. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü.
- Reid, H. F. (1910). *The Mechanics Of The Earthquake, The California Earthquake of April 18, 1906, Calif. State Earthquake Comm. Rep, 2*. Carnegie Institution of Washington.
- Resmi Gazete (1982), 2576 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun, Cumhurbaşkanlığı Basımevi 17580.,
- Resmi Gazete (1982). 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 17580.,
- Resmi Gazete (2011). 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 27836.
- Tarin, E. (2013). *Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Matrahının Tespiti, Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri* (Master's thesis, Sosyal Bilimler Enstitüsü).
- T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adalet İstatistikleri*, 13, Ankara 2018.
- T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adalet İstatistikleri*, 14, Ankara 2019.
- T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adalet İstatistikleri*, 15, Ankara 2020.

- T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adalet İstatistikleri*, 16, Ankara 2021.
- T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adalet İstatistikleri*, 17, Ankara 2022.
- T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adalet İstatistikleri*, 18, Ankara 2023.
- Türkiye Barolar Birliği Yayınları, *Depremzedeler İçin Hukuk Rehberi*, 410, 2023, Ankara.
- Ulusal Deprem Konseyi. *Deprem Zararlarını Azaltma Ulusal Stratejisi*. Ankara. 2002.
- URL-1 <https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/> adresinden alınmıştır.
- Uzun, B., (2019). (Yayımlanmamış) *Kamulaştırma Tekniği*, Ders Notları, KTÜ, Trabzon.
- Uzun, B. 2024. (Yayımlanmamış) *Taşınmaz Değerlerinin Yönetimi*, Ders Notları, KTÜ, Trabzon.
- Yalçınkaya E., (2013, Eylül 12), *Deprem Odak Mekanizması*: <https://iujfk.files.wordpress.com/2018/05/9-ders-deprem-odak-mekanizmasi.pdf> adresinden alınmıştır.
- Yalpir, Ş., & Ünel, F. B. (2016). Türkiye'de ve Uluslararası Çalışmalarda Arsa Değerlemede Kullanılan Kriterlerin İrdelenmesi ve Faktör Analizi ile Azaltımı. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 16(2), 303-322
- Yazıcı, K. (1997). *Özelleştirmede Değerleme Yöntemleri ve Değerleme Kriterleri*. Uzmanlık Tezi, TC Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Ankara.
- Yıldırım, T. (2019). Danıştay Kararlarında Mücbir Sebep Kavramı. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 25(2), 1520-1538.
- Yılmaz, M. (2019). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Bir Uygulama* (Master's thesis, Marmara Üniversitesi (Turkey)).
- Yomralıoğlu, T., (1995). *Taşınmazların Değerlendirilmesi*, Ders Notları, KTÜ, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2011). Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi. *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, 26, 27.

## ÖZGEÇMİŞ

Samed KEKLİK, İlköğrenimini Namık Kemal İlköğretim Okulu'nda bitirdikten sonra orta öğrenimini Mezre Orta Okulu'nda bitirdi ve lise eğitimini ise 2004 yılında Özel Harput Lisesi'nde tamamladı. 2006-2007 öğretim yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünde lisans eğitimine başladı ve 2011 yılında bu bölümden mezun oldu. 2011 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Elazığ İl Müdürlüğü'ne Harita Mühendisi olarak atandı ve halen burada çalışmaktadır. 2012 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim dalında tezli yüksek lisans programına başladı. 2013 yılında Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Adalet önlisans bölümüne başladı ve 2015 yılında mezun oldu. Aynı yıl Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünde lisans eğitimine başladı ve 2017 yılında bu bölümden mezun oldu. Yine 2015 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Bölümünde lisans eğitimine başladı ve 2019 yılında mezun oldu. 2022 yılında avukatlık stajına başladı ve 2023 yılında Avukatlık ruhsatnamesini aldı. İyi derece İngilizce bilmektedir.