

T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI
KAMU HUKUKU PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

İDARE HUKUKU AÇISINDAN YAPI DENETİMİ

İlker ZEYREK

Danışman
Prof.Dr.Meltem KUTLU GÜRSEL

İZMİR 2019

YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAY SAYFASI

Üniversite : Dokuz Eylül Üniversitesi
Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü
Adı ve Soyadı : İlker Zeyrek
Öğrenci No : 2016800622
Tez Başlığı : İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi

Savunma Tarihi : 03/07/2019
Danışmanı : Prof.Dr.Meltem KUTLU GÜRSEL

JÜRİ ÜYELERİ

<u>Ünvanı, Adı, Soyadı</u>	<u>Üniversitesi</u>
Prof.Dr.Meltem KUTLU GÜRSEL	-Dokuz Eylül Üniversitesi
Dr.Öğr.Üyesi Muhlis ÖĞÜTÇÜ	-Dokuz Eylül Üniversitesi
Dr.Öğr.Üyesi Mine KASAPOĞLU TURHAN	- İzmir Ekonomi Üniversitesi

İmza

İlker Zeyrek tarafından hazırlanmış ve sunulmuş olan bu tez savunmada başarılı bulunarak oy birliği (x)
) /oy çokluğu (-) ile kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Metin ARIKAN
Müdür

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi” adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Tarih

..../..../.....

İlker ZEYREK

İmza

ÖZET
Yüksek Lisans Tezi
İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi
İlker ZEYREK

Dokuz Eylül Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Kamu Hukuku Anabilim Dalı
Kamu Hukuku Programı

Türkiye Cumhuriyeti topraklarının büyük bir bölümü, yeryüzünün en aktif deprem kuşaklarından birinin içerisinde yer almaktadır. Bunun yanı sıra, nüfusun büyük bir bölümü de yüksek riskli deprem bölgelerinde ikamet etmektedir. Geçmişte yaşanan depremlerde yaşanan can ve mal kayıplarının büyüklüğü, yapı üretimi sürecinin devletin sıkı denetimi altında yürütülmesi zaruriyetini ortaya koymuştur.

Dünyada hızla ilerleyen teknolojik gelişmeler, kamusal nitelikteki tüm faaliyetlerin bizzat idare tarafından yapılmasına engel olmaktadır. Sosyal devlet anlayışının gün geçtikçe daha fazla alanda geçerlilik kazanması, tüm faaliyetlerin idare tarafından gerçekleştirilebilmesini imkânsız hale getirmektedir.

Özellikle geçmişte yaşanan deprem ve diğer afetler sebebiyle ortaya çıkan sonuçlar, can ve mal güvenliği ile yakın ilişki içerisinde olan yapı üretimi faaliyetinin denetlenmesinde, idarelerin görevlerini eksiksiz olarak yerine getirmeleri hususunda aksaklıklar yaşandığını göstermiştir. Bu sebeple teknik nitelikte, bağımsız ve objektif yapı denetiminin teminini sağlamak amacıyla, 2001 yılında 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

Yapı denetimi faaliyetini yürütmek üzere görevlendirilen özel hukuk tüzel kişiliğini haiz yapı denetim kuruluşları, bu görevlerini, yapı sahibi ile akdettikleri sözleşme ilişkisi içerisinde yürütürken, Yapı Denetimi Hakkında

Kanun ile belirlenen idari merciler karşısında da sorumluluk taşımaktadırlar. Yapı denetim faaliyetinin kamusal niteliği, yapı denetimi faaliyetinde görev alan süjelerin, birbirleri ile ilişkilerini karmaşık hale getirmekte, denetimi yapan yapı denetim kuruluşlarının, faaliyetlerinin niteliğinin belirlenmesini de güçleştirmektedir.

Tüm bu karmaşık ilişkiler, yapı denetimi faaliyetinin hukuksal olarak irdelenmesini gerektirmektedir. Yapı denetim faaliyetleri sırasında, yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu, yerinden yönetimler ve merkezi yönetim arasındaki hukuki ilişkilerin bir gereğı olarak, birçok idari işlem tesis edilmektedir. Bu işlemlerin, idare hukuku ilkeleri bakımından değerlendirilmesi ve yorumlanması, kamu menfaatleri ile yapı sahibi bireylerin hak ve menfaatlerinin dengelenmesi bakımından önemlidir.

Bu kapsamda, çalışmamızın birinci bölümünde, yapı denetimi kavramı, doğuşu, gelişimi ve hukuki kaynaklar incelenmektedir. İkinci bölümde, yapı denetimi faaliyeti için kanunla görevlendirilmiş olan yapı denetim kuruluşları tarafından yapı denetim faaliyetlerinin yürütülmesi değerlendirilmektedir.     nc  bölümde ise yapı denetim kuruluşunun y k ml l kl ri ve sorumluluğu irdelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Yapı Denetimi, Yapı Denetim Kuruluşları, Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi, Mülkiyet Hakkı, İmar Kolluğu, Temel İlkeler, Kamusal Faaliyet.

ABSTRACT
Master's Thesis
Building Control In Terms Of Administrative Law
İlker ZEYREK

Dokuz Eylül University
Graduate School of Social Sciences
Department of Public Law
Public Law Program

Most of the land of the Republic of Turkey is located in one of the most active earthquake zones on Earth. In addition, most of the population lives in high-risk earthquake zones. The magnitude of life and property losses experienced in earthquakes in the past has revealed the necessity of carrying out the construction production process under the strict supervision of the state.

Technological developments in the world are preventing all activities of public nature from being carried out by the administration itself. The fact that the understanding of social state becomes more and more effective in the field makes it impossible for all activities to be carried out by the administration.

Especially the results of the earthquakes and other disasters in the past have shown that there have been problems in the control of the construction activities which are in close relation with life and property safety and that the administrations fulfill their duties in full. For this reason, the Law No. 4708 On Building Inspection came into force in 2001 in order to ensure the technical quality, independent and objective construction control.

Building inspection organizations, who have special legal entity, assigned to carry out construction during control activities, carrying out these duties within the contractual relationship with the construction owner, also carry responsibility in the face of administrative bodies determined by Law on Building Inspection. The public character of the building control activity complicates the relations between the incumbents involved in this activity and

makes it difficult to determine the legal character of the activities of the building inspection organizations.

All these complex relationships require a legal review of building inspection activity. During the building control activities, many administrative acts are establishing as a requirement of the legal relations between the building owner, the building inspection organizations, the local authority and the central administration. The evaluation and interpretation of these transactions in terms of principles of administrative law is important in terms of balancing public interests and the rights and interests of building owners.

In this context, the first part of our study examines the concept of building control, its genesis, its development and legal sources. In the second part, the execution of the building control activities by the building inspection organizations appointed by law for the building audit activity is evaluated. The third part examines the liabilities and responsibilities of the building inspection organization.

Keywords: Building Control, Building Inspection Organizations, Building Control Contract, Rights of Property, Enforcement about Zoning, Fundamental Principles, Public Activity.

İDARE HUKUKU AÇISINDAN YAPI DENETİMİ

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	ii
YEMİN METNİ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	viii
KISALTMALAR	xvii

GİRİŞ	1
-------	---

BİRİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİMİ KAVRAMI, DOĞUŞU ve GELİŞİMİ, HUKUKİ KAYNAKLAR, SÜJELER VE SÜJELERİN BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİLERİ

I. YAPI DENETİMİ KAVRAMI	3
A. Yapı Denetiminin Tanımı	3
1. Yapı Kavramı	3
a. Ceza Hukukunda Yapı	4
b. Medeni Hukukta Yapı	5
c. Vergi Hukukunda Yapı	5
d. Borçlar Hukukunda Yapı	6
e. İmar Hukukunda Yapı	8
2. Denetim Kavramı	9
3. Yapı Denetimi	10
a. Dar Anlamda Yapı Denetimi	11
b. Geniş Anlamda Yapı Denetimi	12
B. Yapı Denetiminin Amacı	13
1. Toplumun Can ve Mal Güvenliğini Temin Etme	14
2. İmar Planlarına Uygun Yapı Tesis Etme	14
3. Fen, Sanat ve Sağlık Kurallarına Uygun Yapı Tesis Etme	15

C. Yapı Denetiminin Kapsamı	16
II. YAPI DENETİMİ KAVRAMININ DOĞUŞU ve GELİŞİMİ	19
A. Türkiye’de Yapı Denetimi Kavramının Doğuşu ve Gelişimi	19
B. Diğer Ülkelerde Yapı Denetiminin Gelişimi	25
1. Almanya’da Yapı Denetiminin Gelişimi	25
2. Fransa’da Yapı Denetiminin Gelişimi	29
3. ABD’de Yapı Denetiminin Gelişimi	31
4. Belçika’da Yapı Denetiminin Gelişimi	33
5. Hollanda’da Yapı Denetiminin Gelişimi	34
6. Japonya’da Yapı Denetiminin Gelişimi	36
7. İngiltere’de Yapı Denetiminin Gelişimi	37
8. Avrupa Birliğinde Yapı Denetiminin Gelişimi	39
III. YAPI DENETİMİ İLE İLGİLİ TEMEL HUKUKİ KAYNAKLAR	40
A. Doğrudan Yapı Denetimi ile İlgili Hukuki Kaynaklar	40
1. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun	40
2. 3194 Sayılı İmar Kanunu	42
3. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği	43
4. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	44
B. Dolaylı Olarak Yapı Denetimi İle İlgili Hukuki Kaynaklar	45
1. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	45
2. 5393 Sayılı Belediye Kanunu	47
3. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu	47
4. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	48
5. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu	49
6. 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu	50
IV. YAPI DENETİMİNİN SÜJELERİ VE BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİLERİ	52
A. Yapı Denetiminin Süjeleri	52
1. Teknik Denetimi Yürüten Yapı Denetim Kuruluşu	53
a. Yapı Denetim Kuruluşlarının Oluşumu	53
b. Hukuki Niteliği	58
2. Yapı Sahibi	60

3. Yapı Denetim Kuruluşunun Teknik Denetimine Göre	
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Verecek İdare	61
a. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde	61
(1) Büyükşehir Belediyesi	63
(2) Büyükşehir Sınırlarındaki İlçe Belediyesi	64
(3) Büyükşehir Belediyesi Kanunu Kapsamı	
Dışındaki Belediye	65
b. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında	66
(1) Valilik	66
(2) Diğer İdareler	67
(a) Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği	68
(b) Serbest Bölge Müdürlükleri	68
(c) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı	69
4. Yapı Denetim Kuruluşu Üzerinde Denetim Yetkisini Kullanan	
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	71
a. Merkez Yapı Denetim Komisyonu	72
b. İl Yapı Denetim Komisyonu	72
c. Yapı Denetimi Çalışma Birimi	73
B. YAPI DENETİMİ SÜJELERİNİN BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİSİ	73
1. Proje Aşamasında	73
a. Yapı Sahibi ile Proje Müellifi	73
b. Yapı Sahibi ve Proje Müellifi ile Yapı Ruhsatı ve	
Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare	75
c. Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdare ile	
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	77
d. Yapı Sahibi ile Yapı Denetim Kuruluşu	77
e. Yapı Denetim Kuruluşu ile Yapı Ruhsatı ve Yapı	
Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare	78
2. İnşaat Aşamasında	78
a. Yapı Denetim Kuruluşu ile Yapı Ruhsatı ve Yapı	
Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare	79

b. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	80
c. Yapı Denetim Kuruluşu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	81
d. Yapı Denetim Kuruluşu ile Yapı Sahibi	82

İKİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPI DENETİM FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLMESİ

I. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN GÖREVLERİ	83
A. Proje Denetimi Safhasındaki Görevler	83
1. Yapının İnşa Edileceği Parsele İlişkin Belgeleri Kontrol ve Muhafaza Etmek	83
2. Proje Müelliflerince Hazırlanan Uygulama Projesi ve Hesaplarını Kontrol Etmek ve Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Uygunluk Görüşünü Bildirmek	83
3. Proje Müelliflerine İlişkin Hususları Kontrol Etmek	84
4. Elektrik, Telefon ve Doğalgaz Tesisat Projelerini İncelemek ve İlgili Kurum Tarafından Onaylanmasını Temin Etmek	85
5. Yapının İnşa Edileceği Arsa veya Arazinin Zemin ve Temel Raporları ile Uygulama Projelerini İlgili Mevzuata Göre İncelemek	86
B. Yapı Ruhsatı Alınması Safhasındaki Görevler	87
1. Yapıya İlişkin Bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na Bildirmek	87
2. Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Gerekli Belgeleri Vermek	88
a. Yapıya İlişkin Bilgi Formunu Vermek	88
b. Yapı Denetiminin Üstlenildiğine Dair Taahhütname Vermek	88
c. Yapı Sahibi ile İmzalanan Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesini Vermek	89
d. Projelerdeki Eksikliklerin Giderildiğini Gösterir Proje Kontrol Formunu Vermek	89

e. Elektrik, Telefon ve Doğalgaz Tesisat Projelerinin İlgili Kurumlar Tarafından Onaylandığına İlişkin Belgeyi Vermek	90
C. Yapım Safhasındaki Görevler	91
1. İşyeri Teslim Tutanağını İlgili İdarenin Onayına Sunmak	91
2. İşin Gerekthirdiğı Malzeme ve İmalatın Uygunluğunu Kontrol Etmek	91
3. Beton Kalıbı, Demir Teçhizatı ve Gerekli Diğer Tesisatı Kontrol Etmek	92
4. Beton Döküm İşlemlerine Nezaret Etmek ve İşlemleri Kontrol Etmek	92
5. Yapılan İmalatların, Proje Eki Mahal Listesine ve Yapı Sahibi ile Yapı Mütcahhidi Arasında Akdedilen Sözleşmede Belirtilen Niteliklere Uygunluğunu Denetlemek	93
6. Yapım İşinin, İşçi ve Ustalar Tarafından, Yapı Ruhsat ve Eklerine Uygun Yapılmasını Sağlamak	94
7. Yapının Elektrik Aboneliğı Sırasında Düzenlenecek Belgeleri Kontrol Etmek	94
8. Yapı Denetleme Defterini Takip Etmek	95
9. Yapım İşlerinde Kullanılacak Malzemeleri Kontrol Etmek	96
10. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğı Tedbirlerini Kontrol Etmek	96
11. Çevre Sağlığı ve Güvenliğinin Korunması Tedbirlerini Kontrol Etmek	98
12. Denetim Görevlisi Personelin Mesleki Yetkinliklerini Artırmak	101
13. Yapıya İlişkin Seviye Tespit Tutanağını Tanzim ve Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Teslim Etmek	101
14. Ruhsata ve Eklerine Aykırı İmalatı Tespit Etmek ve Giderilmesi İçin Gereken İşlemleri Yapmak	102
15. Denetim İşlerine Ait Hakedişlerin Tahakkuk Tarihinde Düzenlenecek Faturanın Bir Örneğini Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Vermek	102
16. İş Bitirme Tutanağını Düzenlemek ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Vermek	103

17. Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye; Mevzuatta Belirtilen Rapor, Tutanak ve Belgeleri Temin Etmek	104
II. YAPI DENETİM USULÜ	104
A. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Yapılması	104
1. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Konusu	106
2. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Tarafları	108
a. Yapı Sahibi	108
b. Yapı Denetim Kuruluşu	111
B. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	113
1. Genel Olarak	113
2. Diğer İşgörme Sözleşmeleri ile Karşılaştırılması	121
a. Genel Hizmet Sözleşmesi ile Karşılaştırma	121
b. Eser (İstisna) Sözleşmesi ile Karşılaştırma	125
c. Vekâlet Sözleşmesi ile Karşılaştırma	127
C. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Süresi	130
D. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi	131
1. Borcun İfası Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi	132
2. Sözleşmenin Kendiliğinden Sona Ermesi	133
3. Taraflardan Kaynaklanan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi	134
a. Yapı Denetim Kuruluşundan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi	134
(1) Yapı Denetim Kuruluşunun Tüzel Kişiliğini Kaybetmesi	134
(2) Yapı Denetim Kuruluşunun İflası	136
(3) Yapı Denetim Kuruluşunun Denetim Yetkisini Kaybetmesi	137
(a) Yapı Denetim Kuruluşunun Yeni İş Almaktan Men Edilmesi	138
(b) Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin İptal Edilmesi	139
(c) Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin Vizesiz Olması	140

(d) Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin Geçici Olarak Geri Alınması	141
(e) Yapı Denetim Kuruluşunun Görevlendirmesinin Kaldırılması	142
b. Yapı Sahibinden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi	142
(1) Yapı Sahibinin Ölümü	143
(2) Yapı Sahibinin Hukuksal İşlem Ehliyetini Kaybetmesi	144
(3) Tüzel Kişi Olan Yapı Sahibinin Tüzel Kişiliğinin Sona Ermesi	146
(4) Yapı Sahibinin İflası	148
(5) Yapı Sahibinin Değişmesi	149
(6) Yapı Sahibinin Belirtilen Süre İçerisinde Yapı Ruhsatı Almaması ve Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Vazgeçme Bildiriminde Bulunması	149
4. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Feshi	150
a. Sözleşmenin Taraflarının Sözleşme Hükümlerine Uymaması	152
b. Yapı Müteahhidinin Ruhsat ve Ekleri ile Mevzuata Aykırı Faaliyetleri	152
c. Yapı İnşasının Durması	153
d. Yapı Denetim Kuruluşunun Yapıda Görev Yapacak Denetim Personelinin Eksikliği	154
e. Yapı Ruhsatının İptal Edilmesi	155
III. YAPI DENETİM KURULUŞLARINCA YÜRÜTÜLEN YAPI DENETİMİ FAALİYETİNİN ÖZELLİKLERİ	156
A. Yapı Denetim Hizmetlerinin Dayanağının Yasa Oluşu	156
B. Yapı Denetim Hizmetlerinin Sürekliliği	158
C. Yapı Denetim Hizmetlerinin Değişkenliği	160
D. Yapı Denetim Hizmetlerinin Eşitliği	161

IV. YAPI DENETİM SÜRECİNE EGEMEN OLAN İLKELER	162
A. Kamu Düzeninin Korunması İlkesi	162
B. Planlama Esasları ve Şehircilik Kurallarına Uygunluğu Sağlama İlkesi	163
C. Kalite ve Maliyet Uygunluğu İlkesi	164
D. Denetimin Tarafsız ve Objektif Bir Şekilde Teknik Esaslara Göre Yürütülmesi İlkesi	165
E. Yapı Denetim Hizmetinin Kanunda Belirtilen Hizmet Bedelinden Farklı Bir Bedel ile Görülememesi İlkesi	168
F. Denetim Faaliyetinin Kanuna Uygunluğu İlkesi	170
V. YAPI DENETİM KURULUŞLARINCA İCRA EDİLEN YAPI DENETİMİ FAALİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	171
VI. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YAPI DENETİMİ SÜRECİNDEKİ HAKLARI	175
A. Merkez Yönetim Karşısındaki Hakları	175
B. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare Karşısındaki Hakları	178
C. Yapı Sahibi Bireyler Karşısındaki Hakları	180

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE SORUMLULUĞU

I. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	181
A. Fenni Mesuliyeti Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Karşı Üstlenme Yükümlülüğü	181
B. Risk Bazlı Denetim Yapma Yükümlülüğü	184
C. Yapı Hasarından Doğacak Sorumluluğu Üstlenme Yükümlülüğü	185
D. Yapı Denetim Faaliyeti Dışında Başka Ticarî Faaliyette Bulunmama Yükümlülüğü	186
E. Kanunda Belirlenen Yapı Denetim Hizmet Bedeli Dışında Yapı Sahibinden Hiçbir Bedel Talebinde Bulunmama Yükümlülüğü	188

II. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ HUKUKİ SORUMLULUĞU	189
A. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Karşı Sorumluluğu	189
B. Yapı Sahibine Karşı Sorumluluğu	197
C. Sorumluluk Davasında Yetkili ve Görevli Mahkeme	199
D. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluktan Kurtulması	200
1. Yapı Denetim Kuruluşunun Denetim Faaliyetine İlişkin Gerekli Özeni Göstermiş Olması	200
2. Yapı Denetim Kuruluşunun Faaliyeti ile Yapı Hasarı Arasındaki Nedensellik Bağının Yokluğu	201
a. Mücbir Sebep	201
b. Yapı Hasarının Yapı Sahibinin Kusurlu Eylemi Sonucunda Oluşması	202
c. Üçüncü Kişinin Kusuru	203
III. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İDAREYE KARŞI SORUMLULUĞU	204
A. Yapı Denetim Kuruluşuna İdari Para Cezası Verilmesi	205
B. Yapı Denetim Kuruluşuna Yeni İş Almaktan Men Cezası Verilmesi	208
C. Yapı Denetim Kuruluşuna Faaliyete Son Verme Cezası Verilmesi	211
IV. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN CEZAI SORUMLULUĞU	212
A. Yapı Denetim Kuruluşunun Görevini Kötüye Kullanan Ortaklarının, Yöneticilerinin, Mimar ve Mühendislerinin Cezai Sorumluluğu	213
B. Yapı Denetim Kuruluşunun Gerçeğe Aykırı Belge Düzenleyen Ortaklarının, Yöneticilerinin, Mimar ve Mühendislerinin Cezai Sorumluluğu	217
C. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu Bakımından Yapı Denetim Kuruluşu Bünyesinde Görev Yapan Kontrol ve Denetimle Görevli Kişilerin Cezai Sorumluluğunun Değerlendirilmesi	221
SONUÇ	225
KAYNAKÇA	228

KISALTMALAR

A.Ş.	Anonim Şirket
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AY	Anayasa
AYM	Anayasa Mahkemesi
b.	Bend
BAM	Bölge Adliye Mahkemesi
BBK	Büyükşehir Belediyesi Kanunu
BİM	Bölge İdare Mahkemesi
BK	Belediye Kanunu
Bkz.	Bakınız
C.	Cilt
CD	Ceza Dairesi
CEBC	The Consortium of European Building Control
CMK	Ceza Muhakemesi Kanunu
Çev.	Çeviren
ÇK	Çevre Kanunu
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
D.	Daire
DMK	Devlet Memurları Kanunu
dn.	Dipnot
Dan.	Danıştay
DİDDK	Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu
E.	Esas
Ed.	Editör
EVK	Emlak Vergisi Kanunu
f.	Fıkra
HD	Hukuk Dairesi
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İK	İmar Kanunu
İMO	İnşaat Mühendisleri Odası

İÜHF	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	Karar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
Ltd.Şti.	Limited Şirket
m.	Madde
MÜHF-HAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
Nu.	Number
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
p.	Page
pp.	Particular Pages
R.G.	Resmi Gazete
s.	Sayfa
S.	Sayı
ss.	Sayfa Sayısı
TBB	Türkiye Barolar Birliği
TBBD	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TCK	Türk Ceza Kanunu
TDK	Türk Dil Kurumu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TODAİE	Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UYM	Uyuşmazlık Mahkemesi
vd.	Ve devamı
Vol.	Volume
Y.	Yıl
Yar.	Yargıtay
YCGK	Yargıtay Ceza Genel Kurulu
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YDHK	Yapı Denetimi Hakkında Kanun

YDS	Yapı Denetim Sistemi
YDUY	Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBGK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
YİBF	Yapıya İlişkin Bilgi Formu



GİRİŞ

Topraklarının büyük bir bölümü deprem riski altında bulunan Türkiye Cumhuriyeti, tarihte birçok doğal âfet ile karşı karşıya kalmış ve bu âfetler dolayısı ile çok sayıda can ve mal kaybı meydana gelmiştir. Özellikle 1999 Marmara Depremi ile depreme maruz kalan yapıların çok büyük bir bölümü hasar görmüş, mevcut yapı denetim mevzuat ve uygulamalarının, gelecekte meydana gelecek muhtemel doğal âfetler karşısında mukavemet sağlayamayacağı da açıkça ortaya çıkmıştır.

Bunun yanı sıra, dünyada sosyal devlet ilkesinin sınırlarının her geçen gün genişlemesi, bireylerin sağlıklı bir çevrede, şehircilik ve estetik kurallara uygun ve sağlam yapılarda ikamet etmesi hususunda devletlere daha aktif görevler yüklemeye başlamıştır. Bu anlayışın bir sonucu olarak yapı üretimi, yalnızca ticari bir faaliyet olmaktan çıkma ve kamusal denetim mekanizmaları altında yürütülme yolunda hızla gelişim göstermiştir.

Ayrıca, inşaat sektörünün özellikle ülkemizde ekonominin lokomotif sektörü oluşu, yapılaşma hızının yükselmesi ve köyden kente gerçekleşen göç yoğunluğu ve hızının artması da her an meydana gelebilecek doğal âfetler karşısında ortaya çıkabilecek vahim sonuçları akla getirmiş, yapıların, uygun teknik standartlar ve bilimsel veriler ışığında denetlenmesi ihtiyacı bir kez daha gün yüzüne çıkmıştır.

Yukarıda açıklanan sebeplerle, yapıların; fen, sanat ve sağlık kurallarına, yapı üretim ve denetimine ilişkin mevzuata, imar planlarına, ulusal ve uluslararası standartlara uygunluğunu sağlamak amacıyla 2001 yılında Yapı Denetimi Hakkında Kanun çıkarılarak aynı yıl yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda yapıların bilimsel, tarafsız ve objektif esaslarla denetiminin gerçekleştirilmesi için münhasıran yapı denetim faaliyeti ile uğraşan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alacağı özel izin ile faaliyet gösterebilen yapı denetim kuruluşları varlık kazanmıştır.

Yapı denetim kuruluşlarının özel hukuk tüzel kişiliğini haiz ticaret şirketleri şeklinde kurulmaları, denetim faaliyetini yapı sahibi ile akdettikleri sözleşme uyarınca yerine getirmeleri karşısında, denetim faaliyetinin kamusal niteliği ve yapı denetim kuruluşuna getirdiği yükümlülük ve sorumluluklar, kanımızca, yapı denetiminin idare hukuku açısından incelenmesini gerekli kılmaktadır.

Yapı denetiminin, özel hukuk ve kamu hukuku ilişkilerini muhteviyatında barındıran özel yapısı, bu faaliyetin içeriğinin detaylı olarak ortaya konmasını zorunlu kılmaktadır. Yapı denetimi faaliyetinin açıklığa kavuşturulması, özel ve kamu menfaatlerinin dengelenmesi ve hukuki ihtilafların çözümü bakımından da oldukça önemlidir.

Yukarıda açıklanan maksadın tahakkuku için, çalışmamızın ilk bölümünde, yapı denetim faaliyetinin konusunu oluşturan yapı kavramı çeşitli hukuk dalları bakımından incelenecek, denetim olgusu açıklanmaya çalışılacak ve bu incelemelerden elde edilen bulgular ile yapı denetiminin tanımı, amacı ve kapsamı açıklanacaktır. Yapı denetiminin doğuşu ve gelişimi, Türkiye ve diğer ülkeler ekseninde ele alınacak, müteakiben yapı denetimine ilişkin hukuki kaynaklar, doğrudan ve dolaylı hukuki kaynaklar tasnifi altında irdelenecektir. Bu incelemenin devamında yapı denetiminin sùjeleri irdelenerek ve bu sùjelerin birbirleri ile ilişkileri ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, yapı denetim kuruluşunun Yapı Denetimi Hakkında Kanun, İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğı ile düzenlenen görevleri; safha safha açıklanacak, ardından yapı denetim usulü konusu; yapı denetimi hizmet sözleşmesinin kurulması, sözleşmenin hukuki niteliğinin irdelenmesi, sözleşmenin süresinin tespiti ve sözleşmenin sona ermesi başlıkları altında açıklanacaktır. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin açıklanmasının ardından, yapı denetim kuruluşlarınca icra edilen yapı denetimi faaliyetinin özellikleri ortaya konacak, devamında ise yapı denetim sürecine egemen olan ilkeler incelenecektir. Bu incelemeleri müteakiben, yapı denetim kuruluşlarınca icra edilen faaliyetin hukuki niteliğı irdelenecek ve devamında yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi faaliyeti süresince sahip olduğı haklar ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise, yapı denetim kuruluşlarının kanun ile düzenlenmiş olan yükümlölükleri açıklanacak ardından yapı denetim kuruluşlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare ve yapı sahibi karşısındaki hukuki sorumluluğı irdelenecek, idareye karşı sorumluluğı ve bu sorumluluğun sonucu olarak maruz kalacağı idari müeyyideler ortaya koyulacak ve son olarak da yapı denetim kuruluşlarının cezai sorumluluğı, Türk Ceza Kanunu bağlamında değerlendirilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİMİ KAVRAMI, DOĞUŞU ve GELİŞİMİ, HUKUKİ KAYNAKLAR, SÜJELER VE SÜJELERİN BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİLERİ

I. YAPI DENETİMİ KAVRAMI

A. Yapı Denetiminin Tanımı

1. Yapı Kavramı

Türk Dil Kurumu'na göre yapı kavramı; “barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina” ve “yapılmakta olan konut, yol, köprü vb. inşaat, konstrüksiyon” anlamlarına gelmektedir¹. Kentbilim Terimleri Sözlüğüne göre ise yapı, “Duvarlar ya da sütunlar üstüne oturtulmuş, bir çatısı bulunan, insanların, hayvanların ve malların barınmaları ya da başka gereksinimleri karşılamaları amacıyla yapılmış bir mimarlık ürünü” olarak tanımlanmaktadır².

Yapı kavramı; zihinlerde yukarıda belirttiğimiz temel anlamı taşımakla birlikte, üzerine, hukukun farklı alanlarında farklı anlamlar yüklenmiş bir kavramdır. Yapı kavramı genellikle bina kavramından daha geniş olarak yorumlanan, daha genel bir anlamı ifade eden bir kavram olarak karşımıza çıksa da yapı kavramı ile bina kavramının birebir örtüştüğünü ifade eden görüşler de mevcuttur³. Yapı ve bina kavramlarına hukuk açısından bakılacak olursa, bu kavramlara farklı hukuk dallarında farklı anlamlar yüklendiği görülmektedir. Başka bir deyişle yapı kavramının ifade ettiği anlamlar, ceza hukuku, medeni hukuk, borçlar hukuku, vergi hukuku ve imar hukuku bağlamında değişkenlik gösterebilmektedir. Ancak genel hukuki bakış açısı ile yapı kavramı ile bina kavramlarının genellikle birbirleri yerine kullanıldıkları da görülmektedir.

¹ Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, www.tdk.gov.tr, (03.08.2018).

² Ruşen Keleş, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 1998, s.133.

³ Yapı ve bina kavramları birbirleri yerine kullanılabilmesi ve yapı kavramının, bina kavramından daha geniş bir anlama sahip olmadığına dair görüş için bkz. Hande Türker, **Yapı Denetim Sistemi ve Yapı Polisinin Çalışma Esasları Üzerine Bir Araştırma**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2000, s.6.

Bu noktada, farklı hukuk dallarında yapı kavramının ne ifade ettiğinin ve hangi kavramlarla özdeş, hangi kavramlardan tamamen bağımsız olarak kullanıldığının tespit edilmesi, ilerleyen bölümlerde incelenecek hususların daha net olarak anlaşılmasını sağlayacağından dolayı açıklanmasında fayda olacağı değerlendirilmektedir.

a. Ceza Hukukunda Yapı

Ceza hukuku bakımından, yapı genellikle korunmaya yönelik olarak oluşturulmuş bir varlık olarak tanımlanmıştır⁴. Ayrıca Türk Ceza Kanunu⁵ metninde, yukarıda ifade edildiği gibi genellikle yapı kavramının değil, aslında onun bir alt kavramı olan bina kavramının kullandığı görülmektedir⁶. TCK içerisinde yapı veya bina kavramlarının net bir tanımı yapılmamakla birlikte, YCGK bina kavramını başkalarının girme hakkı bulunmayan, başkalarının girmesine izin verilmediğini gösterecek biçimde dış dünyadan ayrılmış, yanları muhkem surette yapı malzemesi ile örtülmüş, üstü kapalı geçici⁷ veya sabit yapılar şeklinde tanımlamıştır⁸. Bu anlamda yapı veya bina kavramı, ceza hukuku bağlamında, teknik bir tanımlamadan ziyade, insanları ve onlara ait diğer eşyaların dış dünyadan korunabilmesi maksadıyla yine insan eliyle oluşturulmuş varlıklar olarak görmektedir.

TCK kapsamında işlenen bir suçun, bina içerisinde işlenip işlenmediği, suçun cezasının tayininde de önemli olduğu Yargıtay içtihatlarında belirtilmektedir. Bu

⁴ Halil Yılmaz, **Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007, (Yapı Denetimi), s.106.

⁵ R.G., 12.10.2004, 25611.

⁶ TCK m.112, m.142, m.152, m.170, m.184 ve m.307, bina kavramının kullanıldığı kanun maddeleridir.

⁷ YCGK'na göre bina sabit olmak zorunda değildir. “Sanık inceleme konusu olayda, cadde üzerinde, taşınır nitelikte bulunan kontrplaktan yapılmış üstü kapalı seyyar ayakkabı tamirhanesinden hırsızlık yapmıştır. Sanığın hırsızlık yaptığı bu yerin etrafı inşaat malzemesinden sayılan kontrplak ile örülü olup üstü kapalıdır. Dış dünyadan ayrılmış bir mekândır. Bu yerin seyyar olması ve basit inşaat malzemesi ile yapılmış bulunması ve geçici nitelikte olması onun bina vasfında olmadığını göstermez. Bina, başkasının girme hakkı bulunmayan, yanları yapı malzemesi ile örülmüş üstü kapalı dış dünyadan ayrılmış geçici veya sabit bir mekândır. Bu tanımlamaya göre, kapalı, üstü örtülü her yapı bu kavram içerisinde yer alır. Küçüklük veya büyüklüğün önemi olmadığı gibi binanın sabit olması da gerekmez. Portatif evler, seyyar dükkânlar bina vasfında sayılır.”, YCGK, 25.01.1993, E.1992/6-347, K.1993/7, www.kazanci.com, (03.08.2018).

⁸ YCGK, 02.05.1994, E.1994/6-96, K.1994/128, www.kazanci.com, (05.08.2018).

anlamda bina, teknik bir varlık değil, suçun ağırlığını artıran bir unsur olarak değerlendirilmektedir⁹.

b. Medeni Hukukta Yapı

Medeni hukuk bakımından yapı ve bina kavramları birbirlerinden ayrılmaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda¹⁰ bina kavramı¹¹, genellikle bitmiş olan bir yapı olarak karşımıza çıkmakla birlikte, yapı kavramı henüz devam eden bir süreci ifade etmektedir¹². Yapı kavramının kullanıldığı TMK maddeleri incelendiğinde, medeni hukuk bakımından yapı kavramını; “bina kavramını da içine alan, insanlar tarafından malzeme kullanılarak, bir taşınmazın üstünde veya altında imal edilen, üzerinde medeni haklar kurulabilen, taşınır veya taşınmaz varlıklar” olarak tanımlamak mümkündür¹³.

c. Vergi Hukukunda Yapı

Vergi hukuku bakımından, yapı kavramı yerine bina kavramının tercih edilmiş olduğu, bina kavramının ise bina vergisine tabi olan veya olmayan binalar olarak sınıflandırıldığı görülmektedir. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu¹⁴ m.4'te bina kavramı; “Yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerinde sabit inşaatın hepsini kapsar” şeklinde tanımlamıştır. Aynı maddenin devamında ise;

⁹ “Suça sürüklenen çocuğun aşamalarda alınan beyanında, işyerinin kapısının önünde açıkta bulunan bahşiş kutusundan para çaldığını beyan ettiği, müştekinin soruşturma aşamasında alınan beyanında, işyerinin kasa bankosunda bulunan personele ait bahşiş kutusundan para çalındığını belirttiğinin anlaşılması karşısında; mahallinde keşif yapılarak suça konu bahşiş kutusunun bulunduğu yerin, işyeri içerisinde (bina) veya eklentisi niteliğinde bir yer olup olmadığı tespit edilip, sonucuna göre suçun niteliğinin belirlenmesi gerekirken, eksik araştırmayla yazılı biçimde suça sürüklenen çocuk hakkında 5237 sayılı TCK'nın 141/1 maddesine göre hüküm kurulması...”, Yar.2.CD, 14.03.2016, E.2014/24275, K.2016/4510, www.kazanci.com, (09.01.2018).

¹⁰ R.G., 08.12.2001, 24607.

¹¹ Yargıtay'ın Medeni Kanun bağlamında bina kavramı hakkındaki görüşü şu şekildedir:

“Medeni Kanunun 724. maddesinde bahsedilen yapının bina niteliğine haiz olması gerekir. Yasada bahsedilen binadan amaç, temelli ve devamlı kalması maksadıyla yapılan barınılan içinde çalışılan az çok kapalı tesislerdir. Davacının davalı taşınmazına yaptığı su kuyusu yasada amaçlanan yapı özelliklerine sahip olmadığından davanın reddi gerekirken bu husus dikkate alınmaksızın kabul kararı verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmektedir.”, Yar.14.HD, 08.12.2003, E.2003/5515, K.2003/8408.

¹² Yılmaz, Yapı Denetimi, s.107.

¹³ Bu tanım, TMK m.722, m.723, m.718, m.726 ve m.826 referans alınarak oluşturulmuştur.

¹⁴ R.G., 11.08.1970, 13576.

yüzer havuzların, sair yüzer yapıların, çadırların ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evlerin ve benzerlerinin bina sayılmayacağı hükme bağlanmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu, düzenlediği tüm yapıları bina olarak belirtmesine rağmen, m.4'te emlak vergisinden muaf binalar kavramı tek tek incelendiğinde, bunların bazılarının aslında bina değil yapı kavramını temsil ettiği açıkça görülmektedir¹⁵. Başka bir deyişle Emlak Vergisi Kanunu bina ve yapı kavramlarının ayrımı ile ilgilenmemiş, tüm yapıları bina kavramı altında belirtmiş, amaçladığı tasnifi yapıları tek tek saymak suretiyle gerçekleştirmiştir.

d. Borçlar Hukukunda Yapı

Borçlar hukuku bakımından bina ve yapı kavramları, maliklerinin sorumluluklarının konusu olarak düzenlenmiş kavramlardır. Yani bina ve yapı kavramları, bina ve yapı malikinin sorumluluğunun ortaya konmasında tanımlanması ve tasnifi gerekli olan nesnelerdir. Bu bakış açısı ile incelendiğinde, yapı kavramının bina kavramından daha geniş olarak yorumlandığı görülmektedir¹⁶. Türk Borçlar Kanunu¹⁷ m.69'da "*bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki*" ifadesi kullanılarak bina kavramının, yapı kavramına göre daha özel ve onun bir alt kavramı olduğu anlaşılmaktadır. Aynı bakış açısı m.70'te "*bir başkasına ait bina veya diğer yapı eserleri*" ifadesinde de sürdürülmüştür.

Borçlar hukuku öğretisinde bina kavramını; insanların içine girip çıkmalarının veya diğer gereksinimlerini karşılamalarının mümkün olduğu, insanların, hayvanların ve eşyaların bakım veya korunmalarına özgülenmiş, toprağa bağlı, toprağın altında veya üstünde olması mümkün olan bir inşa eseri olarak

¹⁵ Emlak Vergisi Kanunu'nun lafzında bina olarak belirtilen ancak yapı kavramının kastedildiği bazı örnekler şunlardır; *rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile, demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron alimantasyon tesisleri, pist taksirut ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, gerek hava liman ve meydanlarında ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımcı (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri, her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri, enerji nakil hatları ve direkleri, doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtım amacıyla kullanılan boru hatları ile bunların ayrılmaz parçası olan istasyonlar (Pompa, kompresör, basınç düşürme ve ölçüm, hat vana grupları, haberleşme, pik, katodik koruma gibi), EVK m.4.*

¹⁶ M.Ali Erten, **Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2000, (Bina ve İnşa Eseri), s.90.

¹⁷ R.G., 04.02.2011, 27836.

tanımlamak mümkündür¹⁸. Ayrıca binanın yapımının tamamlanmamış olması, onun bina vasfında oluşunu engellemektedir¹⁹.

Yukarıda yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere borçlar hukukunda da diğer hukuk dallarında benimsenen “bina” ve bina dışındaki diğer eserleri ifade eden “öteki (diğer) yapı eserleri” tasnifi kabul edilmektedir²⁰. Bu tasnife göre öteki (diğer) yapı eserleri; “bina” vasfı dışında bulunan tüm inşa eserlerini ifade etmektedir. Ayrıca bir yapının, öteki (diğer) yapı eseri sayılabilmesi için her ne kadar geçmişte bazı açılardan bina kavramına benzemesi gerekliliği savunulmuşsa da²¹ bu görüş günümüzde terkedilmiş olup, öteki (diğer) yapı eseri kavramından bahsedebilmek için yapının “sabit ve toprağa bağlı olma” ve “insan eliyle yapılmış olma” unsurlarını taşıması gerekmektedir²².

Borçlar hukuku bakımından yapı kavramına Yargıtay’ın bakışı da Türk Borçlar Kanunu’nun lafzı ile aynı yöndedir. Yargıtay da borçlar hukuku açısından yapı kavramını, bina kavramına nazaran daha genel bir kavram olarak açıklamış ve yapı eseri ifadesini, bina dışında kalan diğer tüm yapısal kavramlar olarak yorumlamıştır²³.

¹⁸ Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.92; Halil Kalabalık, **İmar Hukuku**, Cilt:1, 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, (İmar Hukuku C:1), s.1090.

¹⁹ M.Ali Erten, **Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2000, (Yapıların Neden Oldukları Zararlar), s.6.

²⁰ Aydın Zevkliler, **İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat**, AÜHF Yayınları No.2, Ankara, 1982, s.136.

²¹ Binaya benzerlik; *cismani benzerlik*, *tehlike benzerliği* ve *ekonomik benzerlik* ölçütleri kullanılmak suretiyle tespit edilmeye çalışılmıştır. Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.95; Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.7; Zevkliler, s.138; Ece Baş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s.75; Yargıtay’ın öteki (diğer) yapı eserlerinde benzerlik kriterini aradığı kararları mevcuttur. “Gerçekten imtiyaz sahibinin yer altında kurduğu tesisler, nitelikçe, Borçlar Kanununun 58. maddesinin yer alan (yapı veya yapılan herhangi bir şeyden) ibaret, toprağa sağlam bir şekilde bağlı, yapıya kuvvetle benzerlik gösteren şeylerdendir.” YİBGK, 04.05.1966, E.1965/6, K.1966/4, R.G., 01.06.1966, 12311.

²² Zevkliler, ss.138-141; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.107; Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.105; Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.7; Ahmet M.Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22.Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2018, ss.482-483; Baş, s.76; Ekrem Kurt, “Yapı Malikinin Sorumluluğu”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (MÜHF-HAD)**, Cilt:14, Sayı:4, Yıl:2008, s.174.

²³ Yargıtay’a göre yapı eseri ifadesi, sair inşa eseri ifadesine karşılık gelmekte ve bina dışında kalan diğer kavramları ifade etmektedir. “Bina veya yapı eserlerinden doğan sorumluluk için; bina veya sair inşa eserinin maliki olmak ve zararın doğmasında bina veya sair inşa eserinin yapılmasındaki bozukluktan veya bakımındaki bir noksandan meydana gelmesi gerekir. Malikin, bina ya da tesisin tehlike taşımayacak bir durumda bulunmasını sağlama yükümlülüğü, yalnız onu kullananlara karşı değil, herkese karşı vardır.”, YHGK, 21.05.2014, E.2013/11-1082, K.2014/680, www.kazanci.com, (05.08.2018).

e. İmar Hukukunda Yapı

Diğer hukuk dallarına benzer olarak imar hukuku bakımından da bina ve yapı kavramları birbirlerinden farklı kavramlardır. 3194 Sayılı İmar Kanunu²⁴ m. 5'te bina kavramı; “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar” şeklinde tanımlanmıştır.

Aynı kanunda yapı kavramı ise; “karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi veya hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler” olarak tanımlanmıştır.

İmar Kanunu'nda düzenlenmiş tanımlar göz önüne alındığında, imar hukuku bakımından yapı kavramının kapsamının, diğer hukuk dallarındaki yapı kavramlarının kapsamlarından daha geniş olduğu ortaya çıkmaktadır²⁵. Bu bağlamda yapı kavramının içine bina ve tesislere ilaveten; ilave inşaat²⁶, hafriyat, çıkıntılar, ek onarımlar²⁷ ve değişiklik işlemleri de girmektedir²⁸. Yapı ve bina kavramları arasındaki bu fark doktrinde bazı yazarları *dar anlamda yapı (bina)* ve *geniş anlamda yapı (İmar Kanunu bağlamında yapı)* tasnifi yapmaya yönlendirmiştir²⁹.

İmar hukuku bakımından yapılan tanımlarda kapsamın daha geniş olmasının yanı sıra, “yapı” kavramına, “bina” kavramından daha geniş bir anlam da

²⁴ R.G., 09.05.1985, 18749.

²⁵ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.109.

²⁶ “*Hadisede çatı katında yaptırılan ilave inşaat yukarıda sözü geçen madde hükmündeki yapı tabiri kapsamına girmekte olduğundan, ilave inşaatın durumunun imar mevzuatı hükümlerine göre incelenmesi icap etmektedir*”, Dan.6.D. 18.03.1968, E.1967/2519, K.1967/755, Sadık Artukmaç, **Türk İmar Hukuku**, Turhan Kitabevi, Beşinci Baskı, Ankara, 1979, s.11.

²⁷ İmar Kanunu bağlamında her onarımın bu kapsama gireceği düşünülemez. Doktrinde “Adi Onarımlar” olarak belirtilen yapıda esaslı bir değişiklik meydana getirmeyen değişiklikler için ilgili idareden ruhsat alınması gerekmez. Adi onarımlara örnek olarak; badana, boya, doğrama, döşeme, tavan kaplamaları, elektrik veya sıhhi tesisat tamirleri verilebilir. Ruhsat işlemi ancak “Esaslı Onarım (Tamir)” olarak kabul edilen ve yönetmelikte belirlenmiş işlemlerde gereklidir. Zevkliler, s.207; Ramazan Yıldırım, **İmar Hukuku'na Aykırı Yapılar Üzerinde İdarenin Yetki ve Yaptırımları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1990, s.55.

²⁸ Halil Kalabalık, **İmar Hukuku Dersleri**, 7.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, (İmar Hukuku Dersleri), s.470; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.109; Zevkliler, s.207.

²⁹ Ayfer Kaya, **Yapı Ruhsatı**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2008, s.5.

yüklenmektedir³⁰. Başka bir deyişle, İmar Kanunu tarafından verilen bina ve yapı tanımları ışığında, her binanın, yapı kavramı içerisinde tanımlanması zorunlu iken, her yapının bina kavramı kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir³¹. İmar Kanunu tarafından tanımlarda belirtilmiş bu ayırt edici hususların yanı sıra, m.21’de belirtilen bina veya yapı kavramlarının her ikisinin de ruhsata tabi olma ve diğer imar kurallarında uygun olma zorunluluğu bulunmaktadır³².

2. Denetim Kavramı

Denetim kavramı ile ilgili olarak literatürde birçok tanım mevcut olup, ülkemizde denetim kavramı diğer ülkelerden farklı ve daha geniş bir anlama sahiptir³³. Denetim (denetleme) kavramı en basit tanım ile “bir görevin yolunda yürütülüp yürütülmediğini anlamak için yapılan araştırma, denetim, bakı, teftiş, murakabe, kontrol³⁴” anlamına gelmektedir³⁵. Başka bir tanıma göre ise denetim; icra edilecek proje, tasarım, imalat veya eserin, önceden saptanmış kriterlere olan uygunluğunun ilgili kanun ve bilimsel verilere göre takip etme sürecidir³⁶.

Denetim; sonuçları önceden belirlenmiş amaçlar ve standartlar göz önünde tutularak, tarafsız bir şekilde analiz ve ölçüm yapmak suretiyle çıkan sonuçlara dayanan bir değerlendirme yaparak, gelecekteki hataların önlenmesine yardımcı

³⁰ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.107; Taner Ayanoğlu, **Yapı Hukukunun Genel Esasları**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s.4.

³¹ Sefa Erkün, **Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri**, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 1999, s.48.

³² Zevkliler, s.207; Yıldırım, s.54.

³³ Namık Kemal Öztürk, Devlet Yönetiminde Etkinlik ve Türkiye, **Türk İdare Dergisi**, Sayı:442, Mart 2004, s.17.

³⁴ “Kontrol, çalışma sonuçlarının mümkün olduğu kadar planlara uygun olmasını sağlamayı amaçlar. Bu, standartlar konması, elde edilen sonuçların standartlarla karşılaştırılması ve uygulamaların plandan ayrıldığı noktalarda düzeltme tedbirleri alınmasını kapsar”, William H. Newman, **Sevk ve İdare**, Çev.: Kenan Sürgit, Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1970, s.6.

³⁵ Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, www.tdk.gov.tr, (05.08.2018).

³⁶ Nazmi Şahin, **Yapı Denetimi Uygulamaları ve Çözümleri**, Karizma Reklam, 2015, s.11.

olmaktır³⁷. Bu bağlamda denetim anlık olarak icra edilecek bir faaliyeti değil, sistemli olarak uygulanan bir süreci³⁸ ifade eder³⁹.

Hukuk devleti içinde, kişilerin, kurumların ve diğer örgütlerin kanunlarla tanımlanmış şekilde faaliyet göstermeleri gerekmektedir. Bu işlevin yerine getirilmesinde denetim hayati önem taşımaktadır⁴⁰. Bu anlamda denetim, standartlara uygunluk arayışı, olanı analiz ederek olması gerekene ulaşmaya çalışmak olarak tanımlanabilir⁴¹.

Denetim kavramının yukarıda belirtilen işlevlerine ek olarak *yönetime rehberlik etme işlevi* mevcuttur. Denetimin bu işlevi ile yalnızca eksikliklerin tespiti ile yetinilmeyerek, faaliyetin olması gereken şekle yönlendirilmesi sağlanır⁴².

3. Yapı Denetimi

Yapı denetimi kavramı ise, bir yapının planlanması sürecinden, yapının tamamlanmasına kadar olan bir süreç denetimidir⁴³. Yapı denetimini diğer denetim türlerinden ayıran önemli bir fark onun önleyici bir denetim oluşudur⁴⁴. Başka bir deyişle yapı denetimi âfet anı ve sonrasına çözüm üretebilecek bir denetim faaliyeti değildir. Yapı denetiminin âfet sonrası sürece etkisi, gelecekte yapılacak denetimler

³⁷ Halil İbrahim Kurdoğlu, **Türk Kamu Yönetimindeki Denetim Sisteminin Şeffaflık ve Hesap verilebilirlik Açısından İncelenmesi**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2008, s.2.

³⁸ Bu süreç; *olanı tespit etme, olması gerekeni belirleme, hataları tespit etme, yargıya varma ve sonuç* aşamalarından meydana gelir. Halil Kalabalık, **İmar Hukuku**, Cilt:2, 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, (İmar Hukuku-C:2) s.1548.

³⁹ Elçin Akpınar, **Kamu Yönetiminde Denetim Olgusu ve Türkiye’de Kamu Yönetiminin Denetlenmesi**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta, 2006, s.14.

⁴⁰ Akpınar, s.16.

⁴¹ Hacı Ömer Köse, **Dünyada ve Türkiye’de Yüksek Denetim**, Gözden Geçirilmiş İkinci Basım, 145.Yıl Yayınları, Ankara, 2007, s.5.

⁴² Kadir Caner Doğan, **Yönetimin Bir Fonksiyonu Olarak Denetim ve Kamu Yönetimindeki Yeri**, Ombudsman Akademik Dergisi, Yıl:2, Sayı:3, Temmuz-Aralık 2015, s.110.

⁴³ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1548; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.111; Ferhat Sakallı, **Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’daki Eksiklikler ve Çözüm Önerileri**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2008, s.4.

⁴⁴ Elçin Karaoğlu, **4708 Sayılı Yapı Denetim Kanununun Denetimdeki Verimliliği**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2011, s.8.

için alınan dersler sayesinde hataların tekrar edilmemesi bakımından sağlanan kolaylıklardır⁴⁵.

Yapı denetiminin; yalnızca yapının imalatının, yapıya ait zemin ve uygulama planlarına uygun olmasını temin etme fonksiyonu yoktur. Yapı denetimi öncelikle kılavuz alınacak olan planların; can ve mal güvenliğini temin eden, imar planına, fen, sanat, sağlık kurallarına ve mevzuatta belirlenen standartlara uygun olmasını sağlar. Müteakiben eksikliği veya hataları düzeltilmiş olan planlar ile imalat sürecinde elde edilen yapıyı karşılaştırmak suretiyle tespit edilen eksikliklerin veya hataların yapım sürecinde düzeltilmesini sağlar⁴⁶.

Bu noktada yapı denetim faaliyetini, icra organları bakımından da incelemek gerekir. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca, m.1’de belirtilen kapsam içinde olan yapıların denetim görevi “*yapı denetim kuruluşları*” tarafından yerine getirilmektedir. O halde kanun kapsamına giren yapılar için “*denetçi*” olarak yapı denetim kuruluşları belirtilmiştir. Ancak yapı denetimi, yalnızca yapı denetim kuruluşları tarafından icra edilen faaliyetler ile sınırlı görülmemelidir. Çünkü imar kanununa aykırı yapı uygulamaları yalnızca yapı sahibini değil, kamu güvenliğini ve kamu sağlığını da tehlikeye sokmaktadır⁴⁷.

Yapı denetimi kavramının tasnifinde, yalnızca yapı denetim kuruluşlarınca, teknik bir destek olarak icra edilen denetim faaliyetlerini *dar anlamda yapı denetimi*, yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerine ek olarak, ilgili idarelerce icra edilen yapı denetimine ilişkin tüm faaliyetleri de *geniş anlamda yapı denetimi* olarak tasnif etmek mümkündür.

a. Dar Anlamda Yapı Denetimi

Yapı denetim sürecinin; yukarıda da ifade edildiği gibi tüzel kişiliği haiz yapı denetim kuruluşlarınca icra edilen bölümü *dar anlamda yapı denetimi* kavramını ifade eder. Çünkü bu bağlamda yapı denetiminde 4708 Sayılı YDHK ile denetçi olarak belirlenen yapı denetim kuruluşlarına yerel yönetimlerin yerine geçme ve karar alma yetkisi verilmemiş, mahalli nitelikteki müşterek ihtiyaçların karşılanması

⁴⁵ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.192; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1548.

⁴⁶ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1548; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.192.

⁴⁷ Meltem Kutlu (Gürsel), “Deprem ve İdarenin Sorumluluğu”, **Türkiye Orta Doğu Amme İdaresi Dergisi (TODAİE)**, Cilt:32, Sayı:4, Ankara, 1999, (Deprem), s.22.

için teknik destek sağlanmıştır. Ayrıca ilgili idarelerin var olan denetim yetkileri de kaldırılmamıştır⁴⁸.

O halde yapı denetim kuruluşları tarafından icra edilen teknik destek kapsamındaki denetim faaliyetleri bize *dar anlamda yapı denetimi* kavramını işaret etmektedir.

Dar anlamda yapı denetimi; yapının uygulama projesinin ve hesaplarının doğruluğunun tespitini, inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporlarının mevzuata uygunluğunun kontrolünü, yapım işlerinde kullanılan malzemenin teknik şartname ve standartlara uygunluğunun denetimini, imalatla ilgili deneylerin yaptırılmasını, yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmasının kontrolünü, şantiyede yapılan çalışmaların iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık güvenlik planına uygunluğunun kontrol edilmesini ve bu denetim sürecinde denetimle ilgili kayıtların tutulmasını ve idareye belirli belirli bildirimlerin gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

b. Geniş Anlamda Yapı Denetimi

Yapı denetim kuruluşlarının gerçekleştirdikleri denetim hizmetinin onları yerel yönetimin yerine geçirmedeği ve onlara karar alma yetkisi vermediği, yapı denetim kuruluşlarınca yapılan denetimin, mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması için teknik destek niteliğinde olduğu yukarıda belirtmişti.

Ayrıca imar kolluğu faaliyetleri içinde yer alan yapı ruhsatı verme, vermeme ya da yapıyı durdurma, yıkma, yapı kullanım izninin verilmesi işlemleri yerel yönetimlerin yetkisinde olup, YDHK ile yapı denetim kuruluşlarına idari işlem yapma yetkisi de verilmemiştir. Başka bir anlatımla, yapı denetim kuruluşları, kamu gücü kullanmaksızın teknik inceleme yapmak ve bu konuda ilgili yerlere rapor, görüş ve bilgi vermekle mükelleftirler. Buna göre, yapı denetim kuruluşlarının hizmetleri devletin genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü olduğu asli ve sürekli

⁴⁸ AYM 26.06.2002, E.2001/377, K.2002/59, R.G., 09.11.2002, 24931, Şeref Gözübüyük ve Turgut Tan, **İdare Hukuku**, Cilt I, 11. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016, s.576.

görevler arasında bulunmamakta olup, idareye ait olan bu asli ve sürekli görevlerin icrasına teknik destek niteliğindedir⁴⁹.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda *geniş anlamda yapı denetimi*; yapı denetim kuruluşunun icra ettiği faaliyetlerin yanı sıra, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, dışında ise il özel idareleri vasıtasıyla yürütülen, yapı denetimi hizmet sözleşmesini kontrol etme, yapı ruhsatı verme veya vermeme, yapı denetim kuruluşunca kendisine yapılan bildirim neticesinde veya re'sen yapı tatil tutanağı ile yapının inşasını mühürleyerek durdurma, durdurulan yapının ruhsata uygun hale getirilmesinden sonra mührü kaldırma, imar kurallarına aykırı yapıyı yıkma, yapı denetim kuruluşunca yapı denetim sözleşmesine aykırı davranılması halinde yapı denetimi komisyonuna bildirimde bulunma, yapı denetim kuruluşunca tanzim edilerek kendisine verilen hakediş raporlarına uygun olarak yapı denetim hizmet bedeli ödemelerini gerçekleştirme ve inşaatın yapı hizmet sözleşmesine uygun olarak tamamlanması durumunda yapı kullanım iznini verme işlemlerini, “*merkez*” ve “*il*” yapı denetim komisyonlarının yaptığı denetimleri ve gerektiği takdirde yapı denetim kuruluşuna uyguladığı müeyyideleri, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri eliyle yapılan denetimi ve gerektiği takdirde yapı denetim kuruluşuna uygulanan müeyyideleri de kapsar.

B. Yapı Denetiminin Amacı

4708 sayılı YDHK m.1 ve YDUY m.5'te, yapı denetiminin amaçları; *toplumun can ve mal güvenliğini teminle, imar planlarına, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun yapı tesis etmek* olarak belirtilmiştir.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da belirtilen bu amaçlar birbirleri ile ilişkili olan amaçlardır. Başka bir deyişle, toplumun can ve mal güvenliğinin temini, yapının imar planlarına, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması ile yakından ilgilidir. Çünkü imar planları, fen, sanat ve sağlık kuralları, yapının çeşitli etkiler karşısında hasar görmeksizin dayanımını sağlamak maksadıyla önceden bilimsel hesaplamalar yapılmak suretiyle hazırlanmaktadır.

⁴⁹ AYM 26.06.2002, E.2001/377, K.2002/59, R.G., 09.11.2002, 24931, Ruşen Keleş ve Ayşegül Mengi, **İmar Hukukuna Giriş**, 2.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 2014, s.185.

1. Toplumun Can ve Mal Güvenliğini Temin Etme

Yapı denetiminin amaçlarından biri de doğal âfetlerden kaynaklanabilecek yapı hasarlarını engelleyerek veya en aza indirerek, toplumun can ve mal güvenliğini korumaktır⁵⁰. Toplumun, imar ve yapılaşma bağlamında can ve mal güvenliği, yalnızca yapı denetimi ile temin edilmemektedir. Sel, heyelan, çığ, kaya düşmesi gibi doğal âfetlere yapı bağlamında tedbir almak mümkün olmamakla birlikte, bu riskleri taşıyan alanlar, *imara yasak bölge* ilan edilmektedir⁵¹. Bu bölgelerde bina yapılması veya mevcut binaların onarılması yasaktır⁵².

Yapı denetiminin amaçlarından olan can ve mal güvenliğini temininin, yapı sahibini koruma fonksiyonu dışındaki bir boyutu da inşaat sürecinde çalışanlar ve üçüncü kişiler için can ve mal güvenliğidir. Başka bir deyişle, yapı denetimi mevzuatı, yalnızca yapı sahibinin veya temsilcisinin değil, binanın inşa sürecinde rol alan veya almayan diğer sükeleri de korumayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda YDHK m.2/3-f ve YDUY m.5/4-ı düzenlemeleri uyarınca; şantiyede, çalışmaların, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık güvenlik planına uygun olarak yapıldığını kontrol etmek ve gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü'ne bildirmek, yapı denetim kuruluşlarının görevleri arasındadır.

2. İmar Planlarına Uygun Yapı Tesis Etme

Anayasa'nın "*Sağlık Hizmetleri ve Çevrenin Korunması*" başlıklı 56'ncı maddesi; herkesin, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğunu, çevrenin geliştirilmesinin, çevre sağlığının korunmasının ve çevre kirlenmesinin önlenmesinin devletin ve vatandaşların ödevi olduğunu belirtmiştir. Yine

⁵⁰ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.121; Şahin, s.11.

⁵¹ "*İkinci madde gereğince tespit ve ilan olunan âfet bölgelerine dâhil şehir, kasaba ve köylerde bina ve mesken yapımı, fen kurullarınca tehlikeli görülen ve sınırları krokilerle tespit olunan yerler, İmar ve İskan Bakanlığınca yapı ve ikamet için yasaklanmış âfet bölgeleri sayılır ve durum, belediyesi olan yerlerde belediyesince, köylerde ise ihtiyar meclislerince hemen ilan edilir.*", bkz. Umumi Hayata Müessir Âfetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun m.14.

⁵² Kutlu (Gürsel), Deprem, s.23.

Anayasa'nın “konut hakkı” başlıklı 57'nci maddesi, devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağını, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekleyeceğini belirtmektedir. Bu ödevlerin hukuk çerçevesinde yerine getirilmesi, belirli bir plan ve program dâhilinde oluşturulmuş denetimler ile mümkündür⁵³. Bu denetimlerin bir kısmı, ilgili yerel yönetim birimlerince, yapıların onaylı imar planlarına uygunluğunun denetimi şeklinde yerine getirilmektedir.

Yerel yönetim birimlerinin yanı sıra, yapı denetim kuruluşlarının da yapılara ait plan ve projelerin imar planlarına uygunluğunu kontrol etme görevi bulunmaktadır. Ayrıca yapıya ait plan ve projelerin, inşaa sürecinde de sürekli olarak göz önünde bulundurulması, başka bir deyişle yapı inşaatının idarece onaylanmış plan ve projelere uygun olarak ifa edildiğinin denetlenmesi de AY m.56 ve m.57'nin bir gereğidir.

3. Fen, Sanat ve Sağlık Kurallarına Uygun Yapı Tesis Etme

Yapı denetimi ile yerleşim yerlerindeki yapıların plan, fen⁵⁴, sağlık⁵⁵ kurallarına ve çevre şartlarına uygun olarak yürütülmesi, yapıların fonksiyonel, emniyetli, estetik, ekonomik ve konforlu olmasını sağlamakta, insanları, toplumu ve yaşam alanlarını modern çağa uygun seviyeye getirmektedir⁵⁶. Yapı denetimi, yapıların fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması amacını yerine getirirken; yalnızca yapıya ait planların ve inşaatın denetimini değil, inşaat sürecinde kullanılacak olan malzemelerin de kalite, sağlamlık ve yerindelik bakımından kontrolünü gerçekleştirmektedir⁵⁷.

⁵³ İlker Hasan Duman, **100 Soruda Yapı Denetimi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.28.

⁵⁴ “Belirli amaçlar için kullanılacak yapıların hangi malzemelerden ve hangi özellikleri taşıyacak biçimde yapılacağını gösteren, yapı tekniğine ilişkin kurallardır.”, bkz. Yıldırım, s.58.

⁵⁵ “Yapıların içinde çalışmaya, oturmaya, kısaca yaşamaya elverişli olmalarına ilişkindir. Burada adı geçen sağlık kuralları, genel sağlığa ilişkindir.”, bkz. Yıldırım, s.59.

⁵⁶ “Yalnızca güvenliğin amaç edinildiği bir yapılaşma, tek tip apartmanların bulunduğu yerleşmeleri ortaya çıkaracaktır. Böyle bir yapılaşma, arsa ve arazi rantlarını çoğaltırken, tasarımı ve özensiz binaların yan yana sıralanmasından başka bir şey olmayacaktır. Bunun ortaya çıkaracağı sonuçlardan daha kötüsü, ulusal kültür ve karakteri yansıtmayan kentlerin kendilerine has kimliklerinin de yok edilmesi olacaktır. Kentsel ve yapısal çevrede mimari uyumsuzlukla kentsel kimliğe sırt çevirmek estetik kirlenmeye yol açar. Bu kirlenme toplumun ruh sağlığı üzerinde etkili olacaktır.”, bkz. Yılmaz, Yapı Denetimi, s.123.

⁵⁷ Sakallı, s.12.

Yapı denetiminin bu amacı, teknik bir denetim hizmetini gerektirmektedir. İlgili idarenin sorumluluğu tamamen ortadan kalkmamakla birlikte⁵⁸, kanun koyucu bu sorumluluğu, özel hukuk kişisi olan yapı denetim kuruluşlarına yüklemiştir. Bu teknik denetim hizmeti, bir yaptırım gücüne dayanmadığı müddetçe *dar anlamda yapı denetimi* olarak değerlendirilmelidir. O halde 4708 sayılı YDHK, m.1’de belirttiği bu amacın tahsis için yapı denetim kuruluşlarını görevlendirilmiş ancak bu kuruluşlara yalnızca bildirim yükümlülüğü vermiş, yaptırım gücü vermemiştir.

C. Yapı Denetiminin Kapsamı

Yapı denetimi, 3194 sayılı İmar Kanununun 26’ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27’nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler, köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000’in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı hariç olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak tüm yapıların denetimini kapsar.

Kanun koyucu tarafından, yapı denetim kuruluşlarınca gerçekleştirilen yapı denetiminde getirilen ilk muafiyet kamuya ait yapı ve tesislerdir. Bu muafiyetin yerinde olduğunu savunan görüş; hukuk devletinde, idarenin eylem ve işlemlerinin, aksi kanıtlanıncaya kadar doğru olduğu karinesinden yola çıkarak, kamunun idari faaliyetlerinin, özel şirketlerin denetimine tabi tutulmasını abesle iştigal bulmakta ve düzenlemenin bu yönüyle yerinde olduğunu belirtmektedirler⁵⁹. Ancak diğer görüşe göre kamu binalarının yapı denetim kuruluşlarınca yapılan denetiminden muaf olması, yapı denetiminin amaçlarına ve eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir⁶⁰.

⁵⁸ Ayanoglu, s.346.

⁵⁹ Rüstem Karabatak, “Yapı Denetimine İlişkin Usul ve Esaslar”, **Türk İdare Dergisi**, Sayı:454, s.199.

⁶⁰ Hüseyin Kaya, “Yapı Denetim Bilinci”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi, 4.Yapı Denetim Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 6. Oturum, Yapı Denetim Bilinci, Eğitim ve**

Kamuya ait yapı ve tesislerde yapı denetimi bulunmakla birlikte 4708 sayılı YDHK kapsamında değildir. Başka bir deyişle, kamuya ait yapı ve tesislerin denetimi YDHK’da belirtilen yapı denetim kuruluşlarınca değil, kamu kurum, kuruluşları bünyesindeki mühendis ve mimarlar vasıtası ile veya kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilmektedir. Kamu kurum, kuruluşlarının bünyesindeki mühendis, mimarlar veya danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte İmar Kanunu’na ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetleyebilmektedirler. Ayrıca, devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirmesi durumunda, İK m.22’de sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilmektedir.

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmamaktaysa da, bu yapıların etüt ve projelerinin valilikçe (il özel idarelerince) incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunluluğu İK m.27’de belirtilmiştir. Bu yapıların etüt ve proje sorumluluğu, proje müellifi mühendis veya mimardır. Ancak belirtmek gerekir ki, köy yerleşik alanı sınırları dışında kalan yapıların, yapı ruhsatı alınarak inşa edilmeleri zorunludur. Bu yapılarda da fenni mesul yapı denetim kuruluşlarıdır.

Etik, 25-26 Aralık 2015, s.279; Ahmet Bayram, “Yapı Denetimi Hakkındaki 595 sayılı KHK Hakkında Düşünceler”, **Yerel Gündem**, Sayı 5, Yıl 2, Mayıs 2000, s.552.

Yapı denetim kuruluşlarınca gerçekleştirilen denetimden muaf olan üçüncü yapı kategorisi, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılardır. Bu düzenleme, ilk olarak 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 1'inci maddesinin 2'nci fıkrasına, 30.06.2004 günlü 5205 sayılı Kanun'un⁶¹ 1'inci maddesiyle eklenmiştir. Düzenleme, Anayasa Mahkemesi tarafından, güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir yapılarda yaşam sürdürme yönünden, toplumda yaşayan herkesin aynı durumda oldukları, bu yönüyle bireyler arasında bir ayırım yapılmaması gerektiği, maddi ve manevi yaşamın sürdürülmesinde bireyler arasında bir ayırım yapılamayacağı göz önünde bulundurularak, itiraz konusu kural kapsamındaki yapıların denetim dışına çıkarılmasının eşitlik ilkesini ihlal edici bulunması sebebiyle iptal edilmiştir⁶². Ancak AYM henüz 5205 sayılı kanun m.1'i iptal istemi doğrultusunda incelerken, yapı denetiminin kapsamını düzenleyen YDHK m.1/2, 17.08.2011 tarihli 648 sayılı KHK m.24 ile değiştirilmiş ve sonuç olarak yapılan Anayasal Denetim etkisiz hale gelmiştir.

YDHK, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisleri, yapı denetim kuruluşlarınca icra edilecek yapı denetimi faaliyetinden muaf tutmuştur. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik, tarımsal amaçlı yapıyı; *“toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler”* olarak tanımlanmıştır. Başka bir deyişle, kırsal alanda bitkisel veya hayvansal üretimin gerçekleştirilmesinde, ürünlerin mamul veya yarı mamul hale dönüştürülmesinde ve kısa veya uzun vadeli olarak muhafaza

⁶¹ R.G., 07.07.2005, 25514.

⁶² AYM 03.11.2011, E.2010/75, K.2011/150, R.G., 14.02.2012, 28204, www.anayasa.gov.tr, (06.08.2018).

edilmelerinde ihtiyaç duyulan yapı ve tesisler “tarımsal yapılar” olarak adlandırılmaktadır⁶³. Bu tür yapılarda sorumluluk yapı denetim kuruluşlarında değil, İK tarafından belirtilen *Teknik Uygulama Sorumlusu* mimar veya mühendislerdir.

Yapı denetiminin kapsamı dışında kalan başka bir yapı kategorisi, köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000’in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatlarıdır.

Yapı denetimi faaliyetinden muaf olan son yapı kategorisi “Kalıcı Âfet Konutları”dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü’nün “Yapı Denetimi” konulu Genelgesi’nin⁶⁴ 7’nci maddesinde, kalıcı âfet konutlarının denetiminin 4708 Sayılı Kanun hükümlerine tabi olmadığı düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen yapılar dışında kalan tüm yapılar, YDHK kapsamında yapı denetim kuruluşlarınca icra edilecek yapı denetimine tabidir.

II. YAPI DENETİMİ KAVRAMININ DOĞUŞU ve GELİŞİMİ

A. Türkiye’de Yapı Denetimi Kavramının Doğuşu ve Gelişimi

Cumhuriyet öncesi dönemde, 16. yüzyıla kadar yapılan eserlerin ne tür bir imar sistemi ve teşkilatlanma ile yapıldıklarına dair pek fazla bilgi bulunmamasına rağmen, Türk-İslam devletlerinin neredeyse tamamının merkeziyetçi bir yönetim anlayışına sahip olmaları ve genelde devletin başındaki sultanların sanat ve mimariyi destekler bir tutum içinde olmaları nedeniyle, büyük ölçekli yapı faaliyetleri merkeziyetçi anlayışla, saraya bağlı ya da sarayla ilişkili teşkilatlarca yürütülmekteydi⁶⁵.

⁶³ Halil Baki Ünal, “Tarımsal Yapıların Ruhsatlandırılması”, **Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt:46, Sayı:1, Yıl:2009, s.63.

⁶⁴ . Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü’nün 01 Ağustos 2013 tarihli, Sayı:84492432/6586 sayılı ve “Yapı Denetimi” konulu Genelgesi.

⁶⁵ Murat Taş, “Osmanlı’dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt:8, Sayı:1, Yıl:2003, s.204.

Osmanlı Devleti’nden günümüze, yapı denetimi konusunda ulaşan herhangi bir yazılı belge olmasa da yapı standartları bakımından özellikle Mimar Sinan imzasıyla inşa edilen eserlerin, yapı kalitesi bakımından son derece güvenli olduğu görülmektedir. Bu dönemde göze çarpan en önemli hususlardan biri, yapıların açıklık ve yüksekliklerinin sınırlı tutularak kesitlerinin büyütülmüş olmasıdır⁶⁶. Bu husus, Osmanlı döneminde yapıların sağlam olarak inşa edilmesine verilen önemi göstermektedir⁶⁷.

Yapıların sağlam olarak inşasının yanı sıra, ülkedeki imar faaliyetlerini organize eden mimarlık mesleğine dair altı adet kuruluş ile Osmanlı Devleti’nde mimarların, uzmanlaşmaya gittikleri, bu sayede dönemin yapı denetimi etkinliğinin artırıldığı görülmektedir. Osmanlı dönemi mimarları; “*Hassa Mimarlar Ocağı*”, “*Ordu Mimarları*”, “*Eyalet Mimarları*”, “*Bölge Mimarları*”, “*Kent Mimarları*” ve “*Vakıf Mimarları*” olarak örgütlenmişlerdir. Bu sayede mimarların, teknik olarak farklı uzmanlık alanlarında yetişerek profesyonelleşmeleri sağlanmaya çalışılmıştır⁶⁸.

Osmanlı Devleti’nde, mimarların en üst düzey kuruluşu olan Hassa Mimarlar Ocağı, yapım işlerini gerçekleştiren kişilerin denetimlerini gerçekleştiren kuruluş olarak karşımıza çıkmaktadır⁶⁹. Ancak bu görevinin yanı sıra, işçi ücretlerini, inşaat malzemelerinin kalite ve standartlarını da bu kuruluş belirlemekle görevliydi⁷⁰.

Yapı denetimi ile ilgili olarak yapılan hukuki düzenlemeler bakımından ise, imparatorluk döneminden günümüze kadar, yapılaşma ve yerleşimlere ilişkin bazı düzenlemelerin yapılmış olduğu, ancak bunların daha ziyade büyük depremler veya yangınlardan sonra getirilen çeşitli yapı ve yerleşim yasakları ile sınırlı olmaktan öteye gitmediği görülmektedir⁷¹. Bu sebeple de Osmanlı Devleti döneminde önleyici bir niteliğe sahip yapı denetiminin varlığından söz edebilmek hayli güçtür. Genellikle, yaşanan büyük çaplı doğal afetlerin verdiği zararları gidermeye yönelik tedbirler söz konusudur. Bunun ilk yazılı örneği 14 Eylül 1509 da meydana gelen İstanbul depremidir. Yaklaşık 109 cami ve 1070 konutun yıkıldığı ve çok miktarda

⁶⁶ Gökhan Özkan, **Türkiye’de Yapı Denetim Sistemi İle İlgili Yaklaşımlar**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2005, s.3.

⁶⁷ Yılmaz, Yapı Denetimi s.114; Sakallı, s.7.

⁶⁸ Zeki Sönmez, “Mimar Sinan ve Hassa Mimarlar Ocağı”, **Mimar Sinan Dönemi Türk Mimarlığı ve Sanatı**, Mimar Sinan 400. Anma Yılı (1588-1988), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, Mısırlı Matbaacılık, İstanbul, 1988, s.253.

⁶⁹ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.114.

⁷⁰ Sönmez, s.253.

⁷¹ Sakallı, s.9.

zarara sebep olan bu deprem sebebiyle 5.000 - 13.000 arasında can kaybı olduğu deęerlendirilmektedir⁷². Bu doğal âfet sonrasında başkent İstanbul'un yeniden imarı için çok sayıda usta görevlendirilmiş, deniz kıyısında dolgu zemin üzerine yapı inşa etmek yasaklanmış ve ahşap evlerin yapımı teşvik edilmiştir⁷³.

Cumhuriyet öncesi Osmanlı döneminde şehir planlaması ve yapılara ilişkin konularda ilk yazılı düzenlemelere 19. yüzyılda rastlanmaktadır. Bu yüzyılda etkinliği azalan kadılık makamı eski gücünü kaybetmiş, yapı işlerini yürüten Hassa Mimarları Ocağı'nın etkisi azalmış, 1826 yılında kurulan İhtisab Nezareti de belediyeçilik hizmetlerini yürütmekte yetersiz kalmıştır. Bu sebeplerle 1848 yılında, bazı batılı ülkelerin imar hukuku kurallarından esinlenerek, yalnızca başkent İstanbul'un imar planlarının, yerleşim ve yapılaşma biçimlerinin düzenlendiği “*Ebniye Nizamnamesi*” çıkarılmıştır⁷⁴. Bu nizamname, yapı denetimi, bina yükseklikleri, bina ruhsatları, yol genişlikleri, çıkmaz sokakların yasaklanması, kaldırım döşenmesi gibi konuları ele almıştır. 1850 ile 1860 yılları arasında yapılara ilişkin planlama süreçlerinin düzenlenmesi ve kurumsallaşması bakımından önemli adımlar atılmış, büyük yangınlar sonrasında alınan tedbirleri içeren “*mevzi planlar*” yapılmaya başlanmıştır⁷⁵. 1863 yılında “*Turuk ve Ebniye Nizamnamesi*” çıkarılmış⁷⁶, müteakiben 1877 yılında çıkarılan bir başka nizamname ile de uygulama İmparatorluk sınırları içerisindeki tüm belediyeleri kapsar hale getirilmiştir⁷⁷. 1877 yılında yapılan değişiklikleri müteakiben, tüm ülkede uygulanan bu düzenleme 1882 yılında “*Ebniye Kanunu*” adını almıştır. Ebniye Kanunu'nun yapı denetimi bakımından önemi, bu kanun ile imar uygulamalarının plan ve harita bazında belirlenmeye başlanmış olması ve yapıların, altyapı ve yollar ile birlikte değerlendirilmeye başlanmasıdır⁷⁸.

⁷² Bayraktar, s.5.

⁷³ Sakallı, s.9; Bayraktar, s.5.

⁷⁴ Elif Yavuz, **Yapı Denetim Sözleşmeleri**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2015, s.4.

⁷⁵ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.115.

⁷⁶ “*Turuk ve Ebniye Nizamnamesi*” hakkında detaylı bilgi ve nizamname metni için bkz. Mehmet Seyitdanlıoğlu, “Yerel Yönetim Metinleri, Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ve Getirdikleri”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:5, Sayı:3, Temmuz 1996, s.67.

⁷⁷ Seyitdanlıoğlu, s.67.

⁷⁸ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.116; Yavuz, s.5.

Cumhuriyetin kuruluşunu müteakip ilk yıllarda, belediyecilik faaliyetleri içerisinde “yapıya ilişkin düzenlemelere” ağırlık verilmiş, ancak faaliyetlerde “denetim” kavramı doğrudan göz önünde tutulmamıştır⁷⁹.

Yapı kavramına dair Cumhuriyet dönemi düzenlemelerinin ilki 1930 yılında yürürlüğe giren 1580 sayılı Belediye Kanunu’dur⁸⁰. Bu kanun ile belediyelere yapılaşmayı ve yerleşimi denetleme yetkisi tanınmıştır⁸¹. Yine 1930 yılında yürürlüğe girmiş olan Umumi Hıfzıssıhha Kanunu⁸², yapıya dair bazı düzenlemeleri ihtiva etmektedir⁸³.

1939 yılına gelindiğinde, 30.000’den fazla kişinin ölümüne, 100.000’den fazla kişinin yaralanmasına sebep olan Erzincan depremi yaşanmış, bu depremde yaklaşık 110.000 bina yıkılmıştır⁸⁴. Erzincan depremi üzerine 17 Ocak 1940 tarih ve 3773 sayılı “Erzincan’da ve Erzincan Yer Sarsıntısından Müteessir Olan Mıntıkada Zarar Görenlere Yapılacak Yardım Hakkında Kanun” Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde görüşülerek kabul edilmiştir. Bu kanun, âfetlerde yaşanabilecek kayıpları önleyici nitelikte olmayıp, âfet sonrası mağdurlar lehine düzenlenen bazı maddi imtiyaz ve yardımları düzenlemektedir⁸⁵.

⁷⁹ Yavuz, s.5.

⁸⁰ R.G., 14.04.1930, 1471.

⁸¹ “Alelümum inşaat tamir ve ilaveler için kanun mucibince ruhsat vermek, kanunsuz veya ruhsatsız başlanan ve yapılmakta olan inşaatı men ile hususi kanunların hükümlerini tatbik ve kazalı binaları ve baca ve duvarları yıktırmak, arsalarla yangın yerlerindeki kuyu ve çukurları kapatmak veya tehlikelerini refetmek.”, “Kanunun mecburi tuttuğu ahvalde veya ihtiyari olarak müracaat vuku bulduğu takdirde her nevi inşaat ve tesisat için muayenei fenniye raporları ve şahadetnameleri vermek ve yahut mezkûr tetkikatı yapacak müesseseye malik değilse en yakın bir müessese vasıtasıyla bu işleri temin etmek.”, bkz. 1580 sayılı Belediye Kanunu m.15.

⁸² R.G., 06.05.1930, 1489.

⁸³ Bkz. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu m.250 vd.

⁸⁴ 1939 Erzincan Depremi, 26-27 Aralık 1939 tarihinde Erzincan’da oluşan çok şiddetli yer sarsıntısı olup, yüzey dalgası büyüklüğü 7,9 richter ölçeği’ne göre büyüklüğü 7,2 olan deprem sonucunda toplam 32.962 kişi hayatını kaybetmiş, yaklaşık 100.000 kişi de yaralanmıştır. Oluşan deprem neticesinde 116.720 bina yıkılmıştır. Bkz. [https://www.google.com/search?source=hp&ei=zhH1XK84qYuTvg_p34a4BA&q=1939+Erzincan+Depremi&oeq=1939+Erzincan+Depremi&gs_l=psy-ab.12..0110.1097.1097..2677...0.0..0.251.251.2-1.....0.....2j1..gws-wiz.....0.aHtIV2UOJeA, \(04.09.2018\).](https://www.google.com/search?source=hp&ei=zhH1XK84qYuTvg_p34a4BA&q=1939+Erzincan+Depremi&oeq=1939+Erzincan+Depremi&gs_l=psy-ab.12..0110.1097.1097..2677...0.0..0.251.251.2-1.....0.....2j1..gws-wiz.....0.aHtIV2UOJeA, (04.09.2018).)

⁸⁵ “Bu kanunun 1. Maddesine göre, genel bütçeden maaş alan memurlardan yardıma muhtaç hale gelmiş olanlara maaşlarının iki misli, emekli ve yetimlere maaşlarının üç mislini geçmemek üzere Bakanlar Kurulu’nun tesbit ettiği miktarda avans verilecek, 1 Haziran 1940 tarihinden itibaren iki sene içerisinde eşit taksitler halinde geri alınacaktır. 2. Maddesine göre, mülhak bütçeli idarelerle özel idare ve belediyelerden ücret ve maaş alan memur, emekli ve yetimlerden yardıma muhtaç olanlara 1. maddedeki esaslar dâhilinde avans ödenecektir. 3. Maddesine göre, genel bütçeye bağlı devlet dairelerinin mefruşat, demirbaş, tenvir, teshin, kırtasiye, müteferrika, icar bedeli, inşaat, defatir ve evrak-ı matbua, harcırah, tedavi ve yol masrafı ihtiyaçları için diğer fasıllardan ödenek nakledilecektir. 4. maddesine göre, deprem dolayısıyla yurt dışından gönderilen ve gönderilecek her türlü eşya, malzeme, erzak ve vasıtalar bir sene müddetle her türlü gümrük, belediye vergileri ve

1939 -1944 yılları arasında, âfetlerin sebep olduğu zararları önleyici tedbirler içeren düzenlemeler yerine, âfet sonrası oluşan zararların giderilmesini amaçlayan düzenlemeler yapılmaya devam edilmiştir⁸⁶.

Bu düzenlemelerin yaşanan can ve mal kayıplarını engellemediğinin açıkça görülmesi üzerine 1944 yılında 4623 sayılı “Yer Sarsıntısından Evvel ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir⁸⁷. Bu kanun; deprem bölgelerini tespit eden, deprem bölgesi içinde kalan bölgelerde inşa edilecek yapıların, deprem yönetmeliklerine uygun olmasını zorunlu kılan, bu hususun kontrolünü de belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere veren bir düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır⁸⁸. 4623 sayılı kanun, alınacak tedbirleri ve diğer hususları; “*ilk tedbirler*”, “*ilk tedbirleri takip eden işler*”, “*umumi hükümler*” ve “*ceza hükümleri*” başlıkları altında düzenlemiştir. Bu kanunun cumhuriyet dönemi önleyici nitelikte yapı denetiminin temellerini atan bir düzenleme olduğu da söylenebilir⁸⁹.

1945 yılında 4623 sayılı kanunun uygulanabilmesi maksadıyla Türkiye’nin ilk deprem haritası oluşturulmuş ve 4623 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği yürürlüğe konmuştur⁹⁰.

Müteakip dönemde, yapı denetimine ilişkin gelişmeler devam etmiştir. 1949 yılında yürürlüğe giren *Türkiye Yersarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği*’nde, ilk kez deprem bölgelerinde bulunan betonarme yapılara etkiyen deprem kuvvetlerini hesaplama yöntemleri verilmiştir⁹¹.

*liman ücretlerinden muaf olacaklardır. 5. Maddesine göre de, kirada oturdukları evleri yıkılmış olan vatandaşların henüz tahsil edilmemiş olan kazanç, iktisadî buhran vergileri ile ruhsat ve unvan tezkeresi ve vergi karnesi borçları, hayvanlar, arazi, bina, muamele, muhtelif maddeler istihlâki, veraset ve intikal, yol vergileriyle bütün belediye vergi ve resimleri ve zamları silinmiştir. Deprem tarihinde henüz tahakkuk ettirilmemiş olan vergiler tahakkuk ettirilmeyecektir.”, bkz. Mehmet Evsile, “1939 Erzincan Depremi Hakkında Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde Yapılan Görüşmeler”, **Kesit Akademi Dergisi**, Sayı:8, Yıl:3, Haziran 2017, s.4.*

⁸⁶ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.117.

⁸⁷ R.G., 22.07.1944, 5763.

⁸⁸ “Bu yasa aynı dönem için diğer pek çok ülkelerdeki yasalara göre daha ileri düzeyde hükümler içermektedir.”, bkz. Yılmaz, Yapı Denetimi, s.117.

⁸⁹ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1551.

⁹⁰ Engin Kepenek ve Ziya Gençel, “Türkiye’de Âfet Zararlarını Azaltma Çalışmaları: Mevzuat Açısından Genel Bir Değerlendirme”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Mimarlık Bilimleri ve Uygulamaları Dergisi**, Cilt:1, Sayı:1, Yıl:2016, s.46.

⁹¹ Kürşat Esat Eryamaç ve Ali Sayıl Erdoğan, “Geçmişten Günümüze Âfet Yönetmelikleri ve Uygulamada Karşılaşılan Tasarım Hataları”, **Deprem Sempozyumu**, 23-25 Mart 2005, Kocaeli, s.707.

1953 yılında, “Türkiye Yersarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği” yerini “Yersarsıntısı Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe”⁹² bırakmış, yönetmelik deprem kuvvetlerinin hesabı konusunda daha ayrıntılı bilgi verir hale getirilmiş ve yönetmelikte açıklayıcı tablolara yer verilmiştir⁹³.

1954 yılında kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, TMMOB Kanunu⁹⁴ ile kurulmuştur. Bu birliğin kurulması, yapı tekniklerini uygulayan mühendis ve mimarların mesleki yeterliliklerini artırmaları bakımından yapı denetimine katkıda bulunmuştur.

1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu⁹⁵ yürürlüğe girmiş, 1984 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. 6785 sayılı İmar Kanunu ile planlamanın âfet zararlarını azaltmada bir araç olarak kullanılacağı belirtilmiştir. Aynı kanun ile fenni mesuliyet kurumunun hukuksal temelleri atılarak yapı denetimi bakımından da önemli bir gelişme sağlanmıştır⁹⁶.

Yapı denetiminin gelişim sürecinde, 1958 yılına gelindiğinde İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. 1962 yılında ise “Umumi Hayata Müessir Âfetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” ya da diğer adıyla “Âfet Kanunu” yürürlüğe girmiş⁹⁷ bu sayede de âfet yönetimi konusunda o zamana dek yapılmış olan kanunlar tek bir düzenleme altında toplanmıştır.

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu 6785 sayılı kanunu yürürlükten kaldırmıştır. 3194 sayılı kanun ile yapıların inşa sürecindeki yetkiler, yerel yönetimlere devredilmiş ve yapı izni ve inşa süreçleri hakkında ciddi kurallar getirilmiştir⁹⁸.

1999 yılında yaşanan ve ciddi can ve mal kayıplarına⁹⁹ sebep olan Marmara depremi, yapı denetimi konusundaki eksikliklerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Görülen eksiklikler sonucunda 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname¹⁰⁰ yürürlüğe girmiş ancak Anayasa Mahkemesi tarafından

⁹² R.G. 03.11.1953, 8547.

⁹³ Kepenek ve Gençel, s.46.

⁹⁴ R.G., 04.02.1954, 8625.

⁹⁵ R.G., 16.07.1956, 9359.

⁹⁶ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.117.

⁹⁷ R.G., 14.05.1958, 9906.

⁹⁸ İlker Hasan Duman, **100 Soruda Yapı Denetimi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.22.

⁹⁹ Resmi rakamlara göre, 17 Ağustos 1999 Marmara depreminde 17.480 insan hayatını kaybetmiş, 23.781 yaralanmış, 285.211 konut hasar görmüştür.

¹⁰⁰ R.G., 10.04.2000, 24016.

iptal edilmiştir¹⁰¹. Bunun üzerine 29.06.2001 tarihinde kabul edilen Yapı Denetimi Hakkında Kanun¹⁰² ile yapı denetimi faaliyetlerinin usul ve esasları belirlenmiş, yapı denetimini yapmak üzere özel hukuk tüzel kişiliğini haiz yapı denetim kuruluşları öngörülmüştür.

B. Diğer Ülkelerde Yapı Denetiminin Gelişimi

1. Almanya’da Yapı Denetiminin Gelişimi

Almanya’da yapı denetimi ile ilgili düzenlemeler 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren oluşturulmaya başlanmıştır ve yapı denetim sistemi büyük ölçüde Prusya devlet geleneğine kadar uzanmaktadır¹⁰³.

Yapı denetimi, yalnızca bireyleri veya mal sahibini koruma amacını değil, aynı zamanda toplumun yani kamunun güvenliğini amaçlar¹⁰⁴. Toplumda da yapı denetimi faaliyetine yüksek seviyede güven mevcuttur¹⁰⁵. Bu güven, Almanya’da mevcut olan yapı denetim faaliyetlerinde sigortacılık boyutunun sınırlı kalmasına sebep olmakla birlikte, sigortacılık tamamen ortadan kalkmış da değildir¹⁰⁶. Sınırlı olarak uygulanan sigortacılıkta, mal sahibi ile müteahhit arasında aksi kararlaştırılmadıkça, oturma ruhsatının alındığı tarihten itibaren beş yıl süreyle müteahhit tarafından, yapının sigorta ettirilmesi zorunludur¹⁰⁷. Bu sigorta, yapının beş yıl süreyle, mal sahibinin, hasara karşı garanti altına alınması maksadıyla

¹⁰¹ “3.2.2000 günlü, 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin; 4., 13., 14., 15. ve 25. maddelerinin Anayasa’ya aykırı olduğuna ve iptaline, ..., iptal edilen kurallar nedeniyle uygulanma olanağı kalmayan 1., 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 26., 27., 28., 29., 30., 31., Geçici 1., Geçici 2., Geçici 3. ve Geçici 4. maddelerinin 2949 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun’un 29. maddesinin ikinci fıkrası gereğince iptaline, oybirliğiyle, 24.5.2001 gününde karar verildi.”, AYM 24.05.2001, E.2000/35, K.2001/90, www.kazanci.com, (06.08.2018).

¹⁰² R.G., 13.07.2001, 24461.

¹⁰³ Almanya’da yapı mevzuatının oluşumunun tarihsel gelişimi için bkz. Elke Pahl-Weber and Dietrich Henckel, **The Planning System and Planning Terms in Germany, A Glossory**, Published by ARL, Hanover Germany 2008, p.33.

¹⁰⁴ Dinçer Hacıbaloglu, **Building Inspection in Turkey**, Middle East Technical University Master of Science Department of Civil Engineering, Ankara, 2003, p.46; Sakallı, s.21.

¹⁰⁵ Polat Gülkan, “595 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun Hükmündeki Kararnamenin İptali ve Ardından Gelen 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu Hakkında Bir Deneme”, **Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi**, Sayı:412, Yıl:2001/2, s.18; Serkan Bayraktar, **Yapı Denetiminin Dünyadaki Uygulamaları ve Türkiye’deki Gelişim Süreci**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001, s.16; Sakallı, s.22; Hacıbaloglu, p.47.

¹⁰⁶ Gülkan, s.18; Bayraktar, s.16; Sakallı, s.22.

¹⁰⁷ Bayraktar, s.16; Gülkan, s.18;

yapılmaktadır¹⁰⁸. Ayrıca yapı denetim faaliyetleri çerçevesinde sorumluluk sigortası da yasalarca zorunlu kılınmıştır¹⁰⁹.

Almanya’da toplum tarafından yapı denetimi uygulamalarına duyulan güvenin yüksek oluşunun en önemli sebebi, yapı denetiminin, projelerin hazırlanması ile başlayan ve yapının tamamlanmasına kadar devam eden, birçok sıkı kontrol aşamasının var olduğu bir süreç oluşudur¹¹⁰.

Kural olarak tüm özel yapılar, yapı denetimine tabi olmakla birlikte, eyalet düzenlemelerinde belirtilen önemsiz bazı yapılar yapı denetiminden muaftır¹¹¹. Kamu yapılarında ruhsat almak söz konusu olmamakla birlikte, büyük kamu kurumları tarafından, kendi bünyelerinde inşaat müdürlükleri teşkil edilerek müteahhit firmaların sıkı bir şekilde denetlenmesi, projecilik hizmetinin denetim mühendislerine yaptırılması, hazırlanan projelerin kontrolünün ise kamu kurumlarının inşaat müdürlükleri vasıtası ile yaptırılması uygulamada sıkça görülen hususlardır¹¹².

Bu denli sıkı kontrolün var olduğu Almanya’da, özel tip projeler ve yüksek yapıların denetlenmesi, üst denetim kurumu olan *Yüksek İmar ve Yapı Daireleri (Oberste Baubehörde)* tarafından yerine getirilmektedir¹¹³. Diğer tüm yapıların denetimi, alt denetim kurumu olan belediyelerin veya kaza idarelerinin *İmar ve Yapı Müdürlükleri (Untere Bauaufsichtsbehörde)* yetkisindedir. Ruhsat başvurularının incelenmesi ve sonuçlandırılması da imar ve yapı müdürlüklerinin sorumluluğundadır¹¹⁴. Bunun yanında müteahhit adına görev yapan şantiye şefi, yapı inşaatının, onaylı projelere göre inşaatını sağlamakla, şantiyedeki iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin alınmasından sorumludur¹¹⁵.

¹⁰⁸ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1559; Gülkan, s.18.

¹⁰⁹ Gülkan, s.18; Bayraktar, s.16; Hacıbaloğlu, p.47.

¹¹⁰ Sakallı, s.21; Hacıbaloğlu, p.47; Gülkan, s.16.

¹¹¹ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1558; Sakallı, s.21; Fritz Mönnig, Building Control in Germany, Betonwerk Fertigteil - Technik, Heft 1/1993, Bauverlag GmbH, Wiesbaden, 1993, Çeviren: Mustafa Ürgüplü, **Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi**, Sayı:373, Yıl:1994, s.51.

¹¹² Gülkan, s.18;

¹¹³ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.166; Bayraktar, s.17; Mönnig, s.51; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1557.

¹¹⁴ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1557; İmar ve Yapı Müdürlükleri’nin Türkiye’deki karşılığı belediyelerin imar müdürlükleridir. Yapım ruhsatı alınmasından, oturma ruhsatı alınmasına kadar mal sahibi veya müteahhit ile İmar ve Yapı Müdürlükleri muhatap olmaktadır. Bkz. Gülkan, s.18.

¹¹⁵ Frits Meijer, Henk Visscher and Lilly Sheridan, **Building Regulations in Europe, Part-I, A Comparison Of The Systems Of Building Control in Eight European Countries**, Published by DUP Science, Netherland, 2002, (Comparison), p.95; Bayraktar, s.18; Hacıbaloğlu, p.51; De Decker, p.26.

Alt denetim kurumu olan imar ve yapı müdürlükleri, denetim sorumluluğunu genellikle kendi imkânlarıyla veya özel denetim büroları eliyle yerine getirmektedir. Bazı büyük belediyeler, icra edilecek büyük projelerin yapı denetimi için, devlet tarafından da tanınan *denetim daireleri (prüfamt)* oluşturmaktadırlar¹¹⁶. Bu daireler, çok fazla özellik arz etmeyen yapıların denetimi ile görevlidirler. Diğer belediyelerin veya kaza idarelerinin imar müdürlüklerinde yapı denetimi için bulunan *yapı denetçileri* bulunmaktadır. Yapı denetçileri, denetlenecek yapı bakımından yeterli teknik seviyede ise denetim, bu denetçiler vasıtası ile yerine getirilir. Ancak yapı denetçileri, ilgili yapı bakımından, yeterli seviyede değilse, bu noktada denetim, kamu adına görev yapan *denetim mühendislerince (Prüfingenieur for Baustatik)* tarafından yerine getirilir¹¹⁷. Aynı denetim mühendisi, hem proje hem de inşaat denetimi yapamamaktadır. Belediyelerin veya kaza idarelerinin, denetim yetkilerini denetim mühendislerine devrettiği durumlarda, kendi yapı denetçileriyle de yapıyı denetlemelerine de bir engel bulunmamaktadır¹¹⁸. İster belediye veya kaza idarelerinin organik kuruluşundaki elemanlar, ister denetim mühendisleri olsun, Alman yapı denetimi faaliyetlerinde denetçiler *yapı polisi* olarak adlandırılmakta, bu adlandırmanın sebebi, denetlenen yapı üzerindeki polisiye tedbirlere başvurabilme yetkileri olarak karşımıza çıkmaktadır¹¹⁹.

Almanya’da *denetim mühendisleri (prüfingenieur)*, imar ve yapı müdürlükleri namına görev yapmakta, yani kamu görevi icra etmektedir¹²⁰. Başka bir deyişle denetim mühendisinin, mal sahibi veya müteahhit ile herhangi bir teması olmamakta, buna paralel olarak denetim, özel hukuk niteliği değil, kamu hukuku niteliği taşımaktadır¹²¹. Denetim mühendislerinin, denetimi zorunlu yapılarla ilgili olarak taşıdığı sorumluluk Almanya’daki Memurlar Kanunu uyarınca sorumluluk olup,

¹¹⁶ Bayraktar, s.18; Hacıbaloğlu, p.51; Meijer ve diğerleri, Comparison, p.100; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.165.

¹¹⁷ Meijer ve diğerleri, Comparison, p.98; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.164.

¹¹⁸ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1558.

¹¹⁹ Bu yetkiler gerektiğinde yapı inşaatını durdurma, malzemeleri kontrol ederek gerektiğinde kullanılmasını reddetme gibi yetkililerdir. Bkz. Yılmaz, Yapı Denetimi, s.165.

¹²⁰ “Denetim mühendisi medeni kanunun esaslarına göre hükmedilmiş bir görevle çalışmamaktadır. Aksine, devletin bir yüksek görevi kendisine tevdi edilmiştir. Öte yandan, denetim mühendisi ile görevlendiren makam arasında kendine özgü bir kamu hukuku ilişkisi doğmaktadır ve denetim mühendisi bu kurum adına denetimi yürütür.”, Bkz. Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1559.

¹²¹ Kamu görevi icra eden denetim mühendisleri, *mesleki ve ekonomik bağımsızlık, tarafsızlık, mesleki olarak sürekli kendini geliştirme, reklam yapmama ve iş ilanı vermeme* gibi kısıtlamalara sahiptir. Bkz. Gülkan, s.19.

denetimi zorunlu olmayan yapılarla ilgili sorumluluğu, bilirkişi veya uzman mühendis olarak diğer mühendisler gibi otuz yıl ile sınırlıdır¹²².

Almanya’da uygulanan yapı denetim faaliyetlerinde, denetim mühendislerinin haiz olmaları gereken bazı yüksek nitelikler mevcuttur. Başka bir deyişle, yalnızca mühendis unvanını taşımak, yapı denetimi faaliyetlerinde denetçi olabilme yetkisini beraberinde getirmemektedir. Mühendis denetimde görev alabilmek, yani denetim mühendisi sıfatını kazanmak için bağımsız ve serbest statüde mühendis olması, yapı statiği, taşıyıcı sistemler ve konstrüktif esaslar hakkında iyi seviyede bilgi sahibi olduğunu kanıtlayabilmesi yani yapılacak sınavdan yeterli notu alabilmesi¹²³, mesleğinde en az on yıldır fiilen çalışıyor olması, yapı mevzuatı hakkında yeterli seviyede bilgi sahibi olması, yapı malzemeleri hakkında bilgi sahibi olması, en az iki yıllık şantiye şefliği tecrübesinin bulunması, ekonomik ve ekolojik problemler hakkında fikir sahibi olması, sabıka kaydının bulunmaması ve otuz beş yaşından büyük olması gerekmektedir¹²⁴.

Türkiye’deki yapı denetim kuruluşlarının aksine, Almanya’da denetim mühendislerinin icra ettiği faaliyetler, yalnızca teknik bir hizmeti ifade etmemektedir. Denetim mühendisleri, kamu gücü ihtiva eden, yapı inşaatını durdurma, denetlemeden yapılmış imalatları yıktırma gibi bazı yetkilere sahiptir¹²⁵. Çünkü denetim mühendislerinin yaptığı denetim, kamu adına yapılmaktadır. Bu sebeple Almanya’da denetim mühendislerince icra edilen yapı denetim faaliyeti, *geniş anlamda yapı denetimi* faaliyetidir. Çünkü bu hizmeti sunan denetçiler, zaman zaman kişi haklarını sınırlayacak kolluk tedbirlerine başvurma yetkisine sahiptirler. *Yüksek İmar Yapı Dairelerinin* yürüttüğü faaliyetler ve *İmar ve Yapı Müdürlüklerinin* kendi personeli ile yürüttüğü ruhsat verme, yapının inşasını durdurma, yapının yıkımı gibi işlemlerin birlikte değerlendirilmesi de *geniş anlamda yapı denetimi* olarak karşımıza çıkmaktadır.

¹²² Mönnig, s.52.

¹²³ Sınavlar; *ahşap, çelik ve betonarme* olmak üzere üç farklı kategoride icra edilmektedir. Bkz. Gülben Çalış, “Yapı Denetiminde Eğitimin Rolü ve Öneriler”, **4.Yapı Denetim Sempozyumu Bildiriler Kitabı 6. Oturum Yapı Denetim Bilinci, Eğitim ve Etik**, s.262.

¹²⁴ Thomas De Decker, **Building Control Systems and Technical Control Activities in Belgium, Germany and The United Kingdom**, (Dissertation to Obtain the Master Science Degree in Civil Engineering), Instituto Superior Técnico Lisboa, Portugal, July, 2013, p.27; Meijer ve diğerleri, Comparison, p.98; Mönnig, s.52; Sakallı, s.23; Hacıbaloğlu, p.52; Bayraktar, s.20; Çalış, s.262.

¹²⁵ Ahmet Onur Özergene, “Avrupa Birliği Ülkeleri – ABD ve İngiltere –Yapı Denetim Sistemleri”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şubesi, Yapı Denetim Çalıştayı**, 14 Ocak 2017, s.23.

2. Fransa’da Yapı Denetiminin Gelişimi

Dünyada uygulanan çeşitli yapı denetimi uygulamaları arasında Fransa, farklı bir yere sahiptir¹²⁶. Diğer ülkelerde, genel olarak yapı denetimi, o ülkelerin yasa koyucuları tarafından gündeme getirilmiş ve topluma benimsetilmek istenmişken, Fransa’da yapı denetimi, toplumsal bilinç, tüketici bilinci gibi sebeplere dayanan ve tabandan gelen bir talep ile gündeme getirilmiştir¹²⁷.

Napolyon tarafından 1802 yılında hazırlatılan Fransız Medeni Kanunu’nda, 1967 tarihine kadar yapı sahipliği ve sorumluluk kavramları yer bulmuş, 4 Aralık 1978 tarihinde “*Spinetta Kanunu*” adıyla anılan ve bina türü yapılarda sigorta sistemini zorunlu hale getiren kanun yürürlüğe girmiştir¹²⁸.

Fransa’da uygulanan sigorta sisteminde, sigorta şirketleri, bir yapı denetim şirketi ile birlikte hareket ederek, mal sahibine ait yapının denetlenmesini sağlamakta ve buna karşılık yapıyı sigorta etmektedir¹²⁹. Sigorta kurumları tarafından oluşturulan ortak bir kurum (*Moyen Administratif Pour la Reassurance de la Construction - MARC*) aracılığı ile güçlü bir teknik kadro oluşturulmuş bulunmakta ve ülke genelinde sigortalanan yapıların denetimi sağlanmaktadır¹³⁰. Ancak bunun yanında, projenin imar planlarına uygunluğu, yerleşim ve çevre kuralları bakımından değerlendirilmesi belediyeler tarafından icra edilmektedir¹³¹. Başka bir deyişle, Fransa’da *dar anlamda yapı denetimi*, bu konuda tecrübeli özel yapı denetim kuruluşları tarafından, *geniş anlamda yapı denetimi* ise hem yapı denetim kuruluşları hem de belediyelerce icra edilmektedir.

Fransa’da sigorta sistemi her ne kadar bina maliyetlerini bir miktar artırmışsa da istenen kalitenin ve sağlamlığın elde edilmesinde büyük bir payı olduğu bilinmektedir¹³². Çünkü sigorta sistemi ile entegre olarak dizayn edilmiş yapı denetimi, sert, ancak yalnızca mali yaptırımlar ihtiva etmektedir.

¹²⁶ Hacıbaloglu, p.44; Bayraktar, s.15.

¹²⁷ Bayraktar, s.15; Sakallı, s.15; Hacıbaloglu, p.44.

¹²⁸ Sakallı, s.15.

¹²⁹ Bayraktar, s.15; Sakallı, s.15.

¹³⁰ Fransa’da yapıların proje ve yapı denetim faaliyetlerini icra eden, biri oldukça büyük ve diğerlerinin temsilcisi niteliğindeki (*SOCOTEC*) olmak üzere, altı denetim grubu bulunmaktadır. Bkz. Bayraktar, s.15; Sakallı, s.15; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1563; Hacıbaloglu, p.45.

¹³¹ Bayraktar, s.15; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1563; Sakallı, s.15; Özergene, s.23.

¹³² Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1563; Sakallı, s.18; Bayraktar, s.15.

Fransa’da, özel veya kamu binası oluşları ayırt edilmeksizin, 170 m²’den büyük tüm binalar sigorta kapsamında bulunmaktadır¹³³. Dolayısı ile bu nitelikteki tüm binalar, teknik kapasitesi yüksek yapı denetim kuruluşları vasıtası ile yapı denetimine tabi tutulmaktadır. Ayrıca Fransa’da yapı sahibi ile muhatap olan süje de sigorta şirketleri olup, yapı denetim kuruluşları ile mal sahibi arasında bir ilişki de bulunmamakta, yapının denetimi sigorta şirketi tarafından yukarıda belirtilen nitelikteki yapı denetim kuruluşlarına icra ettirilmektedir.

Bu yapı denetimi uygulamasında iki tür sigorta mevcuttur. Bu sigorta türlerinden ilki on yıllık zorunlu sigorta, diğeri ise iki yıllık ihtiyari sigortadır¹³⁴. Mecburi sigorta, yapının taşıyıcı yapı elemanları ile buna bağlı sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı gibi kolaylıkla taşıyıcıdan ayrılamayan sabit elemanlarının, kesin kabul işleminden itibaren on yıl süre ile sigortalanması işlemidir¹³⁵. İhtiyari sigorta ise taşıyıcı sisteme etkisi olmayan elemanların iki yıl süreyle sigortalanması işlemidir¹³⁶. İhtiyari sigorta yalnızca binanın taşıyıcı olmayan elemanlarının zararının tazminine ilişkin bir koruma değil, binanın çevreye verebileceği zararın tazminine ilişkin bir korumayı da sağlar¹³⁷.

Mecburi sigorta kapsamında bulunan elemanlarda meydana gelen zararlarda, zararın niteliğine göre, mal sahibinin, müteahhitin, ilgili teknik personelin, malzeme üreticilerinin veya ithalatçıların sorumluluğu gündeme gelmekte olup, bu sorumluluğun doğması, nedensellik bağının varlığına bağlıdır. Bu itibarla, nedensellik bağının var olmadığı olağan dışı olaylar sonucu veya “*Force Majura*” olarak adlandırılan, deprem, sel, toprak kayması gibi doğal âfetler ile oluşan zararlar sigorta kapsamına alınmamıştır¹³⁸.

Ulusal Yapı Birliği (*Fédération Nationale du Bâtiment*); Fransa’da mevcut yapı denetimi uygulamalarının önemli bir diğer süjesi olup, bu birlik, Fransa’da yapı denetiminin yasal ve teknik altyapısının oluşturulmasında ve geliştirilmesinde görev almakta, üye sendika ve şirketlerin eğitilmelerinde, meslek kamuoyunun bilgilendirilmesinde, mevzuatın oluşturulmasında aktif rol oynamaktadır¹³⁹.

¹³³ Hacıbaloglu, p.44; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1563; Sakallı, s.16;

¹³⁴ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.162; Özergene, s.23.

¹³⁵ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1563; Sakallı, s.17; Hacıbaloglu, p.44.

¹³⁶ Hacıbaloglu, p.44.

¹³⁷ Özergene, s.23.

¹³⁸ Sakallı, s.16.

¹³⁹ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1563; Bayraktar, s.16;

3. ABD’de Yapı Denetiminin Gelişimi

Amerika Birleşik Devletleri’nin tamamında tek bir yapı denetim modeli bulunmamakla birlikte, genellikle yapı denetim sistemi, tüm yapıların denetim sorumluluğunun doğrudan mimarlarda olduğu pratik bir sistemdir¹⁴⁰. Bu pratikliğin bir sebebi de liberal ve kapitalist ekonominin en özgür ve dinamik şekilde uygulandığı ABD’de, yasalar tarafından mülkiyet kavramının, Avrupa toplumlarına kıyasla daha az önem taşımasıdır¹⁴¹. Mimar, yapının tasarımını üstlenir ve mimari projeyi hazırlar. Mimar tarafından bir tasarım grubu oluşturulur ve bu tasarım grubu yapım için en uygun müteahhiti seçer. Müteakiben mimar ve oluşturduğu tasarım ekibi tarafından oluşturulan yapıya ait projelerin yerel yönetim birimlerine sunulması gelir. Mimarın bu projelerle birlikte yaptığı ruhsat başvurusu, belediye bünyesinde bulunan *Yapı ve Güvenlik Dairesi (Department of Building and Safety)* tarafından değerlendirilmektedir¹⁴².

ABD’de yapı denetiminin, özel sektör ağırlıklı bir denetim olduğu, yapı kalitesinin tüketici hakları, mesleki sorumluluk gibi kavramlar bağlamında değerlendirildiği görülmektedir¹⁴³. Bu noktada mimar ve mühendislerin çok yüksek standartlarda eğitilmesi, mesleki ahlak kurallarına sıkı sıkıya bağlılık ve birimler arası karşılıklı güven, ABD’de yapı denetiminin temelini oluşturmaktadır¹⁴⁴.

Yapı ile ilgili iznin alınmasından sonra, yapının büyüklüğüne göre denetçi de değişmektedir. Yapının 150 m²’den küçük olması durumunda, yapının proje ve uygulama sorumluluğu, *Yetkin Mühendis (Professional Engineer)* tarafından üstlenilmektedir. Her ne kadar yerel yönetim birimlerinin, yapıyı kontrol yükümlülükleri devam etse de, küçük yapılarda, yetkin mühendislerle duyulan güven

¹⁴⁰ Şebnem Akipek ve Erkan Küçükgüngör, “Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, Sayı:108, 15 Kasım 2000, s.3; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.166; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1565; Sakallı, s.18.

¹⁴¹ Hacıbaloglu, p.66.

¹⁴² Bayraktar, s.22; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.166; Sakallı, s.19.

¹⁴³ Özergene, s.24.

¹⁴⁴ “*Tasarımını yaptığı New York’taki 60 katlı Citicorp inşaatının bitip kullanılmasından yıllar sonra, hesaplarda yaptığı hatayı fark edip, bunu kendi cebinden milyonlarca dolar ödeyerek düzelten, proje müellifi William Le Mesurier, ülkeye yerleştirilmiş mesleki ve ahlaki standartlar hakkında bize iyi fikir vermektedir.*”, Bkz. Sakallı, s.19.

sayesinde sorunsuz olarak ruhsat alınabilmektedir¹⁴⁵. Yetkin mühendislik kurumu; kişilerin mühendislik ya da mimarlık programlarından mezun olduktan sonra, en az dört yıllık mesleki tecrübe dönemi içinde ve bu dönem sonunda yapılan bir dizi uzmanlık sınavları ve sonrasında referans değerlendirmesi neticesinde alınabilmektedir¹⁴⁶. Farklı eyaletlerde yetkin mühendis olarak çalışabilmek için, eyaletler arasında standartların tanınıyor olması gerekmektedir¹⁴⁷. ABD’de mühendis veya mimarların ancak onda biri bu teknik ünvana sahiptir. 150 m²’den büyük yapılarda ise denetim, serbest denetim büroları olan *Yapı Denetim Hizmet Büroları* (*Building Inspection Services*) tarafından, ilgili yerel yönetim adına yerine getirilmektedir. Bu kurumları açabilmek için *Yetkin Mühendis* (*Professional Engineer*) olmak zorunludur¹⁴⁸. Yerel yönetimler tarafından yapının inşaat denetimi devam ederken, proje müellifleri tarafından, inşaatın projelere uygunluğunu kontrol edilir.

Yetkin mühendislik kurumu ABD’de çok önem verilen, toplum tarafından yapı denetimi uygulamalarına olan güveni sağlayan bir etmendir¹⁴⁹. Öyle ki ABD’de *Eğitim Denetleme Kurumu* (*School Accrediting Board*) adı verilen bir kurum bulunmakta, bu kurum tarafından, ülke genelindeki mühendislik ve mimarlık bölümlerini denetlemekte, eksik bir husus tespit edilir ise bu üniversitelerin mezunlarının mesleklerini icra etmeleri belirli bir süre için yasaklanabilmektedir¹⁵⁰.

ABD’de sigorta zorunlu bir kurum olmamakla birlikte, toplum tarafından sıkça kullanılan bir enstrümandır¹⁵¹. Yapı denetimi uygulamalarının tüm aşamalarında görev yapan elemanlar mesleki sigorta kapsamında sigortadan faydalanmaktadırlar.

¹⁴⁵ Erhan Karaesmen ve Nalan Boyacı Yakut, “Türk Yapı Sektöründe Kalite Yükseltici Arayışlara Toplu Bakış”, **İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi, Proje ve Yapı Denetimi Sempozyumu**, 14-15 Ekim 1993, s.231.

¹⁴⁶ Özergene, s.24; Karaesmen ve Boyacı Yakut, s.231; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.167; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1566; Hacıbaloglu, p.66; Bayraktar, s.23; Çalış, s.263.

¹⁴⁷ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1566.

¹⁴⁸ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.167; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1566.

¹⁴⁹ Akipek ve Küçükgüngör, s.3.

¹⁵⁰ Bayraktar, s.23.

¹⁵¹ ABD’de yasal zorunluluk bulunmamasına rağmen ülkede yapıların sigortalanma oranı %98’dir. Bkz. Orhan Yüksel, “Özel Yapılarda Denetim”, **2.Yapı İşletmesi Kongresi**, 15-16-17 Haziran 2000, İzmir, s.330; Hacıbaloglu, p.69; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.167; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1568; Akipek ve Küçükgüngör, s.3.

4. Belçika’da Yapı Denetiminin Gelişimi

Belçika’da yapı denetimi uygulamaları, Fransız ve Alman yapı denetim uygulamalarına benzer uygulamalardan meydana gelmektedir¹⁵². Fransa ile bu benzerlik, Napolyon döneminden kalan ve bina endüstrisini ve mimarların sorumluluklarını düzenleyen kanun olan *Code Civil*’dir¹⁵³. Fransa ile olan bu benzerliğe Almanya’daki sıkı denetçi faaliyetlerine benzer şekilde denetim mühendisi fonksiyonunun eklenmesi ile Belçika’daki yapı denetimi modeli ortaya çıkmıştır¹⁵⁴.

Yapı denetiminin uygulanması bakımından, yapının kamu veya özel yapı olmasının bir önemi bulunmamakta 150 m²’yi ve tek katı aşan tüm binalar proje sürecinden, inşaatın tamamlanmasına kadar yapı denetimine tabi tutulmaktadır¹⁵⁵. Ancak kamu binalarının bir bölümünün denetimi, kamu kurumlarının kontrol teşkilatlarında görev yapan mühendislerce yerine getirilmektedir¹⁵⁶. Diğer kamu yapıları ve tüm özel yapılar ise bağımsız denetim kuruluşları olan *Yapı Güvenliği Denetim Büroları* tarafından yapı denetimine tabi tutulur¹⁵⁷. Yapı denetim kuruluşlarının sayısı sınırlıdır¹⁵⁸. Yapı denetim kuruluşlarının sınırlı sayıda olmasının sebebi Belçika’nın coğrafi yüzölçümünün küçüklüğü ve nüfusunun azlığıdır¹⁵⁹. Bazı küçük yapılarda ise denetim, yapı müellifi mimarlar tarafından yerine getirilmektedir¹⁶⁰.

Belçika’da yapıların sigorta edilmesi zorunlu değildir. Zorunluluk, yalnızca mimarlar için on yıllık sigorta olarak öngörülmüştür¹⁶¹. Ancak toplumda süregelen alışkanlık gereği, yapıların sigortalanma yüzdeleri yüksektir¹⁶². Sigorta şirketleri,

¹⁵² Bayraktar, s.21; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.166; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1564; Sakallı, s.24; Özergene, s.23.

¹⁵³ Meijer ve diğerleri, Comparison, p.7; De Decker, p.17.

¹⁵⁴ Hacıbaloğlu, p.59.

¹⁵⁵ Karaesmen ve Boyacı Yakut, s.230; Sakallı, s.24; Bayraktar, s.22; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.166; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1564; Özergene, s.23;

¹⁵⁶ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1564; Sakallı, s.24; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.166.

¹⁵⁷ Bayraktar, s.22; Hacıbaloğlu, p.57; Sakallı, s.24;

¹⁵⁸ Belçika’da yapı denetim hizmeti sunan toplam üç büyük şirket bulunmaktadır. Bu şirketler *AIB VINCOTTE*, *SECO* ve *SOCOTEC*’tir. Bkz. De Decker, p.23.

¹⁵⁹ Hacıbaloğlu, p.57; Sakallı, s.24; Bayraktar, s.21;

¹⁶⁰ De Decker, p.20.

¹⁶¹ De Decker, s.20.

¹⁶² Belçika’da yapı denetiminde sigorta sistemi zorunlu olmamasına rağmen, yapıların sigortalanma oranı yaklaşık %75’tir. Bkz. Sakallı, s.25; Bayraktar, s.22; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1565.

yapı denetimini üstlenen köklü şirketlerin yapmış oldukları denetime olan güvenleri sebebiyle, yapıları, herhangi bir tereddüt duymaksızın sigorta etmektedirler. Ancak Belçika’da elliden fazla sigorta şirketi bulunmasına rağmen bunların yalnızca on beşi yapı sigortası yapabilme yetkisine sahiptir¹⁶³.

Yerel yönetimlere imar durumuna uygunluğunun denetlenmesi için mimar tarafından başvuru yapılır. Mimarın başvurusu üzerine, yerel yönetim tarafından, yapıların projelerinin incelenmesinin yanı sıra, iyileştirme, sağlıklı çevre ve eski sanat eserlerinin korunması ile ilgili bir soruşturma sonrasında yapı ruhsatı verilmektedir¹⁶⁴.

5. Hollanda’da Yapı Denetiminin Gelişimi

19. yüzyılın ikinci yarısında, şehir göçmenlerinin düzensiz ve kontrolsüz konutlarına tepki olarak Hollanda, 1901 yılında konut yasasını (*Housing Act*) uygulamaya koymuştur. Konut yasasının kabul edilmesiyle belediyeler, yapı düzenlemelerinin hazırlanmasından ve uygulanmasından, yerel yönetimler olarak sorumlu hale gelmişlerdir¹⁶⁵.

Özellikle II. Dünya Savaşı’ndan sonra, ülke genelinde artan yapı faaliyetleri ile müteahhitler, farklı belediyelerin farklı düzenlemelerine ve uygulamalarına maruz kalmıştır. Bu mağduriyetlere artan tepkiler sonucunda Hollanda Belediyeler Birliği, standart bir uygulamayı öngören bir düzenleme (*Model Building By Law*) yayınlamasına rağmen, belediyeler farklı uygulamalara devam etmiştir¹⁶⁶.

1992 yılında Hollanda’da ilk Yapı Kararnamesi kabul edilmiştir. Kararname ile belediyelerin keyfi uygulamalar yapamayacakları düzenlenmiştir. Bu kararname geleneksel uygulamaların terk edildiği bir kararname olarak bilinmektedir¹⁶⁷. 1992 ile 1998 yılları arasında Hollanda Hükümeti, ikinci Yapı Kararnamesi değişikliği

¹⁶³ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1565.

¹⁶⁴ Hacıbaloglu, p.58.

¹⁶⁵ Nico P.M. Scholten and Rob T.H. De Wildt, “A Need to Innovate the Dutch Building Regulation”, **Journal of Civil Engineering and Architecture**, Volume: 9, Year: 2015, p.309.

¹⁶⁶ Scholten and De Wildt, p. 309.

¹⁶⁷ Frits Meijer and Henk Visscher, “The Deregulation of Building Controls: A Comparison of Dutch and Other European Systems”, **Environment and Planning B: Planning and Design**, Volume: 25, 1998, (Dutch), p.619.

üzerinde çalışmış olsa da bu kararname yayımlanmamıştır. 2003 yılına gelindiğinde ise yeniden bina kararnamesi değişikliği kabul edildi.

Hollanda’da 1992 yılında kabul edilen ilk kararnameden bu yana pek çok kez değişikliğe uğramıştır¹⁶⁸. Bu noktada kararname ile uygulamaya konan yenilikler oldukça çoktur.

Günümüzde Hollanda’da geçmişin aksine yapı denetimi tüm ülkede uygulanması zorunlu olan Yapı Kararnamesine göre icra edilmektedir. Ülkede bu standartlaşmanın, yapı denetim uygulamalarının şeffaflaşmasına, yapı denetim sürecindeki süreçlerin haklarının desteklenmesine katkı sağlayacağı düşüncesi mevcut olup, bu düşünce, belediyelerin yapı kararnamesine aykırı olarak keyfi istisnalar öngöremeyeceği varsayımına dayanmaktadır¹⁶⁹. Ayrıca kararnamede bulunan kesin olarak belirtilen işlem sürelerine ilişkin düzenlemeler de sistemin şeffaflaşmasına katkı sağlamaktadır.

Kararname ile getirilen ilk değişiklik, iki olarak kabul edilen yapı sınıflandırmasının, kararname ile üçe çıkarılmasıdır. Buna göre yapılar; izinden muaf yapılar, yalnızca bildirim zorunlu yapılar ve izin alınması zorunlu yapılar olmak üzere üç kategoriye ayrılmıştır. İzinden muaf yapılar; yapılarda gerçekleştirilen önemsiz ve küçük değişiklikler ile bazı küçük yapıları ifade etmektedir¹⁷⁰. Yalnızca bildirim zorunlu yapılar için izin almaya gerek bulunmamakla birlikte, bu yapıların da yapı kararnamesine uygun olarak inşa edilmesi gerekmektedir. Yalnızca bildirim zorunlu yapılar, matbu formlar vasıtası ile ilgili idareye bildirilmektedir. En fazla 2,70 metre yükseklikteki ve 50 m³ hacmindeki yapılar bu kategoride olup, bu kategorinin topluma daha fazla özgürlük sağladığı ve idare üzerindeki bürokratik yükü hafiflettiği öne sürülmektedir¹⁷¹.

İzinden muaf yapılarda izin söz konusu olmadığından, bu yapılarda önleyici denetim mümkün değildir. Ancak belirtmek gerekir ki her üç kategoride de yapının dış görünümünün belirlenen standartlara uygun olması gerekmektedir¹⁷².

¹⁶⁸ Scholten and De Wildt, p. 310.

¹⁶⁹ Meijer and Visscher, p.620; Scholten and De Wildt, p. 310.

¹⁷⁰ Bu yapılara; hayvan barınakları, sundurma şeklindeki açık araba garajları, çardaklar örnek verilebilir. Bkz. Meijer and Visscher, p.620.

¹⁷¹ Meijer and Visscher, p.620; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1557.

¹⁷² Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1557.

Hollanda’da yapı denetimi başvuruları, belediyelerde görevli yapı müfettişlerince incelenmekte, şartları sağlamayan başvurular, bu müfettişler tarafından reddedilmektedir. Belediye, yalnızca bildirim zorunlu yapılarda kendisine tahsis edilmiş beş haftalık süre içerisinde, izin alınması zorunlu yapılarda on üç hafta içerisinde karar vermezse, başvurana izin verilmiş sayılmaktadır. Bu süre imar planlarına uygunluk denetiminin de yapılacağı durumlarda en fazla yirmi altı haftaya kadar uzatılabilmektedir¹⁷³. Başvurunun reddi durumunda başvuru sahibinin iki hafta içinde eksikliği veya hatayı gidermesi gerekmektedir¹⁷⁴.

6. Japonya’da Yapı Denetiminin Gelişimi

Japonya, dünya üzerinde, kara yüzölçümü bakımından küçük bir yer kaplamasına karşın, doğal âfetler bakımından oldukça tehlikeli bir bölgede yer almaktadır¹⁷⁵. Yoğun doğal âfetlere rağmen almış olduğu ciddi tedbirler göz önünde bulundurulduğunda, Japonya’nın yapı denetim uygulamalarının incelenmesi gerekmektedir.

Japonya’da yapı denetimi yetkisi yerel yönetimlerde¹⁷⁶. Bu sebeple yerel yönetimlerce yeterli sayıda mühendis ve mimar istihdam etmek belediyeler bakımından önemli bir husustur¹⁷⁷. Yapı denetim sorumluluğu her ne kadar yerel yönetimlerde olsa da, Japonya’da yapı denetiminin temel taşının mimarlar (*Kenchikushi*) olduğunu söylemek mümkündür. Mimar tarafından imar planlarına ve standartlara uygun olarak hazırlanan projeler, belediyeye sunulmakta, belediye tarafından yapı iznine dair bir değerlendirme yapılmaktadır. İnşaat başlamadan evvel, ilgili belediyeden yapı izni alınması zorunludur¹⁷⁸. Çok küçük ölçekli yapılar hariç, mimar, yalnızca proje hazırlamakla değil, inşaatı denetlenmekle de görevlidir. Bu denetim, Japonya’da yürürlükte olan Bina Standartları Kanunu (*Building Standard*

¹⁷³ Meijer and Visscher, p.621; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1557.

¹⁷⁴ Meijer and Visscher, p.620.

¹⁷⁵ “Yerkürede son 10.000 yılda meydana gelen 1548 adet büyük volkanik patlamanın 108 adedi (%7), 1995-2005 yılları arasında meydana gelen 6 ve üzeri büyüklükteki 912 adet depremin 190 adedi (%20.8)’i Japonya’da meydana gelmiştir.”, Ali Tolga Özden, “Dünyada ve Türkiye’de Yapı Denetimi Kavramı”, **Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, Yapı Denetim Sempozyumu**, 10.09.2011, s.9; Aynı yönde bkz. Hacıbaloglu, p.71.

¹⁷⁶ Sakallı, s.25.

¹⁷⁷ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1568.

¹⁷⁸ Akipek ve Küçükgüngör, s.4.

Law) çerçevesinde gerçekleştirilmektedir¹⁷⁹. Yapıları denetleyen mimarlar özel eğitimlerden geçmekte, eğitim aldıkları dallarda yüksek standartlara ulaşmak ve uzmanlık sertifikalarına sahip olmak zorundadırlar¹⁸⁰. Bu anlamda Japonya’da uygulanan yapı denetim faaliyetlerindeki *kenchikushi* ile Alman yapı denetim sistemindeki *prüfingenieur* birbirine benzeyen yapı denetimi sùjeleridir.

Her ne kadar yapı denetim sorumluluğu, yerel yönetimlerde olsa da, Japonya’da, inşaat sürecinde belediye tarafından herhangi bir denetim yapılmamakta, bunun yerine yüksek standartlara sahip mimarlar tarafından denetim yerine getirilmekte, yapının tamamlanması sonucu belediye tarafından yapılan kontrollerde¹⁸¹, yapının projelere uygun olması durumunda oturma izni verilmektedir¹⁸². İnşaat süreci boyunca iş güvenliği hususlarında müteahhit adına görev yapan şantiye şefi sorumludur. Yapı izninin alınmasından itibaren on yıl boyunca, yapının inşaatında ve denetiminde rol almış kişiler müteselsilen sorumluluk taşımaktadırlar¹⁸³.

7. İngiltere’de Yapı Denetiminin Gelişimi

İngiltere’de yapı denetim sorumluluğu yerel yönetimlere aittir¹⁸⁴. Bu sorumluluğun yerine getirilebilmesi için icra edilen faaliyetlerde, denetçi olarak yerel yönetimlerde teşkilatlanmış Yapı Denetim Departmanı (*Building Control Department*) görev yapabildiği gibi, özel yapı denetimcileri de görev yapabilir. *Özel Yapı Denetçileri (Approved Inspector)*, diğer adıyla onaylı müfettişler, yasal dayanağı kabul edilen Bina Kararnamesi olan, özel şirket veya kişiler olabilir¹⁸⁵. Bu tercih, yapı sahibi veya müteahhit tarafından yapılmaktadır.

¹⁷⁹ Wataru Gojo, “Japan Experience Regarding Economic Impact of Building Regulations”, **IRCC Workshop in Washington D.C., Building Research Institute**, May 2017, p.8.

¹⁸⁰ “Betonarme yapıyı denetleyen mimar ile çelik yapıyı denetleyen mimar farklı sertifikalara sahip olmak zorunda ve denetimini gerçekleştirebilecekleri binalar da bu sertifikalar ile belirlenmektedir.”, bkz. Özden, s.10.

¹⁸¹ Yapının çok küçük olması ve *kenchikushi* denilen yetkin mimarlar tarafından denetlenmiş yapılar, belediye denetiminden muaftırlar. Bu binalara oturma izni otomatik olarak verilmektedir. Bkz. Gojo, p.8.

¹⁸² Yılmaz, Yapı Denetimi, s.167.

¹⁸³ Akipek ve Küçükgüngör, s.4; Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1568; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.167.

¹⁸⁴ De Decker, s.29.

¹⁸⁵ Sakallı, s.18.

Yapı sahibi veya müteahhit, yapının denetimini özel yapı denetim süjelerine yaptırmak isterse, bunu yerel yönetime beş iş günü içerisinde yapacağı bir bildirimle (*initial notice*) haber vermek zorundadır¹⁸⁶. Yerel yönetim, sunulan belgelerde bir yanlışlık olduğuna kanaat ederse bildirimle olumsuz cevap vererek, yapının başlamasına engel olabilmektedir. Bildirime olumlu cevap verilen yapı sahibi veya müteahhit, yapının inşasına başlayabilir. Onaylı özel yapı denetçisi, proje hazırlığı ve inşaat sürecinde geniş yetkilere sahiptir.

Onaylı özel yapı denetim firmaları, yapıyı, hazırlanan planlara uygun olarak denetlerler. Yapı denetimi hizmetinin sunulmasının yanı sıra, plana uygunluk ve şantiye şefliği de özel yapı denetçileri tarafından yerine getirilmektedir. İnşaat yerel yönetime sunulan projelere ve yapı denetim mevzuatına uygun olarak tamamlanmış ise yapı hakkında *sonuç sertifikası* düzenlemektedir. Onaylı özel yapı denetçisi, yapının bu hususlara uygun olmadığına dair bir şüphe taşırsa, sonuç sertifikasını vermez ve eksiklikleri gidermesi için yapı sahibine veya müteahhite belirli bir süre verir¹⁸⁷. Yapı sahibi veya müteahhit, onaylı özel yapı denetçisi tarafından giderilmesi gereken eksiklikleri gidermez ise onaylı özel yapı denetçisi durumu ilgili yerel yönetime bildirmekle mükelleftir.

İnşaatı süren yapılarda onaylı özel yapı denetçileri, yapının ilgili mevzuat ve standartlara uygun olmadığını düşünüyor ve bu konuda somut bazı tespitleri mevcut ise yapı başlamadan önce yerel yönetime yaptığı bildirimini (*initial notice*) iptal ettiğini yerel yönetime bildirir. Bu gibi durumlarda yapı denetim hizmeti, yerel yönetimlerin ilgili birimlerince tamamlanır.

İngiltere’de yapı denetim mevzuatı, Yapı Yönetmeliği Danışma Konseyi (*Building Regulation Advisory Council, BRAC*) tarafından sürekli olarak incelenmekte, değişiklik gereklilikleri bu konsey tarafından gözden geçirilmekte ve gerekli düzeltmeler önerilmektedir¹⁸⁸.

Onaylı özel yapı denetçileri için, yapmış oldukları yapı denetimleri sonucunda, sorumlu oldukları süre boyunca geçerli bir sigorta olan Profesyonel Sorumluluk Sigortası (*Professional Indemnity Insurance*) mevcuttur¹⁸⁹.

¹⁸⁶ Meijer ve diğerleri, Comparison, p.30.

¹⁸⁷ Hacıbaloglu, p.62.

¹⁸⁸ Meijer ve diğerleri, Comparison, p.42.

¹⁸⁹ Bayraktar, s.56; İngiltere’de yapı denetim uygulamalarında kullanılan çeşitli sigorta türleri, bu sigortaların süreleri ve özellikleri için bkz. Hacıbaloglu, p.64.

8. Avrupa Birliğinde Yapı Denetiminin Gelişimi

Avrupa Birliği ülkelerinin tamamında, yapı üretimine ve yapı denetimine dair çeşitli düzenlemeler mevcuttur. Yapıya ilişkin bu düzenlemeler, yapıların; güvenli, sağlıklı, enerji tasarruflu ve çevrelerinde yaşayan ve çalışan herkes için erişilebilir olmasını sağlamak için minimum kalite gereksinimlerini belirlemektedir. Avrupa Birliği yapı denetim düzenlemeleri, bu amaçların sağlanabilmesi için gerekli minimum standartları sağlamayı amaçlamaktadır. Avrupa Birliği ülkelerinde yapı denetim süreci birbirlerine benzerlik göstermektedir. Üye ülkelerde yapı üretimi sürecinde icra edilen yapı denetimleri, yapının proje ve eklerine göre inşa edildiğini ve imar yönetmeliklerine uygun yapılmasını temin etmeye çalışmaktadır. Yapı inşası sona erdiğinde, denetçiler tarafından yapı tekrar kontrol edilir. Yapı, ilgili standart ve mevzuata uygun ise yapı bitirme belgesi verilmektedir¹⁹⁰.

Aralarında yapı denetiminin usulü bakımından bazı farklılıklar bulunmaktaysa da en belirgin fark, yapı denetimi sürecinde kamu ve özel taraflar arasındaki görev paylaşımına ilişkindir. Farklılıkların kaynağı; çeşitli hukuki düzenlemeler, sosyo-ekonomik koşullar ve kültürel sebeplerdir.

Avrupa Birliği ekonomik anlamda insanların, malların, hizmetlerin ve sermayenin serbest dolaşımını sağlayarak, ortak bir pazar oluşturmuştur. AB ülkelerinde, yapı üretimine ilişkin mevcut ulusal düzenlemelerin uyumlaştırılmasına yönelik gelişmeler, inşaat ürünlerinin Avrupa pazarı boyunca serbestçe işlem görmesine olanak sağlamıştır. Bununla birlikte, üye ülkelerinin yapı denetim süreçleri arasındaki farklar, hizmetlerin serbest dolaşımına engel teşkil etmeye devam etmektedir. Nitekim inşaat ürünleri ve hizmetlerinin ortak pazar içerisindeki serbest dolaşımı, mevcut inşaat sektöründe sınır ötesi faaliyetlere yönelik eğilimi artırmakta, bu eğilim ile birlikte, AB ülkelerinde görevli yapı üretimi sùjeleri, farklı yapı üretim ve denetim mevzuat ve uygulamaları ile karşı karşıya kalmaktadırlar¹⁹¹.

Özellikle yapı üretiminde de Ortak Pazar kurallarının uygulanabilmesi için gerekli olan yapı düzenlemelerinin yeknesaklaştırılması, Avrupa Birliği ülkelerinde artan konut ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni yapı üretiminin yanı sıra mevcut

¹⁹⁰ João Branco Pedro, Frits Meijer and Henk Visscher, **Comparison Of Tasks and Responsibilities in the Building Control Systems of European Union Countries**, RICS COBRA Research Conference, University of Cape Town, 10-11 September 2009, p.1340.

¹⁹¹ Pedro ve diğerleri, p.1340.

yapıları da bakım, onarım ve güçlendirilmesi, doğal âfetler ve çevre şartları konusunda uyumlu hale getirilmesi bakımından önem arz etmektedir¹⁹².

Yukarıda belirtilen sebeplerle, 1990 yılında, merkezi İngiltere’de olan ve Avrupa Birliği üye ülkelerinin ve birlik üyesi olmayan bazı ülkelerdeki yapı denetim kurum ve kuruluşlarının katılımı ile ortak bir girişim olan *The Consortium of European Building Control (CEBC)* kurulmuştur¹⁹³.

Konsorsiyumun amacı, Avrupa Birliği üyesi ve üye olmayan Gümrük Birliği sağlanmış ülkelerin yapı denetim mevzuatlarını yeknesaklaştırarak, serbest dolaşıma tâbi mal ve hizmetlere ulaşımı kolaylaştırmak ve yapı denetimine ilişkin ortak bir yol haritası ile yapıların güvenliğini, ekonomikliğini ve çevre kurallarına uygunluğunu sağlamaktır.

Konsorsiyumun da etkisi ile geçmişte kamusal sùjelerin ağırlıkta olduğu yapı denetim uygulamaları, günümüzde özel hukuk kişilerince icra edilmeye başlanmış, bu hususun temini için AB üye ülkeleri ve bazı diğerk ülkeler yılda belirli sayıda toplantılar icra ederek yeknesaklaştırma çalışmalarına devam etmektedirler¹⁹⁴.

III. YAPI DENETİMİ İLE İLGİLİ TEMEL HUKUKİ KAYNAKLAR

A. Doğrudan Yapı Denetimi ile İlgili Hukuki Kaynaklar

1. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun

Yapı denetimi ile ilgili olarak akla gelen ilk düzenleme 29.06.2001 tarihli ve 4798 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun¹⁹⁵’dur. Düzenlemenin amacı; “*can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek*” olarak belirtilmiştir. Kanunun kapsamı, kapsam dışında kalan yapıların sayılması suretiyle belirlenmiştir. Yukarıda

¹⁹² Yavuz, s.30.

¹⁹³ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.161.

¹⁹⁴ Rainer Mikulits, “Building Control Systems in Europe”, **Building Control Report, Consortium of European Building Control (CEBC)**, June 2006, Issue: 2, p.4.

¹⁹⁵ R.G., 13.07.2001, 24461.

belirtilen amaç, kapsam ve kanunda yer alan bazı kavramların tanımı m.1’de yapılmıştır.

YDHK m.2’de, yapı dar anlamda yapı denetiminin icra organı olan yapı denetim kuruluşlarını ve bu kuruluşların görevlerini düzenlenmektedir. Kanunun 3’üncü maddesinde ise yapı denetim kuruluşlarının sorumlulukları ve yapı denetim kuruluşlarınca yapılamayacak işler belirtilmiştir.

Kanunun 4’üncü maddesi¹⁹⁶, geniş anlamda yapı denetimi sùjelerinden olan merkez yapı denetim komisyonları ile il yapı denetim komisyonlarını ve bu komisyonların görevlerini düzenlemektedir.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.5; yapı denetimi hizmet sözleşmelerini düzenleyen maddedir. Bu madde 11.05.2018 tarihli 7143 sayılı kanun m.19 ile önemli bir değişikliğe uğramıştır. Buna göre yapı sahipleri, yapı denetimi hizmetini istedikleri bir yapı denetim kuruluşundan alamayacak, bakanlıkça oluşturulmuş bir elektronik sıra sistemi ile yapı denetim kuruluşu belirleneceği ve yapı denetimi hizmet sözleşmesinin bakanlıkça belirtilen durumlar dışında feshedilemeyeceği düzenlenmiştir.. Bu değişiklik ile yapı denetim kuruluşlarının, iş kaygısı ile yapı denetimini olması gerektiği gibi yapamamaları ihtimali engellenmiştir. Ayrıca bu değişiklik ile yapı denetiminin kamusal niteliği öne çıkarılmıştır. 17.08.2011 tarihli 648 sayılı KHK ile YDHK m.5/4’te düzenlenen “*yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedellerinin, asgari hizmet bedelinden az olmamak kaydıyla, projenin özellikleri ile yapının bulunduğu bölgenin fiziki, ekonomik ve sosyal özellikleri dikkate alınarak yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtileceği*” hükmü kaldırılmış, 7143 sayılı kanun ile “*yapı denetim kuruluşuna ödenecek hizmet bedelinin yapı yaklaşık maliyetinin % 1,5’inden az olamayacağı*” hükmü değiştirilmiş, bu bedelin “*yapı yaklaşık maliyetinin % 1,5’i kadar*” olacağı düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ile yapı denetim kuruluşlarının ticari kaygılar güderek, hizmet bedellerinde yüksek kırımlar yapması ve dolayısı ile yapı denetimi hizmet kalitesinin düşmesi engellenmeye çalışılmıştır.

¹⁹⁶ Bu madde, 17.08.2011 tarihli ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin 26’ncı maddesiyle değiştirilmiştir. Maddenin eski metninde yalnızca bakanlık seviyesinde teşkil edilecek bir yapı denetim komisyonundan bahsedilmekte iken, yapılan değişiklik ile bu birimin adı “*merkez yapı denetim komisyonu*” olarak değiştirilmiş ve illerde bu birime bağlı olarak görev yapmak üzere “*il yapı denetim komisyonları*” teşkil edilmiştir.

YDHK m.6, yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde uygulanması gereken hususları düzenlemektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının, 4708 sayılı kanuna ve sair mevzuata aykırı uygulamaları karşısında uygulanacak idari müeyyideler ve teminat madde 8’de düzenlenmiş, madde 9’da, kanunun uygulanması sürecinde, yapı denetim kuruluşunun icrai veya ihmali davranışla görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri hakkında uygulanacak cezai müeyyideler düzenlenmiştir. YDHK m.10’da da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerini denetleme yetkisi verilmiştir.

2. 3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu¹⁹⁷ amaç başlıklı 1’inci ve kapsam başlıklı 2’nci maddesi, İK’nun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olmasını sağlamak amacıyla düzenlendiğini ifade etmektedir. Bu anlamda, yapı denetimi faaliyetleri incelenirken, birçok açıdan İmar Kanunu hükümlerine başvurmak gerekmektedir.

YDHK m.1, kanunun amaçlarından birinin de “*imar planlarına uygunluk*” olduğunu düzenlemektedir. Yapılar imar planlarına aykırı olamazlar. Tüm yapılar için uyulması zorunlu olan imar planlarına ilişkin esaslar, İmar Kanunu’nun ikinci bölümünde düzenlenmektedir.

Yine yapı denetiminin kapsamı belirlenirken İK’nun göz önünde bulundurulması bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Çünkü YDHK, yapı denetiminin kapsamını belirlerken, İK m.26’da belirtilen *kamuya ait yapı ve tesisler* ile m.27’de belirtilen *ruhsata tabi olmayan yapıları* kapsam dışında bırakmıştır.

Yapı denetimi konusunda önemli bir kavram olan fenni mesuliyetin¹⁹⁸ düzenlenmesi hususunda da İK başvurulması gereken bir hukuki kaynak olarak

¹⁹⁷ R.G., 09.05.1985, 18749.

¹⁹⁸ Fenni mesuliyeti yapının kamu adına denetlenmesi görevidir. “*Yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin*

karşımıza çıkmaktadır. Ruhsata tabi olup, YDHK hükümlerine tabi olmayan yapıların fenni mesuliyetleri İK m.26 ve m.28 uyarınca, mimar ve mühendislerce üstlenilmektedir. Başka bir deyişle, YDHK kapsamında bulunan tüm yapıların fenni mesuliyetleri, yapı denetim kuruluşlarına ait iken, kanun kapsamında olmayan yapıların fenni mesuliyeti mimar ve mühendislerdedir.

Yapı denetiminin konusu olan yapı kavramı ve bu kavram ile ilgili esaslar İK'nun dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Bu bölümde, yapı ruhsatının alınmasına ilişkin usul ve esaslar, müelliflik, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği ve kayıtlar, ruhsat müddeti, yapı kullanma izni, inşaat, tamirat ve bahçe tanzimi ile ilgili tedbirler ve mükellefiyetler, kapıcı daireleri, sığınaklar ve otoparklara ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

İK'nun beşinci bölümünde çeşitli hükümler, altıncı bölümde 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na ilişkin hükümler, yedinci bölümünde geçici hükümler ve yürürlük, yürütme hükümleri mevcuttur.

3. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği¹⁹⁹, m.1'de belirtildiği üzere 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre faaliyet gösteren Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonlarının, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların kuruluş ve çalışmaları, yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuvarlarda görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler, ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu ortaklarının görev ve sorumlulukları, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin düzenlenmesine, feshi ve hizmet bedellerinin ödenmesi, hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin belirlenmesine esas birim maliyet veya maliyetlere, yapılara sertifika verilmesine, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarlardan alınacak teminatın türü, tutarı, iadesi ile irat kaydedilmesine, idari yaptırımlara ve 4708 sayılı

gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır.”, Bkz. İK m.28/2; “Yapılarda fenni mesuliyet, uzmanlık alanına göre ruhsat eki projelerinin uygulanmasının kamu adına denetim görevidir. İnşaat mühendisleri fenni mesuliyet görevi üstlendiklerinde yapıların statik projesinin uygulanmasının denetiminden sorumludurlar.”, bkz. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 31.10.2003 tarihli, B.09.0.TAU.0.15.00.00 sayılı ve “Fenni Mesuliyet” konulu görüş yazısı.

¹⁹⁹ R.G., 05.02.2008, 26778.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla düzenlenmiştir.

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin birinci bölümü, yönetmeliğin amacını, kapsamını, dayanağını ve yönetmelikte bulunan bazı kavramların tanımlarını düzenlemektedir.

İkinci bölümde ise, ilgili belediye veya il özel idaresinin, yapı denetim kuruluşunun, denetçi ve yardımcı kontrol elemanının, proje müellifinin, yapı sahibinin, yapı müteahhidi ile şantiye şefinin görev ve sorumlulukları düzenlenmiştir.

Yönetmeliğin üçüncü bölümünde yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların çalışma usul ve esasları, dördüncü bölümde yapı denetim komisyonunun çalışma usul ve esasları, beşinci bölümde yapı denetimi hizmet sözleşmeleri ile ilgili esaslar, altıncı bölümde hizmet bedellerinin tespiti ve ödenmesi esasları, yedinci bölümde yapılara sertifika verilmesi ve teminat, sekizinci bölümde ise çeşitli ve son hükümler düzenlenmiştir.

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, yayımlandığı 05.02.2008 tarihinden itibaren on kez değişikliğe uğramış, yönetmelikte yapılan son değişiklik 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir²⁰⁰.

4. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği²⁰¹; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirleme amacını taşıyan ve kapsamı, uygulama imar planı bulunan alanlar olan bir yönetmeliktir.

Bu yönetmeliğin dördüncü bölümü yapılaşmaya ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Dördüncü bölümde; yol genişliklerine göre bina kat adetleri, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, çeşitli kotlandırmala usulleri, bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar, ön, yan ve arka bahçelerin tesviye usulleri, parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları, taban alanları, katlar alanları, bahçe mesafeleri, bir parselde birden fazla bina yapılmasına ilişkin kurallar, eksik

²⁰⁰ R.G., 29.12.2018, 30640.

²⁰¹ R.G., 03.07.2017, 30113.

katlı bina yapılmasına ilişkin kurallar ve idarenin yapılaşmadaki yükümlülükleri düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin beşinci bölümü ise yapılara ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu bölümde; yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, bina girişleri ve rampaları, merdivenler, ışıklıklar ve hava bacaları, bacalar, asansörler, akaryakıt servis istasyonları, su depoları, fosseptikler, korkuluklar, kapı ve pencereler, çatılar, çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları, kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri, portikler, fırınlar, pasajlar ve alışveriş merkezleri, tuvaletler, çay ocakları, bodrumlar, müstemilatlar, paratonerler, yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar düzenlenmiştir.

Yönetmeliğin altıncı bölümünde; yapı projeleri, yapı ruhsatlarına ilişkin hükümler, esaslı tadilatlar, yapı kullanma iznine ilişkin usul ve esaslar ile mimari estetik komisyonlarının teşkili ve görevleri düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yedinci bölümü; denetime ilişkin hükümleri ihtiva etmekte, bu hükümler bakanlığın denetim yetkisi ve fenni mesuliyete ilişkin kuralları düzenlemekte, sekizinci bölüm yönetmeliğin uygulanmasına dair esasları ve dokuzuncu bölüm çeşitli ve son hükümleri düzenlemektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının, icra ettikleri denetim faaliyetinde göz önünde bulundurmaları gereken standartları düzenleyen doğrudan kaynaklardan biri de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'dir.

B. Dolaylı Olarak Yapı Denetimi ile İlgili Hukuki Kaynaklar

1. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Yapı denetim kuruluşları, YDHK m.3 uyarınca, yapı denetim faaliyetine ilişkin olarak fenni mesuliyeti yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı üstlenmektedir. Fenni mesuliyet (Teknik Uygulama Sorumluluğu); sorumluluğu üstlenilen yapının, mevzuat hükümlerine, imar planlarına, fen, sanat,

sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleme yükümlülüğüdür.

YDHK m.1’de yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare, *ilgili idare* olarak adlandırılmış ve “*Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulamalar için büyükşehir belediyeleri ile diğer belediyeleri, bu alanlar dışında kalan alanlarda valilikleri, yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip diğer idareler*” olarak tanımlanmıştır.

YDHK tarafından, büyükşehir belediyeleri, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerden biri olarak belirlenmiştir. Kanunun lafzı dikkate alındığında, yapı denetim kuruluşu, büyükşehir belediye sınırları içerisinde fenni mesuliyeti büyükşehir belediyesine karşı üstlenecektir. Ancak bu noktada ortaya çıkan problem, ilçe belediyelerinin de büyükşehir belediye sınırları içinde olmasıdır. Başka bir anlatımla, yalnızca YDHK’un ilgili idare tanımından yola çıkılacak olursa, büyükşehir sınırları içerisindeki ilçe belediyelerinin yapı ruhsatı vermeye yetkili idare olarak tanımlanamayacağı sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümlerine de bakmak gerekmektedir.

BBK m.7/1-c bendi uyarınca; “*Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak*” büyükşehir belediyesinin görevlerindendir. O halde, büyükşehir belediyesinin bu görevinin icrası kapsamında olmayan ancak YDHK kapsamındaki tüm yapıların ruhsatlandırılması ve denetimi, büyükşehir ilçe belediyesi yetkisinde olacaktır.

İlçe belediyelerinin BBK’nda düzenlenmeyen hususlara ilişkin görevleri BBK m.10’da düzenlenen, “*Büyükşehir ve ilçe belediyeleri; görevli oldukları konularda bu Kanunla birlikte Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir*” hükmü gereği Belediye Kanunu’nda düzenlenen görevlerdir. Bu sebeple Belediye Kanunu da yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme ve yapı denetimi görevleri bakımından dikkate alınması gereken dolaylı hukuki bir kaynak olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

YDHK m.1’de yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerden biri de “*diğer belediyeler*” olup, bu belediyeler, büyükşehir belediye sınırları içinde olmayan ilçe belediyeleridir.

Belediye Kanunu, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektedir. Yapı denetim faaliyetinin yürütülmesinde rol alacak olan belediyelerin bu görevlerinin hukuki dayanağı niteliğindeki metin de Belediye Kanunu’dur.

Belediye Kanunu m.15/1-c uyarınca, “*Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı vermek*” belediyelerin görevlerindendir. Bu hüküm bizi 3194 sayılı İmar Kanunu’na yönlendirmektedir. İK m.21 ile yapı ruhsatı verme yetkisi, m.26’da belirtilen istisnalar dışında belediye ve valiliklere verilmiştir. Ancak BK m.73/4’te; “*Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir*” düzenlemesiyle, bu konuda büyükşehir belediyesini münhasır yetkili kılmaktadır.

Yapı denetimine ilişkin görev ve yetkilerin belirlenebilmesi bakımından Belediye Kanunu da yapı denetim faaliyeti için dolaylı bir hukuki kaynak olarak karşımıza çıkmaktadır.

3. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu

YDHK m.3’te, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare, valilik olarak belirtilmiştir. Ancak, bu yetki bizzat vali tarafından değil, il özel idaresi tarafından kullanılmaktadır. İl Özel İdaresi Kanunu m.29’da bulunan, “*Vali, il özel idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir*” düzenlemesi de bu hususun hukuki dayanağı olarak karşımıza çıkmaktadır.

İl Özel İdaresi Kanunu m.6/1-b hükmü gereği il özel idaresi; belediye sınırları dışında, imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre, acil yardım ve kurtarma, orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri yapmakla görevli ve yetkilidir. İl özel idaresinin yapı ruhsatı vermeye ilişkin görevi ile İK m.21’de belirtilmektedir.

İl Özel İdaresi Kanunu, yapı denetim faaliyetinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye, bu yetkilerin bir parçası olan yapı denetim faaliyetinde YDHK uyarınca görev alması sebebiyle bir hukuki dayanak olarak karşımıza çıkmaktadır.

4. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Toplu Konut Kanunu’na²⁰² Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun²⁰³ ile eklenen Ek Madde 9’da düzenlenen; “*Başkanlık (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla, başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir.*” hükmü ile Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan veya yaptırılan yapılar, 4708 sayılı YDHK kapsamı dışında tutulmuştur.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.1’de belirtilen istisnalar dışında kalan tüm yapılar YDHK hükümleri uyarınca icra edilecek yapı denetimine tabidir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılan veya yaptırılan yapılar, Toplu Konut Kanunu Ek m.9 ile İK m.26’de belirtilen kamuya ait yapı ve tesis statüsüne alınmış, bu sayede yapı denetim kuruluşları tarafından denetlenmeleri zorunluluğu ortadan kaldırılmış, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyetin TOKİ adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilmesinin yolu açılmıştır. TOKİ adına denetimi üstlenen danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri, uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve

²⁰² R.G., 17.03.1984, 18344.

²⁰³ R.G., 15.12.2004, 25671.

malzemeleri ile birlikte İmar Kanunu'na ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini TOKİ adına denetlemekle görevlidir.

5. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

YDHK m.1'de yapı denetimi kapsamı dışında tutulan yapılardan bir diğeri de *entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesislerdir*. Bu yapılar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda²⁰⁴ *tarımsal amaçlı yapılar* olarak tanımlanmıştır. Tarımsal amaçlı yapılar m.3/1-k'de; *“toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri”* ifade etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için yapı ruhsatı aranmamaktadır. Ancak bu yapıların etüt ve projelerinin valilikçe (il özel idaresince) incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislerdir. Ayrıca bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir.

3194 sayılı İmar Kanunu tarafından, öngörülen *entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesislerin* belediye ve mücavir alan dışında, köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda olması şartı YDHK tarafından benimsenmemiştir. O halde belediye ve mücavir alan içerisinde

²⁰⁴ R.G., 19.07.2005, 25880.

bulunan ve entegre tesis niteliğinde olmayan yapılar, 4708 sayılı YDHK tarafından öngörülen yapı denetiminden muaf olup, bu tip yapıların denetimine yönelik fenni mesuliyet İK m.28 hükmüne göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.

6. 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu²⁰⁵

YDHK, yapıların plan ve inşaat süreçlerinde yapılan denetimler sırasında, yapı denetim kuruluşu ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri tarafından işlenebilecek bazı suçları Türk Ceza Kanunu kapsamında cezalandırma yoluna gitmektedir.

YDHK m.9/1; 4708 sayılı YDHK hükümlerinin uygulanması sırasında, yapı denetim kuruluşunun icraî veya ihmali davranışla görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri hakkında, 5237 sayılı TCK m.257’de öngörülmüş olan “Görevi Kötüye Kullanma” suçunun oluşacağı ve ilgililerin altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacakları düzenlenmiştir²⁰⁶.

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticilerinin, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlilerinin, 4708 sayılı kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi göstermeleri veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde, fiilin niteliğine göre, Türk Ceza Kanunu m.204’te düzenlenmiş olan “Resmi Belgede Sahtecilik” suçuna ilişkin hükümlere göre cezalandırılacaklardır²⁰⁷.

²⁰⁵ R.G., 12.10.2004, 25611.

²⁰⁶ “Konut Yapı Denetim ... Ltd. Şti.’nin yetkilisi olan sanık ...’in yapı sahibi ile imzaladığı 11.05.2004 tarihli sözleşme ile Ankara İli Gölbaşı İlçesi 1297 numaralı parselde yapılacak olan binanın eksikliklere rağmen denetimini üstlendiği, sanıklardan proje ve uygulama denetçisi ... ve yapı denetçisi ... ile yardımcı kontrol mühendisi ...’nın ise binanın, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmasına rağmen ilgili tespitleri yapmayarak idareye bildirmedikleri iddia ve kabul olunan olayda, sanıkların icrai hareketle görevi kötüye kullanma suçunu işledikleri kabul edilerek mahkumiyetlerine karar verilmiş ise de...”, Yar.5.CD, 19.02.2018, E.2017/4082, K.2018/882, www.kazanci.com, (03.09.2018).

²⁰⁷ “Olaya uygun kabule göre, 10.12.2001 tarihli yapı denetimi hizmet sözleşmesinden kaynaklanan alacağın tahsilini sağlamak amacıyla, sahte olarak düzenlenen Yapı Denetimi Hakkında Kanun’un 9. maddesi uyarınca resmi belge olarak kabulü gereken 31.12.2004 tarihli “yılsonu tespit tutanağının” Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Kontrol Bürosuna ibraz edilerek 03.01.2005 tarihinde kayda alınmasından başka, sanık müdafince Kadıköy 4. Asliye Ticaret

Yapı denetim kuruluşunun izin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı belge düzenlendiği hususunun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca izin belgesi verildikten sonra anlaşılması hâlinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından izin belgesi derhal iptal edilmek zorundadır. 4708 sayılı YDHK'a aykırı fiillerden dolayı hükmolunan kesinleşmiş mahkeme kararlarının, Cumhuriyet Başsavcılıkları vasıtası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ve mimar ve mühendislerin bağlı olduğu meslek odalarına bildirilmesi yasal zorunluluktur.

TCK'da yapı denetimi ile ilgili olarak, m.184'te düzenlenen bir suç da “*İmar Kirliliğine Neden Olma*” suçudur. Bu suçta, *yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişilere, yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişilere ve yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişilere* çeşitli müeyyideler uygulanacağı öngörülmektedir. Ancak TCK m.184/4 gereği, *yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişiler hariç diğer kişilerin cezalandırılabilmesi için bu suçun belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde işlenmiş olması gerekmektedir*²⁰⁸.

4708 sayılı YDHK'nun “*Ceza Hükümleri*” başlıklı 9'uncu maddesinde düzenlenmemiş olsa da, TCK m.184 gerekçesine bakıldığında, yapı ruhsatı alınmaksızın başlatılan veya yapı ruhsatına aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişilerin yanı sıra yapı denetim kuruluşu görevlilerinin de Türk Ceza Kanunu hükümleri gereği *İmar Kirliliğine Neden Olma*” suçunu işleyebileceklerini akla getirmektedir.

Bu noktada kanunun lafzında suçun faili yalnızca ruhsatsız/ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişilerdir. Ancak madde gerekçesinde²⁰⁹ bulunan

Mahkemesi'ne dava açılırken, 18.07.2006 tarihli dava dilekçesi ekinde delil olarak gösterilmek üzere de kullanıldığı anlaşılmakta, suç tarihinin 18.07.2006 olduğundan cihetle, 5237 sayılı TCK hükümlerinin uygulanması gerektiğinin gözetilmemesi doğru değildir.”, Yar.11.CD, 06.05.2014, E.2013/25537, K.2014/8640, Duman, s.217.

²⁰⁸ “*Ceza hukukunda kanunilik ilkesinin bir sonucu olarak, özel bir imar rejimi bulunmayan belediye mücavir alanı içerisinde, kişilerin ruhsatsız veya ruhsata aykırı olarak bina yapması veya yaptırması durumunda imar kirliliğine neden olma suçu işlenmiş olmayacaktır*”, YCGK, 15.11.2018, E.2015/4-71, K.2018/540, www.kazanci.com, (02.02.2019).

²⁰⁹ “*Madde metninde imar mevzuatında belirlenen usul ve koşullara aykırı olarak inşa faaliyetinde bulunmak, suç olarak kabul edilmiştir. Birinci fıkradaki suç, yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapmak veya yaptırmakla oluşur. Böylece, sadece binayı inşa eden yüklenici,*

“Birinci fıkradaki suç, yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapmak veya yaptırmakla oluşur. Böylece, sadece binayı inşa eden yüklenici, taşeron, usta veya kalfa değil; inşaatın sahibi de, bu suçtan dolayı fail olarak sorumlu tutulacaktır. Ayrıca, bu tür inşa faaliyetlerine kontrol ve denetim hizmeti veren teknik kişiler de bu suçtan dolayı fail sıfatıyla cezalandırılacaktır” ifadesi, yapı denetim kuruluşlarında görev yapan kişilerin de bu suçun faili olabilecekleri gibi bir algı ortaya çıkarmaktadır. Bu husus madde metninde açıkça düzenlenmediğinden kanımızca kanunilik ilkesine aykırıdır²¹⁰. Gerekçedeki *“kontrol ve denetim hizmeti veren teknik kişiler de bu suçtan dolayı fail sıfatıyla cezalandırılacaktır”* ifadesinin kanunilik ilkesine zarar verdiği ve dolayısıyla kontrol ve denetim hizmeti veren teknik kişilerin fail olarak kabul edilemeyeceği görüşündeyiz²¹¹.

IV. YAPI DENETİMİNİN SÜJELERİ VE BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİLERİ

A. Yapı Denetiminin Süjeleri

Yapı denetimi, yapı sahibinin inşa etmek ya da ettirmek istediği yapının, YDHK ile belirlenen standartlarda verilen izin belgesi ile çalışan yapı denetim kuruluşlarınca denetlenmesi faaliyetidir. Ancak bu faaliyette süjeler, yalnızca yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibi değil, kamu düzeninin devamını sağlamayı amaçlayan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare ve yapı denetim kuruluşlarını denetleme görevi bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’dır.

*taşeron, usta veya kalfa değil; inşaatın sahibi de, bu suçtan dolayı fail olarak sorumlu tutulacaktır. Ayrıca, bu tür inşa faaliyetlerine kontrol ve denetim hizmeti veren teknik kişiler de bu suçtan dolayı fail sıfatıyla cezalandırılacaktır. İkinci fıkrada; yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılması ya da bu hizmetlerden yararlanılmasına müsaade edilmesi, ayrı bir suç olarak tanımlanmıştır. Üçüncü fıkraya göre, yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınıai faaliyetin icrasına müsaade edilmesi, ayrı bir suç oluşturmaktadır. Dördüncü fıkrada bu madde hükümlerinin uygulanma alanı ile ilgili sınırlama getirilmiştir. Bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanabilecektir. Örneğin organize sanayi bölgeleri, özel imar rejimine tabi bölge niteliği taşımaktadır. Ancak, sınıai ürünlerin üretiminin yapıldığı tesisler açısından bu sınırlama kabul edilmemiştir. Bu bakımdan, köy sınırları içinde inşa edilen, sınıai ürünlerin üretiminin yapıldığı tesisler açısından bu madde hükümleri uygulanabilecektir”, bkz. Abdülbaki Giyik, “İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu”, **TBB Dergisi**, Yıl:30, Sayı:134, Ocak-Şubat 2018, s.75.*

²¹⁰ Aynı yönde bkz. Fatih Şahin, **İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu (TCK 184.Madde)**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2015, s.62.

²¹¹ Aynı yönde bkz. Giyik, s.82.

1. Teknik Denetimi Yürüten Yapı Denetim Kuruluşu

a. Yapı Denetim Kuruluşlarının Oluşumu

Yapı denetim kuruluşları, YDHK'un öngördüğü birçok şartı yerine getirebilen, geniş bir teknik kadroya sahip ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan bu işi yapmak üzere izin belgesi almaya hak kazanmış, özel hukuk tüzel kişileridir²¹².

Özel hukuk tüzelkişiliğini haiz yapı denetim kuruluşu, YDHK m.2/2 uyarınca denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam etmek zorundadır. Kanun, denetçi mimar ve mühendisleri; *"İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarlar"* olarak, yardımcı kontrol elemanlarını ise; *"Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında görev yapacak olan mimar ve mühendisler ile Bakanlıkça sınırları belirlenen yapı grubu ve inşaat alanına kadar olan yapılarda mimar ve mühendisler yerine yapı denetimi faaliyetlerine katılabilen teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenler"* olarak tanımlamaktadır.

Denetçi mimar ve mühendisler, yapıda meydana gelen hasarlardan, yapı sahibi ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı, yapı denetim kuruluşu, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte kusurları oranında sorumludurlar.

Yapı denetim kuruluşları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan aldıkları izin ile faaliyet gösteren kuruluşlardır. Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi alabilmek için, yapı denetim kuruluşun ortakları tarafından, faaliyette bulunulacak ili belirten dilekçe ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müracaat edilmektedir. Dilekçeye eklenmesi gereken belgeler YDUY m.12'de belirtilmiştir. Bu maddeye göre dilekçeye; yapı denetim kuruluşunun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamının mimar veya inşaat, makine ve elektrik mühendislerine ait ve sadece yapı denetiminin faaliyet konusu olarak seçilmiş olduğunu gösteren ticaret sicil

²¹² Rıfat Akbıyıklı, Gülhan Opçin, Merve Akdemir ve Emre Gündüz, "Türkiye'de Yapı Denetim Kavramı, Amacı, Yasal Dayanağı ve Uygulamaları Üzerine Bir İnceleme", **TMMOB Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi (06-07 Ekim 2017) Bildiriler Kitabı**, Erol Ofset, Samsun, 2017, s.220.

gazetesi²¹³, ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi, kuruluş vergi levhası nüshası, kuruluş ortaklarının diploma veya yerine geçen belgelerinin asılları veya ibraz edilen asıllarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın merkez veya taşra teşkilatı veya belgelerin verildiği ilgili kurum tarafından tasdikli sureti, YDUY eklerine uygun olarak hazırlanmış taahhütnameleri, son üç ay içerisinde alınmış meslek odasına kayıt belgeleri, son üç ay içinde alınmış sabıka kaydı olmadığına dair beyanlar veya adli sicil kaydı belgelerinin asılları, T.C. kimlik numaraları, kuruluşça yetkilendirilen şirket müdür ve ortaklarının noter tasdikli imza sirküleri ile diğer kuruluş ortaklarının noter tasdikli imza beyanları, istihdam edilen proje ve uygulama denetçisi mimarın, inşaat mühendislerinin, makine mühendisinin ve elektrik mühendisinin denetim sorumluluğunu üstleneceklerine dair taahhütnameleri, kuruluştaki istihdam edilen bu kişilerin denetçi belgeleri, çalışma saatleri, ücret, görev ve sorumluluklarını içeren sözleşmeleri, noterlikçe tasdikli imza beyanları, ikametgah belgeleri, T.C. kimlik numaraları, YDUY'nin 12'nci maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarında belirtilen asgari büro ve donanım şartlarının sağlandığına dair düzenlenmiş büro denetim kontrol formu ve kuruluş büro denetim raporu, YDUY'nin 32'nci maddesinde yer alan esaslara uygun teminatın verildiğini gösterir alındı makbuz nüshası, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı web adresinden, kuruluş yetkilisince her bir sayfası imzalanmış, Yapı Denetim Sistemi Kullanım Sözleşmesi'nin aslı eklenir²¹⁴.

Dilekçe ve ek olarak tanzim edilen belgelerin, uygun görülmesi hâlinde, Merkez Yapı Denetim Komisyonu'nca yapı denetim izin belgesi tanzim edilmektedir. Yapı denetim kuruluşlarına verilen izin belgesi üç yıl için geçerlidir. İzin belgesini vize ettirmek isteyenler YDHK'un 8'inci maddesinin son fıkrasında belirtilen şartları da yerine getirmek zorundadır. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen

²¹³ “4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun “Amaç, kapsam ve tanımlar” başlıklı 1'inci maddesinde belirtilen konunun sadece yapı denetimi olacak şekilde düzenlenmiş olması gerekmektedir.”, “Şirketin amacı; “Can ve mal güvenliğini teminen imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimi yapmaktır. Şirket bu amacını gerçekleştirirken yapı denetim ve ilgili yasaların amir hükümlerine aynen uyar.” şeklinde düzenlenmiş olacak ve başka bir ifadeye yer verilmeyecektir.”, Bkz. Aday Yapı Denetim Kuruluşlarının Denetim İzin Belgesi Başvurularında Aranılan Belgeleri ile Yapılacak İşlemlere İlişkin Duyuru, <https://www.yds.gov.tr/content.php?mid=22>, (04.02.2019).

²¹⁴ Kuruluş izni için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilecek dilekçe ve eklenecek belgeler her ne kadar YDUY m.12'de belirtilmişse de, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın web sitesinde yönetmelikte açıkça belirtilmemiş olan diğer bazı belgelerin de yapı denetim kuruluşlarının başvuru dilekçelerine eklenmesi gerektiği belirtilmiştir. <https://www.yds.gov.tr/content.php?mid=22>, (04.02.2019).

izin belgesinin kullanımına izin verilmemektedir. Vize süresinin sona ermesini müteakip 90 takvim günü içerisinde belgesini vize ettirmeyen yapı denetim kuruluşunun belgesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca geçici olarak geri alınmaktadır.

Yapı denetim kuruluşları her il için belirli sayılarda kurulabilmektedirler. YDUY m.12/4'e göre, her il için, o ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı Merkez Yapı Denetim Komisyonu tarafından hesap edilmektedir. Bu sayı, o ilde hesap tarihi itibarıyla toplam denetlenen inşaat alanının, yapı denetim kuruluşunun yetki sınırı olan 360.000m²'ye bölünmesi ve elde edilen sonucun % 10 oranında artırılmasıyla bulunmaktadır. Kusuratlar, bir üst tam sayıya tamamlanmaktadır. Ayrıca, bir ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısının beşten az olamayacağı YDUY ile düzenlenmiştir.

Bir il için belirlenen yapı denetim kuruluşlarının sayısının, o ilde faaliyet gösteren kuruluş sayısından fazla olması durumunda izin belgesi için yapılan başvuruların, Merkez Yapı Denetim Komisyonu'nca değerlendirmeye alınacağı, aksi hâlde, başvurular her il için sıraya konulmak suretiyle üçüncü fıkraya göre belirlenen kuruluş sayısının uygun olmasına kadar bekletileceği, belirtilen durumlar dışında, o il dâhilinde yeni yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmeyeceği" YDUY m.12/4'te düzenlenmiştir. Yönetmeliğin bu hükmü gereği, bir ilde denetim faaliyeti gösteren kuruluş (aktif kuruluş) sayısının, o il için belirlenen yapı denetim kuruluşu sayısından fazla olduğu durumlarda, denetim izin belgesi için yapılan başvurular, o il için denetim faaliyeti yapabilecek kuruluş sıralamasının sonuna yerleştirilmektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının, kuruluş izni için sıralamaya alınma işlemleri *Yapı Denetimi İzin Belgesi Almak İçin Yapılan Müracaatların Sıralamaya Alınma Esaslarına Dair Tebliğ*²¹⁵ kapsamında gerçekleştirilmektedir. Tebliğin 3'üncü maddesine göre; yapı denetim izin belgesi almak için yapılan başvuruların, YDUY'de sayılan koşulları sağladıkları tarihte sıralamaya alınacakları düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında da, YDUY m.12/3'e göre bir ilde yeni bir yapı denetim kuruluşuna izin verilmesi gereken hallerde, sıralamaya alınmış kuruluşlardan ihtiyaç duyulan sayıda kuruluşa, YDUY'da belirtilen şartları yerine getirmesi için çağrı yapılacağı düzenlenmiştir. Ticaret sicil gazetesindeki son

²¹⁵ R.G., 28.07.2013, 28721.

adresine iadeli taahhütlü posta ile yapılan çağrının tebliğ edildiği tarihten itibaren 1 (bir) aylık sürede şartların tümünü yerine getiren kuruluşlara denetim izin belgesi verileceği düzenlenmiştir.

Yapı denetim kuruluşlarının faaliyet göstereceği ilde en az 100 m² alana sahip tam donanımlı bir ofisinin bulunması YDUY ile zorunlu kılınmıştır. Yapı denetim kuruluşunun merkez ofisinde; en az beş adet bilgisayar, iki adet yazıcı, bir adet fotokopi makinesi ve denetim hizmetinde kullanılmak üzere kuruluş adına kayıtlı olan üç adet otomobil bulundurmak gerekmektedir. Bazı yazarlar, bu düzenlemenin, yapı denetim kuruluşlarının faaliyetleri için gösterilen önemi ve ciddiyeti ifade ettiğini belirtmektedirler²¹⁶. Yapı denetim kuruluşunca izin belgesi başvurusunda bulunulmasını müteakiben, görevlendirilecek bir heyet, yapı denetim kuruluşunun faaliyet göstereceği ofisin asgari şartlara sahip olup olmadığına ilişkin rapor tanzim etmekte, bu rapor, izin belgesi verilmesi safhasında dikkate alınmaktadır. Rapor hazırlanırken, aynı ofiste yapı denetimi haricinde bir başka ticari faaliyetin yürütülmemesi, denetçiler için uygun çalışma ortamlarının, düzenli arşiv bölümünün ve proje incelemesine uygun ortamın mevcut olması hususları göz önünde bulundurulmaktadır. Bir bağımsız bölümde sadece bir yapı denetim kuruluşu faaliyet gösterebilmektedir.

Yapı denetim kuruluşları özel hukuk tüzel kişiliğini haizdirler. Ancak bu kuruluşların hangi tür tüzel kişiliği haiz olacakları kanunda veya yönetmelikte açıkça düzenlenmemiştir²¹⁷. YDHK’da geçen “*ödenmiş sermayeleri*” ifadesi, yapı denetim kuruluşlarının ticaret şirketi olarak kurulabileceğini göstermektedir. Bu noktada, yapı denetim kuruluşlarının hangi tür ticaret şirketi olarak kurulabileceği de açıkça düzenlenmemiştir. Ancak yine “*ödenmiş sermayeleri*” ifadesi, bu kuruluşların sermaye şirketi olarak kurulabileceğini işaret etmektedir²¹⁸.

Yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendislere ait olması zorunludur. Kurucu ortaklar arasında sermaye dağılımını belirleyen bağlayıcı nitelikte bir oran düzenlemesi bulunmamaktadır²¹⁹.

Yapı denetim kuruluşu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve

²¹⁶ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.38.

²¹⁷ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1627; Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.74.

²¹⁸ Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.74.

²¹⁹ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.196.

mühendislerden oluşan tüzel kişiyi ifade etmektedir. Yapı denetim kuruluşlarının ortakları yalnızca mühendis ve mimarlardan oluşmak zorundadır. Başka bir deyişle yapı denetim kuruluşuna ortak olabilmek için mimarlık, inşaat mühendisliği, makine mühendisliği veya elektrik mühendisliği diplomasına sahip olmak şartı bulunmaktadır. Ayrıca YDHK m.2/2; yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendisler için olması zorunluluğunu düzenlemiştir. Yapı denetim kuruluşlarının ödenmiş sermayelerinin nama yazılı olmasının amacı, yapı denetim kuruluşlarının sermayelerine hâkim olan kimselerin açıkça bilinebilmesi, ödenmiş sermayelerin tamamının mühendis ve mimarlara ait olmasının sebebi ise, yapı denetim kuruluşlarının kâr amacına yönelmiş ticari şirketler olma görünümünden çıkarılması çabasıdır²²⁰.

Yapı denetim kuruluşlarının ortakları yalnızca mühendis ve mimarlardan oluşması hususunun bir istisnası mevcuttur. Yapı denetim kuruluşunun ortaklarından birinin ölümü halinde, ölen ortağın mirasçıları, mühendis ya da mimar olmasalar dahi yapı denetim kuruluşunun sermaye ortağı olarak kalabilmektedirler. Ancak mühendis ya da mimar olmayan mirasçılar, yapı denetim kuruluşunun yöneticisi olamazlar ve kendilerine miras kalan paylarını, YDHK uyarınca yapı denetim kuruluşlarına ortak olma özelliklerine sahip olmayan bir kimseye devredemezler. Mühendis veya mimar olmayan varisler, istedikleri takdirde, kendilerini kuruluştaki temsil etmek üzere, yapı denetim kuruluşu ortağı olma şartlarını haiz bir mühendis veya mimar ile sözleşme imzalayabilir ve bu durumu Merkez Yapı Denetim Komisyonuna bildirebilirler.

Yapı denetim kuruluşları, yapı denetimi dışında başka bir ticari faaliyette bulunamazlar. Bu husus YDHK m.3/5'te düzenlenmiştir. Ayrıca yapı denetim kuruluşunun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunmaları da yasaktır.

Bu noktada yapı denetim kuruluşu ortak, denetçi mimar ve mühendislerinin aynı zamanda belediye meclis üyeliği yapıp yapamayacağını değerlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü belediye başkanı ve meclis üyeleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu m.28 uyarınca; görevi süresince ve görevinin sona ermesinden itibaren 2 yıl süreyle, meclis üyeleri ise görevleri süresince ve görevlerinin sona ermesinden

²²⁰ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.197.

itibaren 1 yıl süreyle, belediye ve bağlı kuruluşlarına karşı doğrudan doğruya veya dolaylı olarak taahhüde giremez, komisyonculuk ve temsilcilik yapamaz.

Yapı denetim kuruluşu ortak, denetçi mimar ve mühendislerinin ise yapının fen, sanat ve sağlık kuralları ile mevzuata, imar planlarına ve standartlara uygunluğunu temin etmek maksadıyla yapı ruhsatı vermeye yetkili belediyeye karşı fenni mesuliyeti üstlenmektedir. Burada yapı denetim kuruluşunun, belediyeye karşı üstlendiği birçok yükümlülük mevcuttur. Bu yükümlülüklerin, yine kendi üyesi olduğu belediye meclisince veya başkanı olduğu belediyece objektif olarak yürütülmesi kanımızca pek mümkün gözükmemektedir.

Şüphesiz belediye başkan veya meclis üyeleri yapı denetim kuruluşu ortağı, denetçi mimar veya mühendisi olabilir. Bu durumda, yapı denetim kuruluşu ve bu denetçilerin, görevli oldukları belediyeye karşı fenni mesuliyet üstlenemeyecekleri ancak diğer belediyeler bakımından bir problem oluşmayacağı görüşündeyiz²²¹.

Yapı denetim kuruluşlarının; tasfiye edilmesi veya kuruluş amaç maddesinin değiştirilerek yapı denetim faaliyeti dışında başkaca bir faaliyette bulunması hallerinde, haklarında uygulanmakta olan idari müeyyideler var ise bunların bitim tarihinden itibaren, talepleri üzerine, yapı denetim kuruluşunun ortaklarının kaydı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tutulan yapı denetim kayıtlarından çıkarılır.

b. Hukuki Niteliği

Yapı denetim kuruluşları, kuruluş şartları kanun ile belirlenmiş özel hukuk tüzel kişileridir. Bu özel şartlar, yapı denetim hizmetinin, bu kuruluşları dışında kimselerle gerçekleştirilemeyeceğini ifade etmektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının hukuki niteliklerini anlamak için YDHK'un Genel Gerekçesi'ne²²² bakmakta fayda bulunmaktadır. YDHK'un Genel Gerekçesi'nde; *“Ülkemizde yerleşme ve yapılaşmalara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile getirilen denetime ilgili idarelerce uyulmadığı, yapılan araştırmalarda, proje denetimi aşamasında dahi projelerin % 91'inde tasarım, hesap ve çizim hataları olduğu, uygulamanın ise hiç denetlenmediği ve*

²²¹ Konuyla ilgili diğer görüşler ve detaylı bilgi için bkz. Karabatak, s.201 vd.

²²² T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü'nün 22.06.2001 tarihli ve B.02.0.KKG.0.10./101-204/365 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun Tasarısı” konulu yazısı.

şantiyelerin % 90'ında yönetmelik ve standartlara aykırı beton döküldüğü ve beton mukavemet değerlerinin projede öngörülenden ortalama olarak % 40 daha az olduğu tespit edilmiştir. Bu araştırmalar ve yaşanan son depremler, 3194 sayılı Kanunda yapım işlerinde rol alan teknik uygulama sorumlusunun (fenni mesul); yapı projelerini ve uygulamalarını denetlemekle sorumlu belediyeler ve valiliklerin; uygulamayı hiç denetleyemediklerini bütün çıplaklığıyla ortaya koymuştur.” ifadesi ile belediyelerin teknik bir niteliği olan yapı denetiminin icrasında yetersiz kaldığı belirtilmiştir.

YDHK gerekçesinde de vurgulandığı üzere, uygulamada belediye ve valilikler, siyasal etkiler, çıkar ilişkileri, yeterli teknik eleman ve donanımına sahip olmama vb. sebeplerle, proje denetimini dahi yapmakta güçlük çekmişler, yapım işlerini ise neredeyse hiç denetleyememişlerdir. İnşaat sürecini denetlemekle yükümlü olan fenni mesullerde ise, diploma dışında herhangi bir ayırt edici özellik veya yetkinlik aranmamış, fenni mesullerin faaliyetleri hiçbir mesleki denetime tabi olmamıştır²²³.

Yapı denetim kuruluşları tarafından icra edilen denetim hizmeti, yapı sahibi ve kamu adına icra edilmektedir. Ancak tek başına bu durum, yapı denetim kuruluşu tarafından yapılan denetim hizmetine “*kamu hizmeti*” veya “*kolluk*” niteliği kazandırmamaktadır. Bu değerlendirmeyi Anayasa Mahkemesi’nce verilmiş olan bir karar²²⁴ da destekler niteliktedir. Kararda “*İmar kolluğu 3194 sayılı İmar Yasası ile yerel yönetimlerin görev ve yetki alanında kabul edilerek özel idari kolluk şeklinde düzenlenmiştir. Dava konusu kurallarla, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yer alan fenni mesul müessesesinin yerine tüzelkişiliğe sahip "yapı denetim kuruluşları" ikame edilmektedir. Bu kuruluşlar merkezi yönetimden aldıkları izin belgesi ile faaliyet gösterecekler, faaliyetleri merkezi yönetim tarafından denetlenecektir. Kamu güvenliği ve kamu yararı amacıyla yapılan bu düzenleme ile yapı denetim kuruluşlarına yerel yönetimlerin yerine geçme ve karar alma yetkisi verilmemiş, mahalli nitelikteki müşterek ihtiyaçların karşılanması için teknik destek sağlanmış,*

²²³ Ahmet Yüksel Karahan, “İstanbul’da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Şirketlerinin Uygulamaya Yönelik Karşılaştıkları Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Bir Araştırma”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, 2008, s.25.

²²⁴ AYM 26.06.2002, E.2001/377, K.2002/59, R.G., 09.11.2002, 24931, Elvin Evrim Dalkılıç, “İdarenin Denetim Yetkisinin Özel Kişilere Devrine Anayasa Mahkemesi’nin Yaklaşımı”, **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl:71, Sayı:2013/2, s.118.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda var olan yapı denetim yetkileri de kaldırılmamıştır.” denilerek, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen faaliyetin doğrudan idarenin faaliyetleri arasında olmadığı, ancak bu nitelikteki faaliyetlere yardımcı bir faaliyet olduğu vurgulanmıştır. Aynı kararda imar kolluğu faaliyetleri içinde yer alan; yapı ruhsatı verme, vermeme ya da yapıyı durdurma, yıkma işlemleri yerel yönetimlerin yetkisinde olduğu, YDHK ile yapı denetim kuruluşlarına idari işlem yapma yetkisi verilmediği, yapı denetim kuruluşlarının, kamu gücü kullanmadan teknik inceleme yapmak ve bu konuda ilgili yerlere rapor, görüş ve bilgi vermekle görevlendirildikleri belirtilerek yapı denetim kuruluşlarının hizmetlerinin devletin genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü olduğu asli ve sürekli görevler arasında bulunmadığı ifade edilmiştir.

Yapı denetim kuruluşlarının gerçekleştirdiği teknik denetim, idarenin faaliyetleri arasında sayılamamakla birlikte, bu faaliyetlerinden tamamen bağımsız olarak değerlendirmek de mümkün değildir. Çünkü yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare, bu yetkisini kullanırken yapı denetim kuruluşunun verdiği teknik raporları göz önünde bulundurmak zorundadır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından, yapı denetim kuruluşunun verdiği rapor, görüş ve bilgi doğrultusunda yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediği hususunun tespiti gerekmektedir.

Yapı denetim kuruluşunu, icra ettiği faaliyetler göz önünde bulundurularak, idarenin imar kolluğu kapsamındaki faaliyetlerinin gerçekleşmesine yardımcı olan teknik yardımcı kuruluş olarak nitelendirmek mümkündür.

2. Yapı Sahibi

Yapı sahibi, yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek veya tüzel kişileri ifade etmektedir²²⁵. Yapı sahibinin tüzel kişiliği haiz olması durumunda, kamu hukuku tüzel kişisi veya özel hukuk tüzel kişisi olmasına herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır²²⁶. Ancak bu noktada belirtilmelidir ki yapı denetim kuruluşlarınca gerçekleştirilecek yapı denetiminin söz konusu olabilmesi için yapı

²²⁵ Duman, s.40.

²²⁶ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.64.

sahibinin özel hukuk tüzel kişisi olması zorunludur. Çünkü kamu hukuku tüzel kişilerinin yapı sahibi olduğu durumlarda, bu yapılar için yapı denetimi mevcutsa da burada inşa edilen yapının denetimi devlet tarafından icra edilmektedir. Başka bir deyişle, kamu eliyle yapılan ve maliki kamu tüzel kişisi olan yapılarda yapı denetimi YDHK'a tabi değildir²²⁷.

Yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu ile yapı denetim hizmet sözleşmesini imzalayarak, yapı denetim kuruluşunu, yapılacak yapı denetimi işlemine yetkilendirmektedir. Başka bir deyişle yapı sahibi, aynı zamanda yapıya ilişkin faaliyetleri kendi nam ve hesabına başlatan kişi olarak karşımıza çıkmaktadır.

YDUY m.8/1; yapı sahibinin, yapı denetimi hizmet sözleşmesini bizzat veya hukuken temsile yetkili vekili aracılığı ile imzalamak zorunda olduğunu düzenlemektedir. Yapı denetimin objektif bir şekilde gerçekleştirilmesi için²²⁸ yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edememektedir²²⁹.

YDUY m.8/2'de, yapı sahibinin aynı zamanda yapı denetim kuruluşunun denetçisi olabileceği, ancak bu durumda kendi yapısı için yapı denetim kuruluşu tarafından yapılacak olan denetime iştirak edemeyeceği düzenlenmiştir.

Yapı sahibi, yapı denetim kuruluşlarınca yapılacak yapı denetimi faaliyeti ile mülkiyet hakkı korunan kişidir²³⁰. Yapı sahibine ait olan yapının, imar planlarına, teknik standartlara, proje ve eklerine ve diğer gerekliliklere uygun olarak inşa edilmesi sürecinde yapı denetim kuruluşu, müteahhidin faaliyetlerini, yapı sahibi ve kamu adına denetlemektedir²³¹.

²²⁷ Yavuz, s.133.

²²⁸ Karaoğlu, s.42.

²²⁹ "...arsa sahipleri ile müteahhit arasında yapılan sözleşme dolayısıyla müteahhide verilen ve noterlikte düzenlenen özel vekaletnamede, müteahhide "yapı denetim elemanları ile her türlü sözleşmeyi yapmaya" da yetki verildiği, böylece vekaletnamenin 4708 sayılı Yapı Denetimi Yasasının 2.maddesinde bulunan "Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez." biçimindeki emredici düzenlemeye aykırı olarak düzenlendiğinin anlaşılmasına...", Yar.4.CD, 18.02.2009, E.2008/9511, K. 2009/2766, bkz. Yavuz, s.154.

²³⁰ Yapı sahibinin, yapı denetim kuruluşu ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzaladıktan sonra vefat etmesi durumunda yapı sahibi sıfatı taşınmaz mülkiyetinin (yapının) intikal ettiği kişiye geçmekte ve sözleşme hükümleri bu kimse nezdinde devam etmektedir. Bkz. Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.64.

²³¹ Ayanoglu, s.341; Akbıyıklı ve diğerleri, s.218.

3. Yapı Denetim Kuruluşunun Teknik Denetimine Göre Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare

Yapı denetim faaliyetinin diğer bir süjesi *yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare*dir. YDHK m.1 ve YDUY m.3'te *yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare*; belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulamalar için büyükşehir belediyeleri ile diğer belediyeleri, bu alanlar dışında kalan alanlarda valilikleri, yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip diğer idareleri ifade etmektedir²³².

a. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde

YDHK m.1 ve YDUY m.3'te *yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare*; belediye ve mücavir alan sınırları içinde “*büyükşehir belediyesi*” ve “*belediye*” olarak karşımıza çıkmaktadır. “*Büyükşehir belediyesi*” sınırları içerisinde ise karşımıza iki farklı yerinden yönetim kuruluşu tüzel kişilik çıkmaktadır. Bunlardan biri “*büyükşehir belediyesi*”, diğeri ise “*büyükşehir sınırlarındaki ilçe belediyesi*”dir.

YDHK m.1'de belirtilen “*belediye sınırı*”; bir belediyenin yasa kurallarına göre belirlenen sınırlarıdır. İl ve ilçe merkezlerinde zorunlu olmak üzere nüfusu 5000'in üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulmaktadır. Belediye mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir. Belediyeler o yöre halkı tarafından seçilen bir belediye meclisi ile bir belediye başkanı tarafından yönetilir. Belediye, gerek idari gerekse mali bakımdan kendini idare eden bir teşekküldür.

“*Mücavir alan sınırı*” ise, belediye sınırları dışında imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti adına verilmiş olan sınırdır. Belediye ya da il, ilçe ve köy sınırları birer idari sınırdırlar. Mücavir alan idari sınır değildir. Örneğin; bir alanda belediye kurulup, belediyenin seçilmiş organlarının iş başına gelmesi, bu alan içindeki köylerin idari varlığı ve tüzel kişiliğinin sona ermesine yol açmaktadır. Oysa bir köyün mücavir alan sınırlarına alınması, köyün idari ve tüzel kişiliğinin sona ermesi anlamına gelmemektedir.

²³² Duman, s.35.

(1) Büyükşehir Belediyesi

Büyükşehir Belediyesi; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu²³³ madde 3'te; *“sınırları il mülki sınırları olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri arasında koordinasyonu sağlayan; idari ve mali özerkliğe sahip olarak kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisini”* ifade etmektedir.

Büyükşehir belediye idaresinin başı büyükşehir belediye başkanı olup, büyükşehir belediye başkanı aynı zamanda büyükşehir belediyesinin tüzel kişiliğinin de temsilcisidir. Büyükşehir belediyesinin görevleri Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'inci maddesinde düzenlenmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 5'inci maddesinde 6360 sayılı Kanun²³⁴ ile yapılan değişiklik ile büyükşehir belediyelerinin sınırları, il mülki sınırları olarak genişletilmiştir²³⁵. Bu husus bazı yazarlar tarafından *“yerelde merkezileşmeye”* sebep olabileceği gerekçesi ile eleştirilmektedir²³⁶.

6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan belde belediyelerinin ve köylerin tüzel kişilikleri sona erdirilmiştir²³⁷. Bu yerler, ilgili ilçe belediyesine mahalle olarak bağlanmışlardır. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalan orman köylerinin tüzel kişiliği devam etmekle birlikte, ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılmaktadırlar. Büyükşehir Belediyesi

²³³ R.G., 23.07.2004, 25531.

²³⁴ R.G., 06.12.2012, 28489.

²³⁵ Şeref Gözübüyük, **Yönetim Hukuku**, 34. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016, s.142.

²³⁶ Oğuz Sancakdar, Eser Us, Mine Kasapoğlu Turhan ve Lale Burcu Önüt, **İdare Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, 7. Baskı, Ankara, 2018, s.187.

²³⁷ *“Anayasamızın 127'nci maddesine göre “mahalli idareler; il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları yine kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişileridir. Dolayısı ile verede bir belde var ise, orada bir belediyenin, yani belediye idaresinin olması Anayasamızın bir emridir. Anayasamız, belde halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarının karar organları kendileri tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişileri tarafından karşılanmasını öngörmüştür. 6360 sayılı kanun ise, beldelerin tüzel kişiliklerini kaldırarak ilçe belediyesinin bir mahallî olmasını öngörmüştür. Bu nedenle 6360 sayılı Kanun, Anayasamıza aykırıdır.”*, bkz. Kemal Gözler, *“6360 Sayılı Kanun Hakkında Eleştiriler: Yirmi Dokuz İlde İl Özel İdareleri ve Köylerin Kaldırılması ve İlçe Belediyelerinin Büyükşehir İlçe Belediyesi Haline Dönüştürülmesi Anayasamıza Uygun Mudur?”*, **Legal Hukuk Dergisi**, Cilt:11, Sayı:122, Şubat 2013, (6360 Sayılı Kanun), s.44.; Aynı eserde köylerin tüzel kişiliklerinin kaldırılmasının Anayasaya aykırı olduğuna dair görüş için bkz. Gözler, 6360 Sayılı Kanun, s.42.

Kanunu m.27'ye göre, büyükşehir belediyesi mücavir alanlarının ilçe belediyeleri arasındaki bölüşümü büyükşehir belediye meclisince yapılmaktadır.

6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan köylerin tüzel kişiliklerinin sona erdirilmesi düzenlemesinin yapı denetimi bakımından önemi, bu düzenlemeden sonra YDHK m.1'de belirtilen köy yerleşik alanların bulunan yapıların yapı denetiminden muaf olduğuna dair istisnanın büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde uygulanamaz hale gelmiş olmasıdır. Başka bir deyişle, büyükşehir belediye sınırları içerisinde artık köy bulunmadığından, anılan istisna büyükşehir belediyesi bakımından anlamını yitirmiştir.

Büyükşehir belediyesinin YDHK kapsamında yapı denetim kuruluşları karşısında yapı izni ve yapı kullanma izni vermesi hususunda ise kural BBK m.7/1-c uyarınca belirlenmektedir. Düzenlemeye göre, kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak büyükşehir belediyesinin görevlerindendir. Başka bir anlatımla; kanun ile kendisine verilen görevlerin icrası için gerekli olan yapıların ruhsatlandırma ve denetiminde, büyükşehir belediyesi bizzat rol alarak yapı ruhsatı verme, yapıyı fen, sanat, sağlık kuralları ve imar planlarına ve standartlara uygunluğunu sağlayacak ve nihayet yapı kullanma izni verme faaliyetlerini icra edecektir. Diğer yapılaşmalara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ve bu kamusal faaliyetlerin ayrılmaz bir parçası olan yapı denetimi faaliyetinde, ilçe belediyeleri görev yapacaktır.

(2) Büyükşehir Sınırlarındaki İlçe Belediyesi

Büyükşehir Sınırlarındaki İlçe Belediyesi; Büyükşehir Belediyesi Kanunu m.3'te "*İlçe Belediyesi*" adıyla düzenlenmiştir. Bu düzenlemedeki tanıma göre *ilçe belediyesi*; büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesini ifade etmektedir.

İlçe belediyesinin sınırları da Büyükşehir Belediyesi Kanunu m.5'te düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre ilçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin mülki sınırlarıdır.

Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesi ile diğer belediyeleri farkı, büyükşehir belediye sınırları içerisindeki belediyelerin, büyükşehir belediyeleri ile bazı konularda yetkileri paylaşmış olmaları ve büyükşehir sınırlarındaki ilçe belediyelerinin, bazı mahalli müşterek nitelikli hizmetleri sunarken, ulaşım, alt yapı, imar ve bütçe gibi birçok konuda büyükşehir belediyesinin denetimi²³⁸ ve koordine edici yetkisi altında bulunmasıdır²³⁹.

Büyükşehir belediyesi ile büyükşehir sınırları içerisindeki ilçe belediyesinin yapı ruhsatı verme, yapı kullanma izni verme ve bu yetkilerin ayrılmaz bir parçası olan yapı denetiminde görevler üstlenme konularındaki yetki paylaşımı, BBK m.7/1-c uyarınca, büyükşehir belediyesine kanunlarla verilen görevlerin icrasını sağlamaya yönelik olarak inşa edilecek tüm yapılarda büyükşehir belediyesinin, diğer yapılarda ise yapının sınırı içinde bulunduğu veya mücavir alan sorumluluğunun tevdi edildiği büyükşehir ilçe belediyesinin yetkili olduğu şeklindedir.

Sonuç olarak büyükşehir belediye sınırları içerisinde bulunan ilçe belediyesinin sınırları içerisinde veya kendisine büyükşehir belediyesince tevdi edilen mücavir alan sınırları içerisinde yapılacak yapıların denetimi YDHK uyarınca yapı denetim kuruluşlarınca icra edilmekte, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni ise büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunan ilçe belediyesi tarafından verilmektedir.

(3) Büyükşehir Belediyesi Kanunu Kapsamı Dışındaki Belediye

5393 sayılı Belediye Kanunu²⁴⁰ m.3, “*belediye*” kavramını açıklamaktadır. Bu maddeye göre; belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını

²³⁸ “Büyükşehir belediyesinin ilçe belediyeleri üzerindeki denetim yetkisinin iki ayrı tüzel kişilik arasında cereyan etmesi, bu denetime hiyerarşi denetimi denilmesini engellemektedir. Anılan denetimin idari vesayet olarak adlandırılması için de bu denetim yetkisinin Anayasamızda da öngörüldüğü şekilde merkezi yönetim ile yerel yönetim arasında cereyan etmesi gerekmektedir. Ancak, iki yerel tüzel kişilik arasında idari vesayet yetkisinin de gerçekleştirilemeyeceği açıktır. Genel kaniya göre, bu denetim yetkisi, hiyerarşi olmamakla beraber vesayet denetimine benzemektedir, ancak tam olarak bu kavram ile de açıklanamamaktadır. Söz konusu denetim ilişkisinin isimsel belirsizliği süregelen zaman içerisinde farklı isimlerin ve açıklamaların öğretiye dahil edilmesine neden olmuş, böylece ilişki türünün isimlendirilmesinde kavram birliği sağlanamamıştır.”, Orhan Veli Alıcı, “Büyükşehir Belediyesinin İlçe Belediyeleri Üzerindeki Denetim Yetkisinin Kavramsal Açından Değerlendirilmesi”, **Yerel Politikalar Dergisi**, Sayı:2, Mayıs-Ağustos 2012, s.40.

²³⁹ Alıcı, s.42.

²⁴⁰ R.G., 13.07.2005, 25874.

karşlamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini ifade etmektedir.

Yapı denetim hizmeti bakımından bu belediyelerin de YDHK tarafından düzenlenmiş görevleri ve sorumlulukları mevcuttur. Büyükşehir belediyesinin bulunmadığı yerlerde, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yapı ruhsatiyesi ve yapı kullanım izni vermeye, dolayısı ise bu işlemlere dayanak nitelikteki yapı denetimi faaliyetlerinde üzerine düşen görevleri icra etmekle bu belediyeler yükümlüdürler.

b. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında

YDHK m.1’de; yapı denetimi faaliyetini yapı denetim faaliyeti marifetiyle yürüten idareler; belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlarda valilikler ve yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip diğer idarelerdir.

(1) Valilik

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapı ruhsatiyesi ve yapı kullanım izni vermeye yetkili idare valiliktir. Bu sebeple belediye ve mücavir alan sınırları dışında, yapı denetim kuruluşu, kalan yapılara ilişkin fenni mesuliyeti valiliğe karşı üstlenmektedir. Bu husus Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği²⁴¹ m.58’de düzenlenmiştir. Maddeye göre; köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi olup, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenmektedir.

5442 sayılı İl İdaresi Kanunu²⁴² m.9’a göre vali; ilde Cumhurbaşkanının temsilcisi ve idari yürütme vasıtasıdır ve ilin genel idaresinden Cumhurbaşkanına

²⁴¹ R.G., 03.11.1985, 18916 (Mükerrer).

²⁴² R.G., 18.06.1949, 7236.

karşı sorumludur. Aynı kanunun 10/E maddesinde il özel idaresinin valinin gözetim ve denetimi altında olduğu düzenlenmiştir.

5302 sayılı ve 22.02.2005 tarihli İl Özel İdaresi Kanunu m.29'a göre ise vali; tüzel kişiliğe sahip ve mahalli idare olan il özel idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Valinin ruhsat verme yetkisi, il özel idaresinin, valinin temsil ettiği bir süje olması nedeniyle sahip olduğu yetkiler içerisinde yer almaktadır²⁴³. Ancak bu noktada valinin bu yetkisini bizzat değil, kuruluşunda bulunan il özel idaresinin ilgili birimleri vasıtasıyla kullanacağına şüphe yoktur.

Tüzel kişiliği vali tarafından temsil edilen ve yapı ruhsatı vermeye yetkili olan il özel idaresinin, yapı denetimi ile ilişkili görevleri; 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu²⁴⁴ m.6'da düzenlenmiştir. Maddeye göre il özel idaresi; mahalli müşterek nitelikte olmak kaydı ile “*imar, su, kanalizasyon, katı atık, çevre, acil yardım ve kurtarma, orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri belediye sınırları dışında yapmakla*” görevli ve yetkili kılınmıştır. Düzenlemede bahsi geçen *imar yetkisi* kapsamına yapı denetimine ilişkin faaliyetler de girmektedir.

İl Özel İdaresi Kanunu m.7'de ise il özel idaresinin yetki ve imtiyazları düzenlenmiştir. Bu maddenin 1'inci fıkrasının a bendinde, il özel idaresine; *kendisine kanunla verilen görev ve hizmetleri yerine getirebilmek için her türlü faaliyette bulunma, gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri için kanunlarda belirtilen izin ve ruhsatları verme ve denetleme* yetkisi verilmiştir. YDHK m.1 ile birlikte incelendiğinde, İl Özel İdaresi Kanunu madde 7'de belirtilen “*denetleme yetkisi*” kapsamına yapı denetiminin girdiğinin kabulü zorunludur.

(2) Diğer İdareler

Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölgeler, Endüstri Bölgeleri ve Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde yapı denetimi, yapı denetim kuruluşlarınca icra edilmektedir. Ancak bu yerlerde fenni mesuliyet çeşitli idarelere karşı üstlenilmektedir.

²⁴³ Kaya, s.122.

²⁴⁴ R.G., 04.03.2005, 25745.

(a) Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği

Yapı denetim kuruluşu; yapıya ilişkin fenni mesuliyeti, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili diğer bir süje olan Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine karşı da üstlenmektedir. Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu m.4/14'te; yürürlüğe giren imar plânına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının OSB tarafından verileceği ve denetleneceği belirtilmektedir. Aynı maddenin 15'inci fıkrasında OSB tüzel kişiliğinin, OSB'nin mevzuata ve imar planına uygun yapılaşmasından sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Ancak OSB tüzel kişiliği tarafından icra edilen bu işlemler idari işlem olarak kabul edilmemektedir. Çünkü OSB tüzel kişiliği bir özel hukuk tüzel kişiliğidir ve bu sebeple OSB tüzel kişiliği tarafından gerçekleştirilen işlemlere karşı açılacak olan davalar adli yargı yerlerinde görülmektedir²⁴⁵.

OSB'de yapılacak yapıların denetimlerini yapı denetim kuruluşları organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine karşı üstlenmektedir. Ancak yapı denetim kuruluşlarının bu denetimlerinin sonucunda yapı ruhsatı veya yapı kullanma iznini vermeye yetkili idare yine Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğidir. Başka bir deyişle yapı denetim kuruluşunun, OSB'de bulunan yapıları denetim faaliyeti, tıpkı diğer tüm yapı denetim faaliyetleri gibi teknik bir hizmet niteliğinden ileri gitmemektedir.

(b) Serbest Bölge Müdürlükleri

Serbest Bölgeler; *“ülkenin siyasi sınırları içinde olmakla birlikte gümrük bölgesi dışında sayılan, ülkede geçerli ticari, mali ve iktisadi alanlara ilişkin hukuki ve idari düzenlemelerin uygulanmadığı veya kısmen uygulandığı, sınaî ve ticari*

²⁴⁵ “Yukarıda sözü edilen mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden, OSTİM Organize Sanayi Bölgesi'nin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olduğu ve özel hukuk tüzel kişilerince tesis edilen işlemlerin yargısal denetiminin adli yargı yerlerinde yapılacağına açık olduğu gözetildiğinde, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi 1582 Cadde No: 1 adresinde bulunan davacıya ait işyerinde ruhsat ve imara aykırı şekilde inşaat yapıldığından bahisle Ostim Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne inşaatın mühürlenmesine ve düzenlenen yapı tatil tutanağının iptaline ilişkin davalı OSB tarafından tesis edilen işlemin yargısal denetiminin adli yargı yerinde yapılması gerekir”, UYM 08.05.2017, E.2017/301, K.2017/335, <http://kararlar.uyusmazlik.gov.tr>, (03.07.2019).

*faaliyetler için daha geniş teşviklerin tanındığı ve fiziki olarak ülkenin diğer kısımlarından ayrılan yerler” olarak tanımlanmaktadır*²⁴⁶.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yapıların denetiminde, yapı ruhsatiyesi ve yapı kullanma izni vermeye yetkili başka bir süje de Serbest Bölge Müdürlükleridir. 3218 sayılı ve 06.06.1985 tarihli Serbest Bölgeler Kanunu²⁴⁷ m.5 ve Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliği m.5/2-a’ya göre, serbest bölgelerde yapılacak olan yapılara yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme yetkisi Serbest Bölge Müdürlükleri’ne aittir.

Yapı denetim kuruluşu, serbest bölge içerisinde yapılacak olan yapılara ilişkin fenni mesuliyeti, Serbest Bölge Müdürlükleri’ne karşı üstlenmektedir.

(c) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Endüstri bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Sanayi Bölgelerinde yapılacak olan yapılara ait yapı ruhsatiyesi ve inşaatın tamamlanması sonucunda verilecek olan yapı kullanma izni Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nca verilmektedir.

Endüstri bölgesi; yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere sınırları tasdikli arazilerin gerekli altyapı hizmetleri ile donatılarak sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamayacak olan üretim bölgeleri olarak ifade edilmektedir²⁴⁸.

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu’nun²⁴⁹ 3/A maddesi 3’üncü fıkrası ve Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği²⁵⁰ m.31’e göre; anonim şirket olarak kurulan, bölgenin yönetimi ve işletilmesinden sorumlu şirket (yönetici şirket) veya yatırımcı tarafından hazırlattırılacak imar plânları, alt yapı ve üst yapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın onayı ve denetimine tabidir.

²⁴⁶ Naci Karaduman ve Zafer Yıldız, “Serbest Bölge Uygulamalarının Dış Ticarete ve Yabancı Sermayeye Katkıları”, **Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Sayı:1, Cilt:7, Yıl:2002, s.1.

²⁴⁷ R.G., 15.06.1985, 18785.

²⁴⁸ Nazif Caner Çambel, İş Parkları ve Endüstriyel Parkların Gayrimenkul Geliştirilmesi: Türkiye’den Örneklerle Karşılaştırmalı Analiz, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, 2007, s.6.

²⁴⁹ R.G., 19.01.2002, 24645.

²⁵⁰ R.G., 09.02.2018, 30327.

Endüstri bölgesinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'dır. Bu sebeple, Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği m.29'a göre bu bölgelerde yapılacak yapılarda 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda belirtilen hususlar geçerli olup, yapı denetim kuruluşu, endüstri bölgelerinde fenni mesuliyeti, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na karşı üstlenmektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili olduğu alanlardan biri de Teknoloji Geliştirme Bölgeleridir. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu²⁵¹ m.3/1-b'de yapılan tanıma göre Teknoloji Geliştirme Bölgeleri; *“yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı”* ifade etmektedir.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu m.4/5; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren uygulama imar planına göre; arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ile ilgili ruhsat ve izinler, 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından verileceğini düzenlemektedir. Bu bölgelerde yapılacak yapı denetimi, yapı denetim kuruluşlarınca icra edilecek olup, bu alanlarda yapı denetim kuruluşları fenni mesuliyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na karşı üstlenmektedir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bünyesinde görev yapan mühendis ve mimarlar vasıtası ile yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına, imar planlarına, teknik ve bilimsel standartlara uygunluğu denetlenerek, yapının tamamlanması ve kullanım amacına uygun olarak hizmete girmesi sağlanacaktır.

²⁵¹ R.G., 06.07.2001, 24454.

4. Yapı Denetim Kuruluşu Üzerinde Denetim Yetkisini Kullanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

YDHK m.10 gereği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapı denetim kuruluşlarını denetleme yetkisi bulunmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu yetkisini Yapı Denetim Komisyonları vasıtası ile kullanmaktadır²⁵². Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, yapı denetim kuruluşları üzerinde yapılan denetimlerin hareket noktalarını; vatandaşların şikâyetleri, ilgili idarelerin (belediye ve valilikler) yapmış oldukları bildirimler, fesih işlemlerinin bildirimi ya da yerinde yapılan incelemeler oluşturmaktadır²⁵³.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapı denetim kuruluşları üzerindeki denetim yetkisini kullanmasının hukuki dayanağı YDHK'dur. Bu yetkinin kullanılma usul ve esaslarını açıklayan düzenleme ise, 28 Şubat 2016 tarihli *Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usûl ve Esaslarına Dair Tebliğ*'dir²⁵⁴. Tebliğin 1'inci maddesine göre tebliğin amacı, "4708 sayılı *Yapı Denetimi Hakkında Kanun*'un 8'inci maddesi uyarınca, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarlar ile bu kuruluşlarda görevli mimar ve mühendisler hakkında tesis edilecek olan idari müeyyidelerin uygulanması, idari para cezalarının tahsili ve izin belgesi iptali işlemleriyle yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvarların işlem ve faaliyetlerinin denetlenmesinin usûl ve esaslarını belirlemektir."

Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usûl ve Esaslarına Dair Tebliği'ne göre, yapı denetim kuruluşları hakkında uygulanabilecek idari müeyyideler; idari para cezası, yeni iş almaktan men cezası ve faaliyete son verme cezasıdır. Ayrıca yapı denetim komisyonlarınca yapı denetim kuruluşlarına, haklarında hazırlanacak üç ayrı teknik inceleme raporuna istinaden idari para cezası ve/veya yeni iş almaktan men cezası uygulanmasına neden olan denetçi mimar ve mühendislerin denetçi belgeleri iptal edilmektedir. Denetçi belgelerinin iptal edilmesi işlemleri Resmi Gazete'de yayımlanmaktadır.

²⁵² Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1644; Karabatak, s.201.

²⁵³ Karaoğlu, s.45.

²⁵⁴ R.G., 28.03.2016, 29638.

17.08.2011 tarihli 648 sayılı KHK ile 4708 sayılı YDHK'un 4'üncü maddesinde yapılan değişiklik kapsamında, yapı denetimi ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın iş ve işlemlerinin yürütülmesini sağlamak maksadıyla, bakanlık merkezinde *Merkez Yapı Denetim Komisyonu*, illerde ise *İl Yapı Denetim Komisyonları* kurulmuştur. Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonlarının çalışma usul ve esasları, YDUY'nin 4'üncü bölümünde düzenlenmiştir.

Komisyonlar, komisyon başkanın yazılı veya sözlü daveti üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanmaktadırlar. Komisyon kararları oy çoğunluğuyla alınmaktadır. Çekimser oy kullanılamamakta, oyların eşitliği halinde, başkanın bulunduğu taraf çoğunlukta sayılmaktadır.

Merkez veya İl Yapı Denetim Komisyonu üyeliği yapanların, bu üyelik sona erdikten sonraki iki yıl içinde, herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olmaları yasaklanmıştır.

a. Merkez Yapı Denetim Komisyonu

Merkez Yapı Denetim Komisyonu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı personeli arasından, biri başkan olmak üzere, bakanlıkça görevlendirilecek toplam yedi asil ve birer yedek üyeden oluşmakta ve bakanlıkça uygun görülen birimin (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) bünyesinde faaliyetlerini yürütmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; gerek görülen konular hakkında çalışmada bulunmak üzere, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde, oy hakları bulunmaksızın Merkez Yapı Denetim Komisyonu'nda görevlendirebilmektedir.

b. İl Yapı Denetim Komisyonu

İl Yapı Denetim Komisyonu, her ilde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün teklifi üzerine, Merkez Yapı Denetim Komisyonu'na görevlendirilmektedir. İl Yapı Denetim Komisyonu; İl Müdür Yardımcısı'nın başkanlığında, en az şube müdürü seviyesinde bir üye ile mimar veya mühendis unvanlı teknik personel arasından

belirlenen üç üye olmak üzere toplam beş üyeden teşkil edilmektedir. Üyeler tespit edilirken ayrıca birer yedek üye de belirlenmektedir. İl Yapı Denetim Komisyonu'nun sekretaryası Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygun görülen bir birim tarafından yürütülmektedir. İl Yapı Denetim Komisyonu, gerek görülen konular hakkında çalışmada bulunmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini oy hakları olmaksızın İl Yapı Denetim Komisyonu toplantılarına davet edebilmektedir.

c. Yapı Denetimi Çalışma Birimi

YDHK'un uygulanmasına ilişkin olarak ortaya çıkabilecek ihtilaflar, tarafların yapı denetimi konusundaki her türlü müracaatları, öncelikle yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü bünyesinde görev yapan personelden müteşekkil *Yapı Denetimi Çalışma Birimi* tarafından incelenerek sonuçlandırılır. İtiraz halinde konu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce İl Yapı Denetim Komisyonu'na intikal ettirilir. Yapı Denetimi Çalışma Birimi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bünyesinde görev alan teknik elemanlardan teşkil edilir.

B. Yapı Denetimi Süjelerinin Birbirleri ile İlişkisi

1. Proje Aşamasında

Yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşu arasında, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin imzalanması ile ilgili yapıya belediye veya valilik tarafından yapı ruhsatı verilmesi arasındaki süreç proje denetimi aşaması olarak da ifade edilmektedir.

a. Yapı Sahibi ile Proje Müellifi

Yapı inşa ettirmeye karar veren yapı sahibi, yapı üretimi sürecinde ilk olarak, proje müelliflerince hazırlanacak, yapıya ilişkin arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerinin hazırlanmasını temin etmek zorundadır. Proje

müelliflerinin bu belgeleri hazırlamalarını müteakip Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen müellif, yapıya ilişkin olarak gerekli olan bilgileri elektronik ortamda Yapı Denetim Sistemi'ne kaydetmektedir.

Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ m.5'e göre Yapı Denetim Sistemi'ne girilmesi gereken bilgiler; yapı sahibine ve adresine ilişkin bilgiler, ilgili idare bilgileri, yapı grubu, toplam yapı inşaat alanı, yapı inşaat alanı, yapıya ilişkin adres bilgileri ve yapının bitirilmesi için öngörülen süredir.

Yapı sahibinin, proje müellifleri ile ilişkilerinde YDUY Ek-3, Form-1'de belirtilen kontrol formlarına uygun olarak yaptırmaları gereken projeler; mimari proje²⁵⁵, statik-betonarme proje, sıhhi tesisat projesi, elektrik projesi, ısı yalıtım projesi, kalorifer tesisatı projesi ve asansör projesidir. Müellifler, bu projeler yanında, statik hesapları, jeolojik ve jeofizik etüt raporlarını, zemin emniyet katsayı hesabını, proje müellifi taahhütlerini hazırlamaktadırlar. Bu belgeler, proje müellifince, elektronik sisteme girilmiş olan bilgilere uyumlu olmak kaydı ile yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye sunulmak zorundadır.

Yapı sahibi ile proje müellifleri arasındaki hukuki ilişki, sözleşme ilişkisidir²⁵⁶. Yapı sahibinin müelliflerle akdettiği bu sözleşmelerin hukuki niteliği,

²⁵⁵ “Bir yapının ön (avan), kesin, uygulama ve detay planlarının oluşturulması mimarlık sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır. Bu tip mimarlık sözleşmesi öğreti ve uygulamada “mimarî proje sözleşmesi” olarak adlandırılmaktadır.”, bkz. İbrahim Kaplan, **Türk-İsviçre Hukukunda Mimarlık Sözleşmesi ve Mimarın Sorumluluğu**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1983, s.14.

²⁵⁶ “Davacı, davalılara gönderdiği tarihsiz teklif mektubu ile davalıların maliki olduğu Pasaj 2000 adlı iş merkezinin Mimari, BA Çelik, ST + M + Kalorifer, Elektrik projeleri ile Tadilat projelerinin KDV dahil 46.000,00 TL bedelle yapımını teklif etmiştir. Davalılar, akdi ilişkiyi kabul etmekle birlikte, davacının teklifinin kabul edilmediğini savunarak yazılı sözleşmenin varlığını inkar etmişlerdir. Davacı, icap niteliğindeki teklifinin davalılarca kabul edildiğini kanıtlayamadığından sözleşme ilişkisinin sözlü olarak kurulduğunun kabulü gerekir. Yanlar arasındaki sözleşme hukuki nitelikçe Borçlar Kanunu'nun 355 ve devamı maddelerinde düzenlenmiş olan eser sözleşmesidir. Davacı yüklenici, davalılar ise iş sahibidir. Eser sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda kural olarak teslimi ispat yükü yükleniciye, ödemeleri ispat yükü ise iş sahibine aittir. Sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa yüklenici eseri bizzat kendisi yapabileceği gibi tamamını veya bir kısmını üçüncü kişilere de yaptırabilir (BK.md.356/2). Taraflar arasında evvelce kararlaştırılmış veya sonradan mutabık kalınmış bir iş bedeli yoksa bedel yapılan şeyin kıymetine ve yüklenicinin masrafına, yani yapıldıkları tarihteki piyasa rayiçlerine göre tayin edilir (BK.md.366). KDV piyasa rayiçlerine dahil olduğundan piyasa rayiçleriyle hesaplanan bedele ayrıca KDV eklenemez. Fatura düzenlenmemiş olması yüklenicinin KDV alacağını talep etmesine engel teşkil etmediğinden piyasa rayiçlerine göre hesaplanan iş bedelinden bu bedelin içinde yer alan KDV tenzil edilemez. İşin niteliğine göre yüklenicinin Vergi Dairesine ödemesi gereken vergileri iş sahibinin kaynaktan kesme yetkisi ve yükümlülüğü bulunmadığından iş bedelinden gelir vergisi adı altında kesinti de yapılamaz.”,

TBK m.470 ve devamında düzenlenen eser sözleşmesidir²⁵⁷. Bu sözleşme uyarınca, proje müellifi, uygulama projesini ve diğer hesaplama ve raporları hazırlayarak yapı sahibine teslim etmeyi, yapı sahibi ise bu proje, hesap ve raporlar karşılığında ücret ödemeyi üstlenmektedir.

Proje müellifi, uygulama projesi ve teknik hesapları yapı sahibine teslim etmekle borçtan kurtulamamaktadır. Yapı denetim kuruluğu ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından tespit edilen eksiklikleri ve hataları gidermekle ve uygulama projesinin fen, sanat ve sağlık kuralları, imar planları ve teknik standartlara uygunluğunu sağlamakla yükümlüdür.

b. Yapı Sahibi ve Proje Müellifi ile Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare

ÇŞB Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.04.2019 tarihli ve 84492432-97166 sayılı 2019/07 numaralı genelgesi uyarınca, proje müellifince YDS'ne girilen bilgiler, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye sunulan proje ve belgeler, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından kontrol edilerek ve varsa gerekli düzeltmeler yapılarak, yapıya ilişkin bilgilere 7 gün içinde elektronik ortamda onay verilmektedir. Bu onay, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapıya, yapı denetim kuruluğu görevlendirilmesi için bir ön şart niteliğindedir.

Yar.15.HD, 17.05.2012, E.2011/3837, K.2012/3597,
<https://www.turkhukuk sitesi.com/showthread.php?t=104835>, (02.04.2019).

²⁵⁷ “Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanmış olup, çizilen proje eser niteliğinde olmakla ve eserin bütününe dair müdahale istenildiğinden uyumsuzluğun bu niteliğine göre, görev hususunun değerlendirilmesi zorunludur. Taraflar arasındaki uyumsuzlukta ihtisas mahkemesi görevlidir. 24.03.2005 tarih ve 188 Sayılı HSYK kararı gereğince, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndan kaynaklanan davalar bakımından fikri ve sınai haklar hukuk mahkemesi kurulmayan ve adli yargı adalet komisyonunun bulunduğu merkezde yer alan asliye hukuk mahkemelerinde tek asliye hukuk mahkemesi varsa o mahkeme, iki asliye hukuk mahkemesi varsa 1 numaralı ve 2'den fazla asliye hukuk mahkemesi varsa 3 numaralı asliye hukuk mahkemesi ihtisas mahkemesi sıfatıyla görevlidir. Mahkemece görev hususunun değerlendirilerek bir karar verilmesi gerekir.”, Yar.15.HD, 24.05.2016, E.2016/1745, K.2016/2965, www.kazanci.com, (02.06.2019); “Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanan alacak ve zararların tahsili talebine ilişkindir. İhale belgeleri arasında çelişki bulunması durumunda uygulama projesi mahal listesinden önce dikkate alınacak belgelerdendir. Uygulama projesinde yer almayan dış çevre duvarının sözleşme kapsamında olmayan ilave iş olarak kabul edilip, buna göre değerinin Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nin 21 ve 22. madde hükümleri çerçevesinde belirlenip hüküm altına alınması gerekir iken davanın reddine karar verilmesi hatalı olduğundan kararın bozulması gerekir.”, Yar.15.HD, 15.03.2018, E.2016/3340, K.2018/969, www.kazanci.com, (02.06.2019).

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi fesihli ve kısmi bitmiş işlerde yapı sahibi tarafından, yeni bir yapı denetim kuruluşu ile işlemlere devam edilmesinin istenmesi halinde, yapının bitirilmesi için öngörülen süreye ve gerçek kişi ise T.C. kimlik numarasına, tüzel kişi ise vergi kimlik numarasına, iletişim bilgilerine yer veren dilekçe ve ekinde yapı sahibi veya kanuni vekili olduğunu gösteren belgeler ile ilgili idareye başvurulmaktadır. Hisseli yerlerde ise en büyük hissedara ait (eşitlik halinde en büyük hissedarlardan herhangi birinin) gerçek kişi ise T.C. kimlik numarasına, tüzel kişi ise vergi kimlik numarası belirtilmektedir. Bu başvurularda; yapının inşaat alanı, toplam yapı inşaat alanı, yapının özellikleri, yapının grubu, ada, pafta ve parsel bilgilerinde değişiklik yapılması gerekmesi halinde, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler tarafından değişikliklerin teyidi için gerekli olan ve talep edilen belgeler yapı sahibi tarafından dilekçe ekinde sunulmaktadır. Bu başvurularda eksiklik bulunmaması durumunda yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından varsa gerekli düzeltmeler yapılarak 7 gün içinde elektronik ortamda onay verilmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na görevlendirilmesinin ardından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 6587 sayılı genelgesi uyarınca, yapıya ilişkin proje ve belgelerin denetimi yapı denetim kuruluşunca gerçekleştirilerek, denetim sonucu hata veya eksiklik bulunmaması durumunda uygunluk görüşü verilmektedir. Eksiklik ve hata bulunması durumunda proje müellifine derhal bildirimde bulunularak eksiklik veya hatanın giderilmesi sağlanmaktadır. Uygunluk görüşü verilmemiş hiçbir proje ve zemin etüt raporu, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarece kabul edilmemektedir.

YDUY m.7/3 uyarınca, yapı denetim kuruluşunca yapıya ait projelerin incelenebilmesi için, proje müellifinin ilgili meslek odasına üyeliğinin devam ettiğine dair ve mesleki kısıtlılığı olmadığına dair taahhütnamelerinin bulunması zorunludur. Bu taahhütleri bulunmayan proje müellifinin projesi, yapı denetim kuruluşunca incelenmez.

c. Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdare ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Yapı ruhsatı vermeye yetkili idare ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında, proje aşamasındaki ilişki, elektronik ortamdaki Yapı Denetim Sistemi üzerinden gerçekleşmektedir.

Yapı ruhsatı vermeye yetkili idare, proje müellifince YDS'ye girilen bilgilerin kontrolünü sağlamakla sorumludur. Bu kontrol, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yapı denetim kuruluşu görevlendirilmesi bakımından çok önemlidir. Çünkü yapı denetim kuruluşlarının görevlendirilmesi, Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ uyarınca, denetledikleri yapılar bakımından kayıt altına alınan puanların hesaplanması ile oluşturulan sıra doğrultusunda gerçekleşmektedir. Yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından yapıya ilişkin bilgilerin hatalı girilmesi, yapıya, başka bir yapı denetim kuruluşu atanmasına sebep olabilecektir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile yapı ruhsatı vermeye yetkili idare arasında yapı üretimi ve denetimi sürecinde bir başka ilişki de uygulama sırasında oluşan tereddütler ile ilgili olarak yapı ruhsatı vermeye yetkili idarece Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinden görüş alınabilmesidir.

d. Yapı Sahibi ile Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından, proje müellifince YDS'ne girilen bilgilerin onaylanmasını müteakip yapı denetim kuruluşu görevlendirmesinin gerçekleşmesinden itibaren 30 gün içerisinde yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalanır.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı proje aşamasındaki borcu, yapıya ilişkin projelerin, kanun, imar planları ve sair mevzuata, fen ve teknik standartlara uygunluğunu denetlemek ve denetim sonucuna uygun olması durumunda, projelere uygunluk görüşü vermektir.

Yapı sahibinin proje aşamasındaki borcu ise yapı projelerinin denetlenerek uygunluk görüşü verilmesi karşısında ücret ödemektir. Bu ücret borcu, YDUY m.27

uyarınca ifa edilmektedir. 3000 m² ve altındaki yapılarda defaten, üstündeki yapılarda ise taksitle ödenebilecektir. Yapının 3000 m²'yi geçtiği durumda, proje inceleme bedeli, toplam yapı denetim ücretinin % 10'udur.

Yukarıdaki açıklamalarda da görüldüğü gibi, kanun koyucu, YDHK ile yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında bir özel hukuk sözleşmesi bulunmasına rağmen, karşılıklı edimlerin ifasını özel düzenlemelere tabi kılmıştır. Bu anlamda özel hukuktaki *sözleşme serbestisi ilkesi* bakımından eleştirilebilir olsa da, yapı denetimi faaliyetinin kamusal niteliği, bu düzenlemeleri haklı göstermektedir.

e. Yapı Denetim Kuruluşu ile Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare

Proje aşamasında, yapı denetim kuruluşu ile yapı ruhsatı vermeye yetkili idare arasındaki ilişki, projelerin yapı sahibi ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idare adına denetlemektir. Başka bir deyişle, yapı projelerinin denetlenmesi aşamasında yapı ruhsatı vermeye yetkili idarenin denetim yetkisi ve sorumluluğu kaldırılmamakla birlikte, yapı denetim kuruluşları, kamu gücü kullanmadan teknik inceleme yapmak ve bu konuda uygunluk görüşü vermekle görevlendirilmişlerdir.

Proje aşamasında, proje müellifince hazırlanan projeleri denetleyen yapı denetim kuruluşu, bu projelere uygunluk görüşü vermekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşu tarafından uygunluk görüşü verilmeyen yapılara, idare tarafından yapı ruhsatı verilmesi yapı denetim faaliyetinin amacı bakımından uygun değildir.

2. İnşaat Aşamasında

Yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından, yapı denetimi süjelerince gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi sonucunda, yapı ruhsatı verilmektedir. Yapı ruhsatının alınmasından itibaren, inşaat başlanabilir. Yapı denetimi süjeleri, yapı ruhsatı ile yapı kullanma izni arasındaki süreçte de birbirleri ile birçok konuda ilişki kurmak durumundadırlar. İnşaat aşaması, yapı ruhsatıyesinin alındığı andan yapı kullanma izninin alındığı ana kadar olan süreci ifade etmektedir.

Yapı denetimi faaliyetinde, yapının inşası sürecinde yapı denetimi süjelerinin birbirleriyle ilişkileri, proje aşamasına göre çok daha yoğundur. YDHK ve YDUY, bu aşamalarda, yapı denetimi süjelerinin görev ve sorumluluklarını tek tek düzenlemektedir.

Yapı denetimi faaliyetinin inşaat sürecinde süjelerin görevlerinin bu denli detaylı düzenlenmesi, yapının inşasının tamamlanmasından sonra aykırılıkların giderilebilmesi olasılığının çok düşük olmasındandır.    nk  yapı inşa sürecinde hata ve eksiklikler, proje aşamasındaki gibi maddi zararı az olacak biçimde giderilememektedir. Hata ve eksikliklerin fazla olması, yapının yıkılmasını gerektirecek sonuçları da içine alan bir sürecin başlamasına sebep olabilmektedir.

a. Yapı Denetim Kuruluşu ile Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare

Yapı denetim kuruluşu, YDHK m.3 gereği, imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenmektedir. Bu sebeple, aralarında kanuna dayanan bir ilişki bulunmaktadır. Her ne kadar yapı denetim kuruluşu, idarenin organik bir ajanı olmasa da kanunen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında, YDHK’a dayanan yükümlülükleri mevcuttur.

Yapı denetim kuruluşunun, inşaat safhasındaki görevleri ilerdeki bölümlerde detaylı olarak a ıklanmıřtır²⁵⁸. Burada yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare arasındaki ilişkiler genel manada incelenecektir.

Yapı denetim kuruluşunun, inşaat safhasında, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısındaki yükümlülüğü genel olarak “*bildirim yükümlülüğü*”d r. Yapı denetim kuruluşu, inşaat safhasında, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin ve yapı sahibinin adeta gözü gibi görev yapmakta, yapım safhasında, yapı ruhsatına dayanak olan proje ve eklere uygunluğunu denetlemekte, eksiklik ve hataları YDHK ile belirlenmiş yasal süreler içerisinde idareye bildirmekle yükümlüdür.

²⁵⁸ Bkz. İkinci Bölüm, s.91 vd.

Yapı denetim kuruluşu ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare arasındaki ilişki uyarınca, denetimin yalnızca inşaat safhasında değil her safhasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare, denetim faaliyetine müdahil olabilir. Çünkü YDHK ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin yapı denetimine ilişkin yetkileri kaldırılmamıştır²⁵⁹. Yapı denetim kuruluşunun yaptığı denetim, idareye teknik bir yardım niteliğindedir²⁶⁰. Yapı denetim işinin kamusal niteliği, yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda müeyyidelendirilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun, yaptığı inşaat denetimi sonucunda yapıyı durdurma, ruhsat verme, yıkma yetkisi bulunmamaktadır. Ancak bu teknik denetim sonucu yapı denetim kuruluşunca hazırlanan rapor, görüş ve bildirimler, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından göz önünde bulundurulması gereken belgelerdir.

b. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki inşaat safhasındaki ilişki, yapı denetim kuruluşunun denetimine ilişkindir. Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimine dair üstlendiği yükümlülükleri yerine getirmemesi sonucunda bu hususun yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından belgelendirilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bildirilmesi ve bu bildirim sonucunda yapı denetim kuruluşunun müeyyidelendirilmesi söz konusu olmaktadır.

YDHK m.5/3'te "*İlgili idare; yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yer alan hükümlere, yapı sahibinin uymaması halinde yapı tatil tutanağı düzenleyerek inşaatı durdurur, yapı denetim kuruluşunun uymaması halinde ise yapı denetimi komisyonuna bildirimde bulunur*" düzenlemesi mevcuttur. Bu düzenlemede yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından, yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi hizmet sözleşmesi hükümlerine aykırılığa dair

²⁵⁹ AYM, 26.06.2002, E.2001/377, K.2002/59, R.G., 09.11.2002, 24931.

²⁶⁰ Karabatak, s.211.

eylemlerini YDUY m.19/3-c uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı teşkilatında bulunan İl Yapı Denetim Komisyonuna bildirmekle yükümlüdür.

c. Yapı Denetim Kuruluşu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

İnşaat aşamasında yapı denetim kuruluşu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki ilişki, bir denetim ilişkisidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ilgili birimleri, yapı denetim kuruluşunun faaliyetlerini re'sen veya ihbar üzerine denetlemekle görevlidirler.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, yapı denetim kuruluşunun, YDHK, YDUY ve sair mevzuat hükümlerine ve yapı denetimi hizmet sözleşmesine aykırı eylemleri dolayısı ile kendisine çeşitli müeyyideler uygulanması söz konusu olmaktadır. Yapı denetim kuruluşuna uygulanabilecek müeyyideler; idari para cezası, yeni iş almaktan men cezası, faaliyete son verme cezasıdır.

Yapı denetim kuruluşu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki ilişkide dikkati çeken bir başka düzenleme YDHK m.8'de mevcut olan *“İdari para cezası, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetimlerle tespit edilmesini müteakip yapı denetim kuruluşunun ve ilgililerin savunmaları alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir”* ifadesidir. İdarenin başkent teşkilatında bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, özel hukuk tüzel kişisi olan yapı denetim kuruluşunun savunmasını alabilmesi ve sonucu yazılı olarak tebliğ etmesi, kanun koyucu tarafından, denetim faaliyetiyle görevlendirilen bu kuruluşların, idari teşkilat içinde bulunan bir kuruluş olarak görüldüğü²⁶¹ izlenimini uyandırmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunca, idari para cezasına karşı on beş gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilmektedir. Bu süre içinde itiraz yoluna başvurulmaması hâlinde idari para cezası kesinleşmektedir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde evrak üzerinde incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanmakta olup itiraz üzerine verilen mahkeme kararları kesindir.

Yapı denetim kuruluşu hakkında uygulanabilecek yeni iş almaktan men cezası, faaliyete son verme cezalarına itiraza ilişkin bir yol, yapı denetimi mevzuatında bulunmamaktadır. Ancak bu cezalar, birer idari işlem olduklarından

²⁶¹ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.245.

dolayı kanımızca idari yargıda iptal davası açılmasına bir engel bulunmamaktadır²⁶². İptal davası ile yapı denetim kuruluşu hakkında verilmiş olan yeni iş almaktan men ve faaliyete son verme cezaları yetki, şekil, sebep, konu ve maksat unsurları bakımından değerlendirilerek, sakatlık bulunması durumunda işlemin iptali sağlanacaktır. Ancak bu değerlendirme asla idare yerine geçerek karar verme boyutuna ulaşamaz.

d. Yapı Denetim Kuruluşu ile Yapı Sahibi

Yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında inşaat denetimi sürecindeki ilişki sözleşme ilişkisidir. Yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında yükümlendikleri edimler ve birbirlerine karşı görevleri YDUY Ek-6, Form-4'te örneği verilen yapı denetimi hizmet tip sözleşmesinde tek tek sayılmıştır.

Yapı denetim kuruluşu, inşaat aşamasında, yapı üretiminin, yapıya ait onaylı proje ve eklerine uygun olarak yapılmasını teminen kontrol görevi üstlenmektedir. Yapı sahibi ise bu aşamada, yapı denetim kuruluşuna ücret ödemektedir. Ücret, YDUY m.27'de, 3000 m² ve altındaki yapılar için defaten, üstündeki yapılarda ise taksitle ödenebilecektir. Yapı denetim ücretinin taksitle ödenmesi söz konusu olduğunda, ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli olarak proje denetimi aşamasında ödenmiş olan % 10'u hariç, toplam hizmet bedelinin % 90'ı inşaat aşamasında ödenecektir.

Yapı sahibi tarafından taksitle ifa edilecek ücret borcunun taksitleri; *kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım için % 10, taşıyıcı sistem bölümü için % 40, çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dâhil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölüm için % 20, mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölüm için % 15 ve iş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması için % 5* olarak ifa edilecektir.

Yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasındaki ilişki, yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından bu iznin verilmesi ile sona ermektedir. Ancak YDHK tarafından öngörülen sorumluluk, taşıyıcı sisteminden dolayı 15 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise 2 yıldır.

²⁶² Aynı yönde bkz. Yılmaz, Yapı Denetimi, s.245.

İKİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPI DENETİM

FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLMESİ

I. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN GÖREVLERİ

Yapı denetim kuruluşlarının görevleri Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.4/2’de ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği m.5’te düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşlarının yükümlülükleri Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nde daha ayrıntılı ve sistematik olarak düzenlenmiştir²⁶³.

A. Proje Denetimi Safhasındaki Görevler

1. Yapının İnşa Edileceği Parsele İlişkin Belgeleri Kontrol ve Muhafaza Etmek

Yapı denetim kuruluşu YDUY m.5/2-a uyarınca; yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, tapu kaydı örneği, zemin etüdü raporu ile gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek kopyalarını dosyasında muhafaza etmektedir.

2. Proje Müelliflerince Hazırlanan Uygulama Projesi ve Hesaplarını Kontrol Etmek ve Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Uygunluk Görüşünü Bildirmek

Proje müellifi; yapı sahibi tarafından yapılması istenen bir yapının projesini hazırlayan ve bu projeye ilişkin gerekli düzenlemeleri yapan gerçek veya tüzel kişiyi ifade etmektedir²⁶⁴. YDHK m.1 ise proje müellifini; mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştirak konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişi olarak tanımlamıştır.

²⁶³ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1630.

²⁶⁴ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.48.

YDUY m.5/2-b bendinde, yapı denetim kuruluşunun, proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, imar yönetmeliklerine ve diğer mevzuata, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etme yükümlülüğünü düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler, YDUY Ek-3'te düzenlenmiş olan kontrol formlarını esas alarak yapıya ilişkin projeleri kontrol etmektedirler. Bu kontrol sonucunda, proje müelliflerince hazırlanmış uygulama projelerinin detay ve hesaplarında asgari standartlara uygunluk bakımından eksiklik veya hata bulunması durumunda, yapı denetim kuruluşunca bu eksikliklerin ilgili kişilerce giderilmesi sağlanmaktadır. Bu noktada belirtmek gerekir ki yapı denetim kuruluşunun, tespit ettiği hata ve eksiklikleri bizzat kendisinin düzeltme yetkisi bulunmamaktadır. Eksikliği ve hatası bulunmayan projeler, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanmakta ve kuruluş tarafından tasdik edilmektedir²⁶⁵.

Yapı denetim kuruluşu, denetim hizmetini vereceği yapının taşıyıcı sisteminin Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri gereğince projelendirilip projelendirilmediğini kontrol etme yükümlülüğü altındadır²⁶⁶.

3. Proje Müelliflerine İlişkin Hususları Kontrol Etmek

Daha önceki dönemde meslek odaları yapı denetim sürecinde aktif olarak yer almaktayken, 14 Nisan 2012 tarihinde yayımlanan, “*Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*”²⁶⁷ ve “*Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*”²⁶⁸ ile imar ve yapı alanında ilgili meslek odalarının yapı denetimindeki etkinliklerine son verilmiştir. Yapılan yönetmelik değişiklikleri ile meslek odalarının üyelerine her proje için

²⁶⁵ Yapı Denetiminde Karşılaşılan Mimari Proje ve Uygulama Sorunları Eğitim Sunusu, Mimarlar Odası İzmir Şubesi Semineri, 15 Mart 2018, <https://izmir.csb.gov.tr/egitim-sunulari-i-80130>, (04.10.2018).

²⁶⁶ Akipek ve Küçükgüngör, s.6.

²⁶⁷ R.G., 14.04.2019, 28264.

²⁶⁸ R.G., 14.04.2019, 28264.

verdiği “*Sicil Durum Belgesi*”, fenni mesuliyet yüklenecekler ve büro açmak isteyenlere verilen “*Oda Kayıt Belgesi*” belgesi kaldırılmıştır.

Bu düzenleme ile meslek odalarının üyelerinin ilgili idareye “*Meslek Odasına Üyeliğin Devam Ettiğine İlişkin Taahhütname*” ile “*Mesleki Kısıtlılığının Olmadığına İlişkin Taahhütname*” vermesi yeterli bulunmuştur²⁶⁹.

Yapı denetim kuruluşu; YDUY m.5/2-b uyarınca proje müelliflerinin ilgili meslek odasına üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ile mesleki kısıtlılığının olmadığına dair taahhütnamesinin olup olmadığını kontrol etmektedir. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idareler, sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirim yükümlülüğü altındadırlar.

Yapı denetim kuruluşunun bu yükümlülüğü, bir bildirim yükümlülüğünden ibarettir. Yapı denetim kuruluşunun, proje müellifinin işlemlerine müeyyide uygulama gibi bir yetkisi bulunmamaktadır.

4. Elektrik, Telefon ve Doğalgaz Tesisat Projelerini İncelemek ve İlgili Kurum Tarafından Onaylanmasını Temin Etmek

Yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerin dışındaki kurumlar tarafından onaylanması gereken elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerini ilgili mevzuata göre inceler, zamanında ve usulüne uygun olarak onaylanmasını temin etmektedir.

Yapı denetim kuruluşu yapıya ait elektrik tesisat projesini²⁷⁰, YDUY Ek-3’te bulunan “Elektrik Projesi Kontrol Formu” marifetiyle incelemektedir. Bu kontrol formuna göre elektrik projesinin; elektrik ve elektronik iç tesisat uygulama projeleri, yürürlükte bulunan kanun, yönetmelik ve Elektrik Mühendisleri Odası proje standartlarına uygun olarak hazırlanmış olması gerekmektedir.

²⁶⁹ Mimarlık Dünyasından Haberler, **Mimarlık 365 Dergisi**, Mayıs-Haziran, 2012, <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=379&RecID=2932>, (30.05.2019).

²⁷⁰ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.57/8’e göre elektrik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, elektrik veya elektrik elektronik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir.

Telefon tesisat projelerinin yapı denetim kuruluşunca incelenmesinde, Türk Telekomünikasyon A.Ş. İşletme ve Bakım Direktörlüğü Erişim Şebekeleri İşletme Müdürlüğü'ünce hazırlanmış olan “Bina İçi Telefon Tesisatı Teknik Şartnamesi” kaynak olarak alınmaktadır.

Yapı denetim kuruluşu tarafından, uygunluğu incelenecek olan doğalgaz projeleri, TMMOB Makine Mühendisleri Odası Doğalgaz Tesisatı Projesi Denetim Esasları²⁷¹ uyarınca kontrol edilmektedir.

Yapı denetim kuruluşu, bu projeleri yukarıda belirtilen mevzuat çerçevesinde incelemektedir. Bu inceleme neticesinde, projelerin mevzuat ve standartlara uygunluğu kontrol edilerek, ilgili kurumlar tarafından onaylanması sağlanmaktadır.

5. Yapının İnşa Edileceği Arsa veya Arazinin Zemin ve Temel Raporları ile Uygulama Projelerini İlgili Mevzuata Göre İncelemek

Yapı denetim kuruluşunun yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporlarını inceleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşu, bu yükümlülüğünü Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği²⁷² ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliği'ni²⁷³ kılavuz alarak yerine getirmektedir. Bu tebliğe göre Zemin ve Temel Etüt Raporu; “*Mevcut ve yeni yapılacak binaların temel oturum alanı, temel etki derinliği ve çevresini de içerisine alan toprak, dolgu ve kaya birimlerini*” tanımlamaktadır.

Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğ'e göre Zemin ve Temel Etüt Raporu; zemin araştırmaları sonuçlarının bulunduğu *Veri Raporu* ile tasarıma yönelik değerlendirmelerin yapıldığı *Geoteknik Rapor* olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

Veri Raporu; bölgenin jeolojik yapısı ve proje sahasının jeolojik özellikleri, mevcut veya yeni yapılacak yapının gereklerine uygun olan yeraltı su düzeyi, arazi ve laboratuvar deney sonuçları, jeofizik araştırma bulguları gibi zemin araştırma sonuçlarını ihtiva etmektedir.

²⁷¹ Doğalgaz Tesisatı Projesi Denetim Esasları için bkz. TMMOB Makina Mühendisleri Odası Proje Hazırlama ve Mesleki Denetim Esasları, Ankara 2008, s.28.

²⁷² R.G., 18.03.2018, 30364 (Mükerrer).

²⁷³ R.G., 09.03.2019, 30709.

Geoteknik Rapor ise; veri raporunda sunulan arazi zemin araştırmaları bulgularının değerlendirilerek arazi zemin modelinin oluşturulduğu, yapı yükleri ve deprem etkisi altında zemin tabakalarının davranışının irdelendiği, yapının ve temellerinin tasarımına ilişkin geoteknik tasarım parametrelerinin oluşturulduğu ve yapı özellikleri ve beklenen performans düzeyi ile uyumlu temel sisteminin seçildiği bir rapordur.

YDUY m.5/2-e'ye göre, yapının Zemin ve Temel Etüdü Raporu'nun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak bir zemin etüdü raporunun olup olmadığı yapı denetim kuruluşunca tespit edilerek, ilgili idareye uygunluk görüşü verilmektedir. Yapı denetim kuruluşu, raporun uygunluğunu tespit için, bünyesinde yeterli teknik eleman bulunmadığı hâllerde hizmet satın alabilmektedir.

Ayrıca yapı denetim kuruluşu, yapının inşa edileceği parselin; imar durumu belgesini, aplikasyon krokisini, tapu kaydı örneğini ve gerekli diğer belgeleri mevzuata uygunluk bakımından kontrol ederek kopyalarını kendi dosyasında muhafaza etmektedir.

B. Yapı Ruhsatı Alınması Safhasındaki Görevler

Yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı alma sürecindeki yükümlülükleri, yapı ruhsatının alınabilmesi için gerekli olan belgelerin, YDHK ve YDUY hükümleri uyarınca belirlenen kamu yönetim birimlerine verilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu noktada yapı denetim kuruluşu, ilgili bilgileri ihtiva eden belgeleri, evre ve şehircilik Bakanlığı ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye sağlaması gerekmektedir²⁷⁴.

1. Yapıya İlişkin Bilgileri evre ve şehircilik Bakanlığı'na Bildirilmek

Yapı denetim kuruluşu, YDHK m.2/4-b uyarınca, denetimini üstleneceği yapıya ilişkin bilgileri, YDUY Ek-4'te rneği gösterilen "Yapıya İlişkin Bilgi Formu"na uygun şekilde evre ve şehircilik Bakanlığı'na bildirmekle yükümlüdür.

²⁷⁴ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.97.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yapıya ilişkin bilgileri Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı'nın resmi internet adresine kaydetmekte, bu kayıt yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından görölerek yapı bilgilerine ilişkin teyitlerin gerçekleştirilebilmesi sağlanmaktadır.

2. Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Gerekli Belgeleri Vermek

a. Yapıya İlişkin Bilgi Formunu Vermek

Yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı başvurusu sırasında, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye yapıya ilişkin belgeleri YDUY Ek-4'te örneği gösterilen “Yapıya İlişkin Bilgi Formu” vasıtasıyla sunmakla yükümlüdür.

Yapı ruhsatı başvurusunun incelenmesi sırasında, ilgili idaresince formdaki bilgiler Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı'nın resmi internet adresinden teyit edilmektedir. Yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından, denetlenen yapıya ilişkin bilgilerin doğruluğu ve teslim edilen projeler kontrol edildikten sonra inşaat ruhsatı düzenlenmektedir. Bu bilgilerden herhangi birinin yanlış olması durumunda, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafında derhal Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı bilgilendirilmekte ve bu yapıya inşaat ruhsatı verilmemektedir.

b. Yapı Denetiminin Üstlenildiğine Dair Taahhütname Vermek

Taahhüt, “*bir şey yapmayı üstüne alma, üstlenme*” anlamına gelmektedir²⁷⁵. Yapı denetim kuruluşu, yapının denetimini üstlenerek, fen, sanat ve sağlık kurallarına, imar planlarına, bilimsel standartlara uygun olarak inşasını sağlama görevini üstlenmektedir.

Yapı denetim kuruluşu, YDUY m.5/3-b uyarınca yapının denetimini üstlendiği konusunda YDUY Ek-5'te gösterilen taahhütnameyi, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verecek idareye vermekle yükümlüdür. Bu taahhütnamede yapı denetim kuruluşu; ilgili yapının denetiminde, 4708 sayının YDHK ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağını, denetimi üstlenen yapıyı ruhsata ve

²⁷⁵ Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, www.tdk.gov.tr, (04.01.2019).

eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğini kabul ve taahhüt etmektedir. Bu taahhüdü yerine getirememesi durumunda, yapı denetim kuruluşunun mali, idari ve cezai bazı müeyyidelere maruz kalması söz konusu olmaktadır.

c. Yapı Sahibi ile İmzalanan Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesini Vermek

Yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı alınması safhasında, yapı sahibi ile YDUY Ek-6'da belirtilen örneğe uygun olarak imzaladığı “Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi”ni, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye vermekle yükümlüdür.

Bu sözleşmede, yapı denetim kuruluşunca verilen taahhüdün konusu, yeri ve miktarı, yapı denetim hizmetinin süresi, yapı denetimi hizmet bedeli ve bu bedelin ödenmesine dair esaslar, yapı denetimi sürecinde yapı denetim kuruluşunun ve yapı sahibinin görev ve sorumlulukları, yapı denetim kuruluşunun adresi, yapı denetim kuruluşunca denetim için görevlendirilen teknik personel kimlikleri, yapı denetim hizmetinin sona erme dair hükümler, yapı denetim sözleşmesinin fesih esasları, sözleşmeden doğacak anlaşmazlıkların çözüm yeri ve çeşitli hükümler taraflarca imza altına alınmaktadır.

d. Projelerdeki Eksikliklerin Giderildiğini Gösterir Proje Kontrol Formunu Vermek

Yapı denetim kuruluşu, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin kontrollerini yaparak, eksik ve hataları tespit etmeyi müteakip bu eksik ve hataların ilgili müelliflerce giderilmesini sağlamakla ve bu hususu yapı ruhsatı alınması safhasında ilgili idareye YDUY Ek-3'te bulunan Proje Kontrol Formu vasıtasıyla vermekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşu, eksik ve hataların giderilmesini doğrudan veya dolaylı olarak isteyebilmektedir. Yapı denetim kuruluşunun, hata ve eksikliklerin giderilmesini ilgili proje müellifinden bizzat talep etmesine doğrudan istem, yapı sahibinden talep etmesine ise dolaylı istem adı verilmektedir²⁷⁶. Projelere ilişkin eksiklikler veya hatalar giderilmeksizin, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından ilgili yapı için yapı ruhsatı verilmesi mümkün değildir.

²⁷⁶ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.96.

e. Elektrik, Telefon ve Doğalgaz Tesisat Projelerinin İlgili Kurumlar Tarafından Onaylandığına İlişkin Belgeyi Vermek

Yapı denetim kuruluşu, proje safhasında mevzuata uygunluğunu incelediği elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin ilgili kurumlarca onaylanmasını temin ederek onaya ilişkin belgeyi inşaat ruhsatı vermeye yetkili idareye sunmakla yükümlüdür.

Doğalgaz projelerini onaylama yetkisi, Doğal Gaz Piyasası Sertifika Yönetmeliği²⁷⁷ uyarınca, sertifika ile yetkilendirilmiş gerçek veya tüzel kişiler vasıtası ile kullanılmaktadır Doğalgaz tesisat projesi, proje müellifi makine mühendisi tarafından çizilerek, Doğal Gaz Piyasası Sertifika Yönetmeliği'nce, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından yetkilendirilmiş gerçek ya da tüzel kişiye onaylatılmak zorundadır.

Telefon tesisat projesi ise, proje müellifi mühendis tarafından hazırlandıktan sonra Türk Telekom İl Müdürlükleri'ne onaylatılmaktadır. Bu sayede dâhili telefon tesisatının, proje normlarına, Türk Telekom tarafından hazırlanmış olan “Bina İçi Telefon Tesisatı Teknik Şartnamesi”ne ve diğer teknolojik gelişmelere uygun olarak yapılması sağlanmaktadır.

Elektrik tesisatı hususunda, yapı denetim kuruluşu, elektrik veya elektrik elektronik mühendisi olan proje müellifince hazırlanmış olan elektrik tesisatı projesinin, Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği²⁷⁸ hükümlerine uygunluğunu kontrol etmektedir. Yapı ruhsatı alma sürecinde yapı denetim kuruluşu, elektrik tesisat projesinin, enerji vermeye yetkili kuruluş tarafından onaylanmasını temin etmekle yükümlüdür.

Yapı denetim kuruluşu, inşaat ruhsatının alındığı tarihi izleyen otuz gün içinde yukarıda sayılan projelerin, projeleri onaylamaya yetkili ilgili idare tarafından onaylanmasını temin etme ve onaya ilişkin belgeyi yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye vermek zorundadır. Bu noktada belirtilmelidir ki yapı denetim kuruluşu, bu onayları bizzat yapmaya yetkili değildir. Ayrıca yapı denetim kuruluşu, mevcut eksiklik veya hataları da bizzat giderme yetkisine de sahip değildir.

²⁷⁷ R.G., 25.09.2002, 24887.

²⁷⁸ R.G., 03.12.2004, 25305.

C. Yapım Safhasındaki Yükümlölükler

1. İşyeri Teslim Tutanağını İlgili İdarenin Onayına Sunmak

Yapı denetim kuruluğu, yapıım safhasında, YDUY Ek-7’de gösterilen “İşyeri Teslim Tutanağı”nı, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunma yükümlölüğü altındadır.

İşyeri teslim tutanağında; Yapıya İlişkin Bilgi Formu (YİBF) numarası, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare, yapı ruhsat numarası, ada, pafta, parsel numarası, YİBF’de yer alan mühendis ve mimarların bilgileri ve imzaları, yapı sahibi, yapı müteahhidi veya adına şantiye şefinin bilgileri ve imzaları, arsa ve yapı köşe koordinatları bulunmaktadır.

Yapı denetim kuruluğu, işyeri teslim tutanağını hazırlarken, kendi bünyesinde görev yapan teknik elemanlardan faydalanmaktadır. Yapı denetim kuruluğunun bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmadığı hâllerde, yapı denetim kuruluğunca, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya applike edilmesini sağlanmaktadır.

2. İşin Gerektirdiğı Malzeme ve İmalatın Uygunluğunu Kontrol Etmek

Yapı denetim kuruluğunun, YDUY m.5/4-c bendi uyarınca işin gerektirdiğı malzeme ve imalatın, laboratuvarlarda muayene ve deneylerini yaptırarak, sonuçların standart ve şartnamelere uygunluğunu kontrol etme yükümlölüğü bulunmaktadır.

İşin gerektirdiğı malzeme ve imalatın muayene ve deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde ise bu sonuçlara ilişkin raporlar, yapı denetim kuruluğunca, kontrol edilen imalatı içeren hakediş ekinde yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye verilmektedir. Muayene ve deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde değil ise, yapı denetim kuruluğu, bu sonuçlara ilişkin raporları, laboratuvarında düzenlendiğı tarihten itibaren üç iş günü

içinde ilgili idareye vererek, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalatın durdurulmasını sağlamakla yükümlüdür.

3. Beton Kalıbı, Demir Teçhizatı ve Gerekli Diğer Tesisatı Kontrol Etmek

Yapı denetim kuruluşu tarafından, YDUY m.5/4-ç uyarınca beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisat kontrol edilerek YDUY Ek-8’de gösterilen Form-6’da düzenlenen “Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı”nın tanzim edilmesi sağlanmaktadır.

Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı ile kalıp imalatında kullanılan malzemenin istenilen nitelikte, kalıp işçiliğinin iyi ve takviyelerinin yeterli olduğu, ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığı, betonarme demirlerinin projesinde gösterilen adet, çap ve boyda olduğu, projesine uygun olarak döşendiği, betonarme demirlerinin tesisat projelerine uygunluk sağlandığı kayıt altına alınmaktadır.

Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı; yukarıda sayılan şartların gerçekleştirilmesi durumunda, *Proje ve Uygulama Denetçisi Mimar, Uygulamadan Sorumlu Denetçi İnşaat Mühendisi, Proje ve Uygulama Denetçisi Makine Mühendisi, Proje ve Uygulama Denetçisi Elektrik Mühendisi, Yapı Denetim Kuruluşu Yardımcı Kontrol Elemanları, Yapı Müteahhidi veya Yapı Müteahhidi Adında Şantiye Şefi* tarafından imza altına alınmaktadır.

Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı imzalanmaksızın beton dökülmesine izin verilememektedir. Yapı denetim kuruluşu, ancak bu tutanaktaki hususların uygunluğunun tespitinden sonra beton dökülmesine izin verebilmektedir.

4. Beton Döküm İşlemlerine Nezaret Etmek ve İşlemleri Kontrol Etmek

Beton; Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı’nın imzalanmasını müteakip, uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya ilgili yapı denetimi yardımcı kontrol elemanı nezaretinde dökülmektedir. Beton numuneleri, beton döküm yerinde (yapı inşaatında), yapı denetim elemanlarının huzurunda, deneyi yapacak laboratuvarın teknik elemanları tarafından, standartlara uygun olarak alınmaktadır.

Alınan numunelerin deney sonuçlarının olumlu olması hâlinde yapı denetim kuruluşunca beton dökümüne izin verilmektedir. Diğer numuneler, deneyi yapacak laboratuvara, kendi teknik elemanları vasıtasıyla ulaştırılmaktadır. Beton dökümünü müteakiben, YDUY Ek-9’da gösterilen Beton Döküm Tutanağı *Uygulama Denetçisi İnşaat Mühendisi, Yapı Denetim Kuruluşu Yardımcı Kontrol Elemanı, Yapı Müteahhidi veya Yapı Müteahhidi Adında Şantiye Şefi ve Laboratuvar Teknisyeni* tarafından imzalanarak tanzim edilmektedir.

Beton numunelerine ait deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde ise yapı denetim kuruluşu bu sonuçlara ilişkin raporları, o imalatı içeren hakediş ekinde ilgili idareye vermektedir. Aksi hâlde sonuçlara ilişkin raporların, laboratuvarda düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye verilmesi, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalat faaliyetinin durdurulması hususu yapı denetim kuruluşunun yükümlülüklerindendir.

5. Yapılan İmalatların, Proje Eki Mahal Listesine ve Yapı Sahibi ile Yapı Müteahhidi Arasında Akdedilen Sözleşmede Belirtilen Niteliklere Uygunluğunu Denetlemek

“Mahal Listesi”; inşaat başlama sürecinde yapılan tespitler ve planlamalar sonucunda ortaya çıkan, inşaatın ilerlemesi için gerekli olan bütün malzemelerin ve bu malzemelerin kullanılacağı alanların belirlenerek listelendiği detaylı bir şema niteliğindeki belgedir. Yapı inşasında kullanılacak olan tüm malzemeler hakkında da bilgi içeren mahal listesi, yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu, müteahhit ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idare açısından önemli bir veridir.

YDUY m.5/4-e uyarınca yapı denetim kuruluşu, ilgili yapıya ilişkin her imalatın, mahal listesine ve yapı sahibi ile müteahhit arasındaki sözleşmeye uygunluk bakımından denetlemekle yükümlüdür.

Yapı denetim kuruluşunun yapım safhasındaki bu yükümlülüğü, yapı müteahhidinin yapacağı imalatı, yapı sahibi adına adeta vekili gibi denetlemesi ve sözleşmeye aykırılıkları tespit etmesi şeklindedir. Bu yükümlülükte, kamu menfaatleri de dolaylı olarak korunmaktadır.

6. Yapım İşinin, İşçi ve Ustalar Tarafından, Yapı Ruhsat ve Eklerine Uygun Yapılmasını Sağlamak

Yapı denetim kuruluşu, YDUY m.5/4-f gereği, ruhsata ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustaya yazılı ihtarla bulunarak bu aykırılığı gidermekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına rağmen, ruhsata ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumu yapı denetim kuruluşu tarafından tespit edilerek yapı müteahhidine bildirilir. Aykırılık durumu devam ettiği takdirde, yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye yazılı olarak bildirimde bulunmak zorundadır.

Yapı denetim kuruluşunun bu noktadaki yükümlülüğü, bir “bildirim yükümlülüğüdür”. Ancak yapı denetim kuruluşu, bu yükümlülüğünü yerine getirmeden önce yani müteahhide, müteakiben de yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye bildirimde bulunmadan önce, yapı ruhsat ve eklerine aykırı iş yapan işçi veya ustayı bizzat yazılı olarak uyarmak zorundadır.

7. Yapının Elektrik Aboneliği Sırasında Düzenlenecek Belgeleri Kontrol Etmek

Yapı denetim kuruluşu, istihdam ettiği denetçi elektrik mühendisleri vasıtasıyla, yapının elektrik aboneliği sırasında düzenlenecek belgelerini kontrol ettirmekle yükümlüdür.

Elektrik tüketicilerinin, abonelik işlemleri için randevu almadan önce mutlaka yetkili dağıtım şirketinde “Bağlantı Anlaşması” yapması gerekmektedir., 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu²⁷⁹ m.3/1-a uyarınca Bağlantı Anlaşması; “*bir üretim şirketi, dağıtım şirketi ya da tüketicinin iletim sistemine ya da dağıtım sistemine bağlantı yapması için yapılan genel ve özel hükümleri içeren anlaşmayı*” ifade etmektedir. Başka bir deyişle, Bağlantı Anlaşması; yeni bir tesis veya kullanım yerine yönelik elektrik enerjisi taleplerinde, dağıtım şirketleriyle tüketici arasında yapılan anlaşmadır. “Dağıtım Bağlantı Anlaşması” olarak da bilinen bu anlaşma, çoğu kez “Perakende Satış Sözleşmesi” ile karıştırılmaktadır; Ancak “Perakende

²⁷⁹ R.G., 14.03.2013, 28603.

Satış Sözleşmesi”, “Bağlantı Anlaşması” yapılmadan imzalanamamaktadır. Başka bir deyişle, Perakende Satış Sözleşmesinin dayanağı elektrik Bağlantı Anlaşmasıdır.

Yapı denetim kuruluşu tarafından, denetçi elektrik mühendislerine elektrik aboneliği sırasında kontrol ettirilecek belgeler, Elektrik Piyasası Bağlantı ve Sistem Kullanım Yönetmeliği’nde²⁸⁰ düzenlenmiş olan bağlantı başvurusunda gerekli belgelerdir. Elektrik Piyasası Bağlantı ve Sistem Kullanım Yönetmeliği m.10/2’ye göre başvuru için gerekli belgeler; tapu kaydı, onaylı elektrik projesi, yapı kullanma izni ve ilgili mevzuatın zorunlu kıldığı diğer belgelerdir. Yapı denetim kuruluşu, bu belgeleri kontrol etmekle yükümlüdür.

8. Yapı Denetleme Defterini Takip Etmek

Yapı denetim kuruluşu; YDUY m.5/4-ğ uyarınca, şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen, YDUY Ek-10’da gösterilen “Yapı Denetleme Defterini” takip etmekle yükümlüdür.

Yapı denetleme defteri, YDUY m.3/1-n’de; “*yapı denetim kuruluşunca, şantiyede yapılan denetim sonuçları işlenen ve şantiye şefince şantiyede muhafaza edilen defter*” olarak tanımlanmıştır. TMMOB Mimarlar Odası Şantiye Şefliği Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi²⁸¹ tarafından verilen tanıma göre ise “Yapı Denetleme Defteri (Şantiye Talimat Defteri)”; “*yapı mahallinde bulundurulması zorunlu ve korunması şantiye şefi ile fenni mesul ya da yapı denetim kuruluşu sorumluluğunda olan, yapılan denetim sonuçlarının işlendiği, gerekli görülen öneri ve uyarıların yazıldığı Mimarlar Odası tarafından onaylanan defteri*” ifade etmektedir.

Yapı Denetleme Defteri, çalışılan yer, yapılan imalatlar, gelen malzeme ile ilgili bilgileri içeren bir belge olup, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ve yapı denetim kuruluşu yetkilisi tarafından imzalanmaktadır. Bu defterin yapı denetim kuruluşu tarafından takip edilmesi YDUY uyarınca zorunludur. YDHK, bu yükümlülükte de yapı denetim kuruluşuna defterin tutulmaması durumunda, yetkili idareye bir bildirim yapma zorunluluğu getirmektedir.

²⁸⁰ R.G., 28.01.2014, 28896.

²⁸¹ TMMOB Mimarlar Odası’nın 08.02.2012 tarih, 42/32 no.lu MYK toplantısında görüşülerek kabul edilmiştir.

9. Yapım İşlerinde Kullanılacak Malzemeleri Kontrol Etmek

Yapı denetim kuruluşu tarafından, yapım işlerinde kullanılacak malzemelerin ilgili teknik şartnamelere ve standartlara aykırı oldukları belirlendiğinde, bunların imalatı kullanılması izin verilmez ve bu durum bir rapor ile yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye ve malzeme denetimi ile ilgili kuruluşlara bildirilir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapım işlerinde kullanılacak malzemelere ilişkin kontrol yükümlülüğü, ilgili yapıda kullanılacak malzemelerin uygunluk kontrolü ile sınırlıdır. Başka bir deyişle, yapı malzemelerinin ulusal veya uluslararası standartlara sahip olması hususu yapı denetim kuruluşunca aranmakta, ancak bu standartların belirlenmesinde yapı denetim kuruluşunun bir etkisi olmamaktadır.

10. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tedbirlerini Kontrol Etmek

Yapı denetim kuruluşu, inşaat aşamasında, imalatı işçi olarak çalışan görevli kişilerin sağlık ve güvenlik tedbirlerini almakla yükümlüdür. İş kazalarının önlenmesi, bu kazalarda yaşanan kayıpların en aza indirilebilmesi ve sektörde çalışan tüm tarafların bilinçlenmesini sağlamak amacıyla Avrupa Birliği uyum süreci çerçevesinde Avrupa müktesebatında düzenlenmiş olan iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı, 4857 sayılı İş Kanunu'na²⁸² dayanılarak 2003 ve 2004 yıllarında yayımlanan yönetmeliklerle çalışma hayatına kazandırılmıştır. Söz konusu düzenlemeler, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu²⁸³ kapsamında güncellenmiştir.

Bu yönetmelikler arasında bulunan Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği²⁸⁴, Avrupa Birliğinin 92/57/EEC sayılı Konsey Direktifi²⁸⁵ esas alınarak hazırlanmış olup, yapı işyerlerinde alınacak asgari sağlık ve güvenlik şartlarını belirlemektedir. Yönetmelikle birlikte inşaat işlerine başlamadan önce bildirim yapılması, inşaat projelerinin hazırlık ve uygulama aşamalarında *sağlık ve güvenlik*

²⁸² R.G., 10.06.2003, 25134.

²⁸³ R.G., 20.06.2012, 28339.

²⁸⁴ R.G., 05.10.2013, 28786.

²⁸⁵ Geçici veya Hareketli İnşaat Sitelerinde Asgari Güvenlik ve Sağlık Koşullarının Uygulanması Hakkında 24 Haziran 1992 tarih ve 92/57/EEC Konsey Direktifi.

koordinatörü²⁸⁶ görevlendirilmesi, her yapı projesine özgü, dinamik nitelikte ve tüm olası tehlikeler için ayrı alt başlıklara sahip²⁸⁷ *sağlık ve güvenlik planı*²⁸⁸ ve *sağlık ve güvenlik dosyası*²⁸⁹ hazırlanması zorunlu tutulmuştur.

İnşaat sektörünün doğası gereği tehlikeli oluşu, yapı üretim sürecinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanmasında başlı başına bir zorluk teşkil etmektedir. Bu sebeple, kazalarının ve meslek hastalıklarının önlenmesi, yapı üretiminde ilgili tüm tarafların yoğun çaba göstermesini gerektirmektedir. Bu zorlukları ele almak için, aynı zamanda ulusal iş sağlığı ve güvenliği sistemini iyileştirmek yönündeki süregelen çabalarının bir parçası olarak Türkiye, 25 Mart 2016'da 1988 tarihli (167 no.lu) İnşaat İşlerinde Sağlık ve Güvenlik ILO Sözleşmesine taraf olmuştur. Bu sektör temelli sözleşme, Türkiye'nin sırasıyla 2005 ve 2014'te imzaladığı 1981 tarihli (155 no.lu) İş Sağlığı ve Güvenliği Sözleşmesi ve 2006 tarihli (187 no.lu) İş Sağlığı ve Güvenliğini Geliştirme Çerçeve Sözleşmesini tamamlar niteliktedir²⁹⁰.

Yapı denetim kuruluşu, YDUY m.5/4-ı bendi uyarınca, yukarıda bahsedilen mevzuat uyarınca, iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin tedbirlerin alınıp alınmadığını kontrol etmekle yükümlüdür. Bu kontrol sonucunda YDHK m.2/4-f bendi gereğince eksik ve hataların bulunması durumunda, yapı denetim kuruluşu, gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, yapı müteahhidince uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü'ne bildirmekle yükümlüdür.

²⁸⁶ Sağlık ve Güvenlik Koordinatörü; “projenin hazırlık ve uygulama aşamalarında, işveren veya proje sorumlusu tarafından sorumluluk verilen ve bu Yönetmeliğin 10 uncu ve 11 inci maddelerinde belirtilen sağlık ve güvenlikle ilgili görevleri yapan gerçek veya tüzel kişileri” ifade etmektedir.

²⁸⁷ Mülkicihan Aslan ve Mehmet Ünsal, “Yapı İşlerinde Sağlık ve Güvenlik Planının Kaza Riskini Azaltmaya Pozitif Etkisi”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İşçi Sağlığı ve Güvenliği Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, 5-6 Kasım 2015, s.12.

²⁸⁸ Sağlık ve Güvenlik Planı; “Muhtemel risklerin değerlendirilip yapı işi süreci boyunca sağlık ve güvenlik ile ilgili alınacak tedbirlerin, organizasyon yapısının, çalışma yöntemlerinin ve bunlara ilişkin işlerin ne zaman ve kim tarafından yapılması gerektiğinin belirlendiği, aynı yapı sahasında faaliyet gösterecek farklı işverenler, alt işverenler, kendi nam ve hesabına çalışan kişiler ve farklı çalışma ekipleri arasında sağlık ve güvenliğe dair hususların koordinasyonunun sağlanması amacıyla yapı alanının tamamından sorumlu işveren veya proje sorumlusu tarafından hazırlanan veya hazırlanması sağlanan planı” ifade etmektedir.

²⁸⁹ Sağlık ve Güvenlik Dosyası; Sağlık ve Güvenlik Koordinatörü tarafından hazırlanan; proje süresince, birbirini takip eden veya daha sonra yapılacak işler sırasında dikkate alınmak üzere sağlık ve güvenlik bilgilerini, proje tamamlandıktan sonra temizlik, bakım, tadilat, yenileme, yıkım işleri gibi her türlü yapı işinin güvenli bir şekilde yerine getirilmesi için ihtiyaç duyulan bilgileri içeren dosyadır.

²⁹⁰ İnşaat İşlerinde Önleyici Bir Sağlık ve Güvenlik Kültürünün Oluşturulması, 1988 tarihli (167 No.lu) İnşaat İşlerinde Sağlık ve Güvenlik Sözleşmesine ve (175 No.lu) Tavsiye Karara İlişkin Rehber, **Uluslararası Çalışma Örgütü ILO Türkiye Ofisi**, Ankara, 2017, s.9.

Yapı denetim kuruluşunun, her ne kadar, iş sağlığı ve güvenliği hususunda bildirim yükümlülüğünden başka bir yükümlülüğü mevzuatta düzenlenmemişse de²⁹¹, yapı denetim kuruluşunun, yapının proje ve inşaa sürecindeki rolü sayesinde dolaylı olarak iş sağlığı ve güvenliğine katkı yaptığı görülmektedir. Başka bir deyişle, yapı işlerinde iş sağlığı ve iş güvenliği, uygun yapım tekniklerini ve yöntemlerini etkin biçimde uygulamak sayesinde de sağlanabilmektedir²⁹².

11. Çevre Sağlığı ve Güvenliğinin Korunması Tedbirlerini Kontrol Etmek

Yapı denetim kuruluşu, YDUY m. 5/4-ı bendi gereği yapım safhasında çevre sağlığı ve güvenliğinin sağlanmasını kontrol etmekle görevlidir. Çevre Kanunu²⁹³ m.8'e göre *“Her türlü atık ve artığı, çevreye zarar verecek şekilde, ilgili yönetmeliklerde belirlenen standartlara ve yöntemlere aykırı olarak doğrudan ve dolaylı biçimde alıcı ortama vermek, depolamak, taşımak, uzaklaştırmak ve benzeri faaliyetlerde bulunmak yasaktır. Kirlenme ihtimalinin bulunduğu durumlarda ilgililer kirlenmeyi önlemekle; kirlenmenin meydana geldiği hallerde kirleten, kirlenmeyi durdurmak, kirlenmenin etkilerini gidermek veya azaltmak için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdürler”*.

²⁹¹ Bazı yazarlar yapı denetim kuruluşunun, işçi sağlığı ve güvenliği hususlarında tam yetkili olduğunu savunmaktadırlar, *“Şantiyede imalat kontrolü yapan yapı denetim kuruluşu personeli teknik personele; işçinin imalat bünyesinde kullandığı malzemelerin standartlara, imalat miktarının proje ve şartnamesine ve yapım tekniğinin fen ve sanat kurallarına uygunluğunu denetlemesinin yanında işçilerin kazalara karşı sigortalanmasını, sosyal güvenlik kurumlarına bildirilmesini ve ücretlerinin ödenmesini takip etme sorumluluğu da verilmiştir. Meri yapı denetim kanunları çerçevesinde, yapı denetim heyetleri, işçilerin kullandığı malzeme, yaptığı iş ve ödenmeyen ücretleri hakkında yükleniciyi denetime tam yetkilidir”*, bkz. Mustafa Yılmaz, Serkan Yıldız, Adem Bakış ve Recep Kanıt, *“Bir Bütün Olarak İş Sağlığı Güvenliği ve Yapı Denetim Mevzuatı: Yapı Denetim Görevlilerinin Kamu İnşaatlarında İş Sağlığı Güvenliği Denetimine Etkileri”*, **Dicle Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Mühendislik Dergisi**, Cilt:8, Sayı:3, Temmuz 2017, s.439; Aksi yönde yapı denetim kuruluşlarının yapı sahibi adında denetim faaliyeti icra ettikleri ve asli görevlerinin yapının proje ve eklerine uygun yapılmasını sağlamak olduğu, yapı denetim kuruluşlarının bünyesinde iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi bulunmadığı bu sebeplerle de iş sağlığı ve güvenliğinden yapı denetim kuruluşları değil, profesyonel eğitim almış olan iş sağlığı ve güvenliği uzmanlarının sorumlu olması gerektiği hakkında bkz. Şahin, s.92.

²⁹² Gülşen Işık, *Yapı Denetiminde İş Sağlığı ve İş Güvenliği (İş Yasası, İSG Yasası ve Yapı Denetim Yasası Açısından İnceleme)*, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İşçi Sağlığı ve Güvenliği Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, 5-6 Kasım 2015, s.88.

²⁹³ R.G., 11.08.1983, 18132.

Çevre sağlığının korunması²⁹⁴ yalnızca çevrenin kirletilmemesini değil aynı zamanda inşaat sırasında ortaya çıkacak olan atıkların yönetimini de kapsamaktadır. Atık oluşumundan bertarafına kadar çevre ve insan sağlığına zarar vermeden yönetiminin sağlanmasına, atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına ilişkin usul ve esaslar Atık Yönetimi Yönetmeliği²⁹⁵ ile düzenlenmektedir.

Atık Yönetimi Yönetmeliği Ek-4; inşaat atıklarını tasnif etmektedir. İnşaat atıklarının yönetilmesine ilişkin olarak bu yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında 2872 sayılı Çevre Kanunu'nda öngörülen müeyyideler uygulanmaktadır.

Çevre sağlığının korunması her ne kadar yapı müteahhidine ait bir sorumluluk ise de, yapı denetim kuruluşunun, alınan tedbirleri kontrol etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Çevre Kanunu m.3/1-g'de; kirlenme ve bozulmanın önlenmesi, sınırlandırılması, giderilmesi ve çevrenin iyileştirilmesi için yapılan harcamaların kirleten veya bozulmaya neden olan tarafından karşılanacağı, kirletenin kirlenmeyi veya bozulmayı durdurmak, gidermek veya azaltmak için gerekli önlemleri almaması veya bu önlemlerin yetkili makamlarca doğrudan alınması nedeniyle kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan gerekli harcamaların 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre kirletenden tahsil edileceği düzenlenmektedir.

Çevre Kanunu m.11'de ise; üretim, tüketim ve hizmet faaliyetleri sonucunda oluşan atıklarını alıcı ortamlara doğrudan veya dolaylı vermeleri uygun görülmeyen tesis ve işletmeler ile yerleşim birimlerinin, atıklarını, yönetmeliklerde belirlenen

²⁹⁴ "Anayasa'nın 56. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında; "Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir" denildiğine göre, dava konusu 26. maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen sanayi kuruluşlarının, çevre sağlığının bozulması ve çevre kirliliği bakımından verecekleri zararın önlenmesi, bu kuruluşlara tanınan ayrıcalığın ortadan kaldırılmasıyla sağlanacaktır. Böylece bu tesisler de diğer yapılar gibi Devlet denetimine tabi olacaklar ve ruhsat işlemiyle istenen amaca ulaşılacaktır. Öte yandan yine 56. maddenin üçüncü fıkrasında, Devletin, herkesin hayatını beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak amacıyla, sağlık kuruluşlarıyla ilgili bazı düzenlemelerde bulunacağından söz edilmektedir. Bu hükümle, kişinin beden ve ruh sağlığına sahip olmak ve onu geliştirmek hususunda sahip olduğu yaşam hakkı vurgulanmasına karşın, dava konusu 26. maddenin üçüncü fıkrası her türlü sanayi kuruluşuna, mimari, statik, elektrik ve tesisat projeleri gibi yapının hem iç hem de dış çevre güvenliği bakımından önem taşıyan belgeler aranmaksızın sadece avan projeye göre ruhsat verilmesine olanak sağlanması, bu konuda Devletin Anayasa'nın sözü edilen maddelerinde öngörülen denetim görevini yeterince yapamaması sonucunu doğurmaktadır.", AYM, 11.12.1986, E.1985/11, K.1986/29, R.G., 18.04.1987, 19435.

²⁹⁵ R.G., 02.04.2015, 29314.

standart ve yöntemlere uygun olarak arıtmak ve bertaraf etmekle veya ettirmekle ve öngörülen izinleri almakla yükümlü oldukları düzenlenmektedir. Belirtilen bu yükümlülüğü bulunan tesis ve işletmeler ile yerleşim birimlerine, yapı ruhsatı aşamasında bu yükümlülüğünü yerine getireceğini gösterir proje ve belgeleri ilgili kuruma sunmadıkça yapı ruhsatı verilmeyeceği, inşaatı bitmiş olanlardan, bu yükümlülüğü yerine getirmeyenlere işletme ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi verilmeyeceği, yapı ruhsatına, yapı kullanma izni veya işletme ruhsatını haiz olmakla birlikte arıtma ve bertaraf yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere ilişkin olarak verilmiş yapı kullanma izni veya işletme izninin iptal edileceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme dikkate alındığında, anılan yükümlülüğün yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı üstlenileceği anlaşılmaktadır.

Yapı denetim kuruluşu, müteahhit tarafından sebep olunan kirliliği veya kirlilik tehlikesini, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye bildirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi, yapı denetim kuruluşunun, yapı müteahhidi ile birlikte hukuki sorumluluğunu gündeme getirecektir. Bu sorumluluk, çevrenin kusurlu davranışlarla kirletilmesi veya kusur bulunmasa dahi objektif özen gösterme yükümlülüğüne aykırı olarak kirlenmesi sonucunda doğabilecektir²⁹⁶.

Çevre güvenliği de yapı müteahhidi tarafından sağlanması gereken bir husustur. Yapının etrafının çevrilmesi, uyarıcı levhaların uygun yerlere konması, şantiyeye giriş çıkışların kontrol altına alınması ve yapım sürecinde herhangi bir kimseye zarar gelmeyecek şekilde tedbirler alınmasını ifade etmektedir. Yapı denetim kuruluşu, yapının inşası aşamasında, çevre güvenliğine ilişkin olarak alınan tedbirleri kontrol etmekle yükümlüdür. Bu hususta eksiklik veya yanlışlıkların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan Çevre Denetimi Yönetmeliği²⁹⁷ m.20’de belirtilen yetkili birimlere bildirilmemesi durumunda yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu gündeme gelecektir.

Yapı denetim kuruluşu ile doğrudan ilgili olmayan bu görevin YDHK ile yapı denetim kuruluşuna verilmesi, yetkili idarenin iş yükünü azaltma maksadına hizmet etmektedir.

²⁹⁶ Zeynep Güdük, “Türk Mevzuatında Çevreyi Kirletenin Hukuki Sorumluluğu”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl:2017, Sayı:130, s.199.

²⁹⁷ R.G., 21.11.2008, 27061.

12. Denetim Görevlisi Personelin Mesleki Yetkinliklerini Artırmak

Yapı denetim kuruluşu, bünyesinde görevli denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca düzenlenen meslek içi eğitime katılmalarını sağlar.

Yapı denetim kuruluşunun verdiği hizmet teknik bir hizmettir. Bu hizmet verilirken, dinamik bir hizmet oluşu gereği, gelişen teknolojiye ayak uydurulmak zorundadır. Bu sebeple, yapı denetim kuruluşu çalışanlarının mutlaka gelişen teknoloji ve gelişmeleri takip etmeleri gerekmektedir. Bu noktada yapı denetim kuruluşunun, çalışanlarının gelişimi için onları meslek içi eğitimlere katılmasını sağlama görevi mevcuttur.

Bu görev yalnızca kanunen verilmiş ve yapılması bu sebeple zorunlu bir görev olarak değerlendirilmemeli, denetimin daha sağlıklı, daha bilimsel yapılabilmesine, meslek içi eğitimlerin katkı sağlayacağı gözden kaçırılmamalıdır.

13. Yapıya İlişkin Seviye Tespit Tutanağını Tanzim ve Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Teslim Etmek

Yapıya İlişkin Seviye Tespit Tutanağı; her yılın sonu itibari ile yapı denetim kuruluşu yetkilisi, yapı müteahhidi veya adına şantiye şefi ve yapı sahibince düzenlenerek imzalanır. Yapı denetim kuruluşu, yılsonu seviye tespitinde ihtilaf olduğu takdirde yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idareden seviye tespitinin yapılmasını ister. Yapıya İlişkin Seviye Tespit Tutanağı, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından onaylanmaktadır.

Yapıya İlişkin Seviye Tespit Tutanağı, yapı denetim kuruluşunun alacağı hizmet bedelinin tespiti için de önemlidir. Hakediş bedellerinin ödenmesi, yapı tespit tutanağının hazırlanıp imzalanması ve onaylanmasına müteakip, bu belgeye dayanarak gerçekleşmektedir.

14. Ruhsata ve Eklerine Aykırı İmalatı Tespit Etmek ve Giderilmesi İçin Gereken İşlemleri Yapmak

Yapı denetim kuruluşu, yukarıda açıklanan görevlerin yapılması sırasında ruhsata ve eklerine aykırı imalat belirlendiğinde, yapının o anki durumunu fotoğrafla tespit etmekte, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye de dağıtımı yapılan bir yazı ile yapının müteahhidini iadeli taahhütlü posta yoluyla yazılı olarak uyarır ve aykırılığın giderilmesi için süre verir. Bu süre zarfında yapı müteahhidine bildirilen eksikliklerin giderilmemesi durumunda, süre bitimini takip eden üç iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla ilgili idareye bildirimde bulunur.

İmar Kanunu m.32’de, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıldığının yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, fenni mesulce tespiti veya ihbarı üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapının mühürlenme tarihinden itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Yapının mühürlenme tarihinden itibaren bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirmez veya ruhsat almaksızın, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını istemez ise yapı ruhsatı iptal edilir. Ruhsata aykırı yapılan yapı, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir²⁹⁸.

15. Denetim İşlerine Ait Hakedişlerin Tahakkuk Tarihinde Düzenlenecek Faturanın Bir Örneğini Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Vermek

Yapı denetim kuruluşunun yaptığı denetimler neticesinde, yapı sahibinden alacağı ödemeler karşılığında hazırladığı faturanın bir sureti, yapı ruhsatı veya yapı

²⁹⁸ Karabatak, s.207.

kullanma izni vermeye yetkili idareye teslim edilmek zorundadır. Bu sayede yapı denetim kuruluşunun, fatura kesmemek suretiyle vergi yükümlülüğünü yerine getirmeme ihtimali imkânsız hale gelmektedir.

16. İş Bitirme Tutanağını Düzenlemek ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Vermek

İş Bitirme Tutanağı, YDUY m.3/1-d’ye göre; “inşaatın kısmen veya tamamen fen ve sanat kurallarına uygun olarak tamamlandığını bildiren, yapı denetim kuruluşu tarafından tutulan ve yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından onaylanan tutanak” olarak tanımlanmaktadır.

Yapı denetim kuruluşu YDUY m.5/4-ö uyarınca; yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten, YDUY Ek-11’de gösterilen İş Bitirme Tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye verir. Bu tutanakta, yapının, tutanağın tanzim edildiği tarih itibarıyla yapının tamamlanma seviyesi belirtilir. İş Bitirme Tutanağında, Yapıya İlişkin Bilgi Formunda (YİBF) yer alan mimar ve mühendislerin, yapı sahibinin, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefinin, bina mahallini tetkik eden teknik görevlilerin, belgeyi tetkik eden yetkililerin imzaları, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin onayı bulunmaktadır.

YDUY m.23/2’ye göre yapı denetim kuruluşunca, iş bitirme tutanağının yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye verilmesini müteakiben, bu idare tarafından yapı, ruhsat ve ekleri açısından kontrol edilmekte en geç on beş iş günü içinde iş bitirme tutanağı onaylanmaktadır. Aksi takdirde, durum, yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece gerekçeli ve yazılı olarak yapı denetim kuruluşuna bildirilmektedir. Yapı denetim kuruluşu tarafından eksikliklerin giderilmesi sağlandıktan sonra, iki iş günü içerisinde yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından iş bitirme tutanağı onaylanmak zorundadır.

İş bitirme tutanağının düzenlenerek yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye verilmesi, yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi hizmet sözleşmesi uyarınca, yaptığı denetimler neticesinde hak edeceği ücreti de alabilmesinin bir ön koşuludur. Bu yükümlülüğün yerine getirilmesi ile yapı sahibi menfaatine olan yapı

kullanma izninin verilmesinin yanı sıra, yapı denetim kuruluşunun da ücretini alabilmesi sağlanmaktadır.

17. Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye; Mevzuatta Belirtilen Rapor, Tutanak ve Belgeleri Temin Etmek

Yapı denetim kuruluşu, YDUY m.5/4-r uyarınca, yapıyla ilgili olarak enerji kimliği belgesini²⁹⁹, kanal bağlantısının yapıldığına ilişkin tutanağı, binanın yapı aplikasyon projesine uygun şekilde applike edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren belgeyi, elektrik, telefon ve doğalgaz tesisatlarının, yangın algılama, tahliye ve söndürme sisteminin projelerine uygun şekilde yapılmasını denetleyerek bunlara ilişkin uygunluk belgelerini ve asansörün yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece tescilini temin eder. Bu işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporu ve yapının cephe fotoğraflarını iş bitirme tutanağına ekler.

Yapı denetim kuruluşu, yapı kullanma izninin alınmasını müteakiben, YDUY m.5/4-p’de belirtildiği üzere, ilgili idare tarafından istenilen yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri yapı kullanma iznini vermeye yetkili idareye verir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından bu belgelerde eksiklik veya hata bulunması durumunda, yapı denetim kuruluşu, bu belgelerin düzeltilmesi veya tamamlanmasını ilgililer vasıtası ile sağlamakla yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşunun, eksiklik veya hatalara bizzat işlem yapma yetkisi bulunmamaktadır.

II. YAPI DENETİM USULÜ

A. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Yapılması

Yapı denetim sözleşmesi, yapı sahipleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca yayımlanan usul ve esaslara³⁰⁰ göre elektronik ortamda belirlenen yapı denetim

²⁹⁹ Enerji Kimlik Belgesi; asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

³⁰⁰ Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ.

kuruluşları arasında akdedilen ve kanunda belirlenen haller dışında feshedilmesi mümkün olmayan bir sözleşmedir.

Sözleşmenin kurulması, 4708 sayılı YDHK kapsamında olan yapılar için mümkün olup, öncelikle yapının yapılacağı arsa, arazi ya da parselin konumunu ve ölçülerini belirleyen belgelerin, taşınmazın bağlı olduğu tapu müdürlüklerinden alınması gerekmektedir.

Tapu müdürlüklerinden gereken belgelerin alınmasını müteakip, taşınmazın bulunduğu alanın planları mevcut ise, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareden yapının projelerine veri oluşturacak diğer belgeler alınarak yapının projelerinin, ilgili müelliflerce hazırlanması gerekmektedir. Taşınmaz, plansız alanda ise, yapı ruhsat başvurusunda bulunan kişi tarafından, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareden herhangi bir belge alınmasına gerek bulunmamakta, Plansız Alanlar Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak yapının projelerinin ilgili müellifler tarafından hazırlanması gerekmektedir³⁰¹.

Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ'in 5'inci maddesine göre; YDHK kapsamında yapılacak yapının; yapı grubu, toplam yapı inşaat alanı, yapı inşaat alanı ve adres bilgileri, elektronik ortama, yapı sahibinin, yapının etüt ve projelerini hazırlaması için anlaştığı proje müelliflerinden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen proje müellifi tarafından girilmektedir.

Proje müellifi tarafından elektronik ortama girilen yapıya ilişkin bilgiler, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından kontrol edilerek varsa gerekli düzeltmeler yapılarak onaylanmaktadır. Denetlenen yapıya ilişkin bilgilerin doğruluğu ve teslim edilen projeler kontrol edildikten sonra yapı ruhsatı düzenlenecektir. Bu bilgilerden herhangi birinin yanlış olması durumunda, derhal Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı bilgilendirilecek ve yapı ruhsatı verilmeyecektir.

Proje müellifi tarafından Yapı Denetim Sistemi'ne girilen ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından onaylanan yapıya ilişkin bilgiler sonucunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, elektronik ortamda, başvuru yapılan yapıya bir yapı denetim şirketi görevlendirilmektedir.

³⁰¹ Kaya, s.149.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi fesihli veya kısmi bitmiş olan işler için yeniden bir sözleşme imzalanmak istenmesi halinde ise yapı sahibi tarafından bir dilekçe ile yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye başvurulur ve gerekli onay yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından verilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından elektronik ortamda, başvuru yapılan yapıya bir yapı denetim şirketi görevlendirilmesinden sonra, yapı sahibi ile görevlendirilmiş yapı denetim kuruluşu arasında “Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi” akdedilmek zorundadır. Yapı sahibinin bu noktada, yapı denetimi hizmet sözleşmesini geçerli bir sebep bulunmaksızın akdetmeyi reddetmesi, farklı bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdetmesi, akdettiği sözleşmenin şeklini YDUY’da örneği verilen sözleşmede belirtilen asgari şartlardan daha az şekilde düzenlemesi, konusunu ve içeriğini değiştirmesi mümkün değildir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde; taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, mevcutsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fizikî özellikleri, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görevli teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler yer almaktadır.

1. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Konusu

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı sahibi veya hukuken temsile yetkili vekili ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen bir sözleşmedir. YDHK ve YDUY’de yapı denetimi hizmet sözleşmesinin konusu açıkça belirtilmemiştir. Ancak YDUY Ek-6’da Form-4 adı altına verilen örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, hizmetin konusu; *“yapının, yapı denetim kuruluşu tarafından projelerinin incelenmesi ve ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmeti”* olarak belirtilmektedir.

YDUY Ek-6’daki örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinde geçen *yapı* ifadesi YDHK kapsamına giren yapıları ifade etmektedir. Başka bir deyişle YDHK’da belirtilen istisnalar dışında kalan yapılar yapı denetimine tabidir. Hangi yapıların yapı denetimi hizmetinin kapsamı içerisinde olduğu yukarıdaki bölümlerde belirtilmiştir³⁰².

³⁰² Bkz. Yapı Denetiminin Kapsamı, Birinci Bölüm, s.16 vd.

Yapı denetim hizmeti sözleşmesinin konusunu belirlerken, yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibinin birbirlerine karşı görev ve sorumluluklarını da göz önünde bulundurmak gerekmektedir. YDUY Ek-6’da düzenlenmiş olan örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen, tarafların yerine getirmeyi taahhüt ettikleri borçlar, YDUY’de yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibine tevdi edilmiş olan görevler ile birebir aynıdır. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi; yapı denetim kuruluşu ve yapı sahibinin, YDHK ve YDUY ile kendilerine emredilmiş olan görevleri yerine getirme rızalarının imza altına alındığı bir metindir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı borcu, en genel ifadeyle, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli olarak yapılması için gerekli denetimleri icra etmektir. Yapı sahibinin ise bu hizmet karşılığında edimi, hizmet bedelini yapı denetim kuruluşuna ödemektir.

Ancak yapı denetimi, yalnızca yapı denetim kuruluşlarının rol aldığı bir süreç değildir. YDHK ve YDUY, yapı denetim kuruluşlarının yanı sıra proje müelliflerine ve yapı imalatında rol alan kişilere de denetime ilişkin çeşitli görevler vermektedir. Yapı denetim kuruluşunun yaptığı denetim, proje müelliflerinin ve yapı imalatında rol alan kişilerin icra ettikleri faaliyetlerin de bir üst denetimidir. Nitekim YDHK m.3’te, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı fenni mesuliyetin yapı denetim kuruluşlarınca üstlenileceği düzenlenmiştir.

Yapı denetim kuruluşunun, diğer denetim organlarından farklı olarak ve yapı denetim sözleşmesine dayanarak icra ettiği *denetim hizmeti* göz önünde bulundurulduğunda, bu sözleşmenin konusu en basit ifade ile “*yapının, proje müellifleri (mimar/mühendis) ve uygulamacılar haricinde denetlenmesidir*”³⁰³. Bu denetim yapı sahibi ve kamu adına gerçekleştirilmektedir.

Yapı denetim kuruluşu, denetimi, yapının proje ve inşaat safhalarında icra edilen faaliyetleri gözlemleyerek icra etmektedir. Yapı denetim kuruluşunun borcu bir inşaat yapmak, var olan bir yapıda değişiklik yapmak, onarım, bakım, iyileştirme veya yıkım yapmak değildir. Hatta yapı denetim kuruluşu, yapının denetlenmesi sırasında tespit ettiği eksiklikleri, giderme imkânı bulunsa dahi, bizzat giderme yetkisine sahip değildir. Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetim sözleşmesi uyarınca borcu, yapının, proje ve inşaat safhasında yapıya ilişkin icra edilen

³⁰³ Yavuz, s.60.

faaliyetleri izlemek, projeye, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olan faaliyetleri onaylamak, uygun olmayan faaliyetler ile ilgili olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye bildirimde bulmaktır.

2. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Tarafları

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin tarafları; *yapı sahibi* ve *yapı denetim kuruluşudur*. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu tarafından akdedilen ancak yapı ruhsatı alınabilmesi için yapılan başvuruda, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından varlığı aranan bir sözleşmedir. Başka bir deyişle, yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yalnızca iki özel hukuk kişisi arasındaki yapı denetimi – ücret ilişkisini düzenlememekte, yetkili idare tarafından yapı ruhsatı verilmesi işlemi için de aranan dayanak belgelerden biri olarak kabul edilmektedir. Bu husus YDUY m.21/1’de yapı denetimi hizmet sözleşmesinin “*bir suretini ruhsat işlemlerini başlatmak üzere Ek-5’de gösterilen Form-3’e uygun taahhütname ekinde ilgili idareye sunar*” şeklinde düzenlenmiştir. Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasındaki özel hukuk ilişkisini düzenleyen yapı denetimi hizmet sözleşmesi, kanun koyucunun düzenlemeleriyle, özel hukuk ilişkilerini aşarak kamusal bir işleve sahip hale gelmiştir.

a. Yapı Sahibi

YDHK m.1, yapı sahibini; “*yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişiler*” olarak tanımlamaktadır. Bu noktada belirtilmesi gereken ilk husus, kanunun, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin tarafı olarak, arsa sahibini değil, yapı sahibini kabul etmesidir. Başka bir deyişle, yapı sahibi ile yapının inşa edildiği arsa sahibinin farklı kimseler olması durumunda, yapı denetim kuruluşu ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalamaya yetkili kişi yapı sahibidir.

Sözleşmenin geçerlilik koşullarından biri olan ehliyet hukuksal işlem ehliyetidir³⁰⁴. Hukuksal işlem ehliyeti, diğer tüm sözleşmelerde olduğu gibi yapı denetimi hizmet sözleşmesi için de gerekli bir geçerlilik koşuludur. Hukuksal işlem

³⁰⁴ Kılıçoğlu, s.139.

ehliyeti; sözleşme taraflarının kendi iradeleri ile borç altına girebilme yetisine sahip olmalarını ifade etmektedir. Başka bir deyişle hukuksal işlem ehliyeti; sözleşme taraflarının kendi fiil ve işlemleriyle kendi lehlerine haklar, aleyhlerine borçlar yaratabilme iktidarını ifade etmektedir. Bu ehliyete sahip olunabilmesi için yapı denetimi hizmet sözleşmesinin taraflarının; ergin olması, mümeyyiz (ayırt etme gücüne sahip) olması ve kısıtlı olmaması gerekmektedir. Başka bir deyişle, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin tarafları, tıpkı diğer sözleşmelerde olduğu gibi tam ehliyetli olmaları gerekmektedir. Ancak, gerçek kişi olan yapı sahibinde hukuksal işlem ehliyeti bizzat aranabiliyorken, bir özel hukuk tüzel kişisi olan yapı denetim kuruluşunun, hukuksal işlem ehliyeti, yapı denetim kuruluşu adına sözleşme yapmaya yetkili yöneticide aranmalıdır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde sözleşme taraflarının yapı sahibi veya yapı sahibini hukuken temsile yetkili vekilinin imzalamasına bir engel bulunmamaktadır. Ancak yapı sahibi, yapım işi için yapı müteahhidi ile anlaşma yaptıysa, YDHK m.2 uyarınca yapı denetimi hizmet sözleşmesi için bu yapı müteahhidini vekil tayin edememektedir³⁰⁵. Ancak bu ödeme yükümlülüğünün yapı sahibi ile müteahhit arasında yapılacak bir anlaşma ile müteahhide yüklenebilmesine bir engel bulunmamaktadır³⁰⁶.

³⁰⁵ “Sözleşmede ‘İnşaat sebebi ile meydana gelecek her türlü hasar zarar ziyan bedelleri ticari cezai hukuki ve mali bütün sorumluluklar müteahhide ait olacak ve arsa sahibine rücu edilmeyecektir.’ şeklinde yapı denetim ücretinin yükleniciye ait olacağı kararlaştırılmıştır. Yapı denetim sözleşmesi arsa sahibi ile yapı denetim firması arasında yapılmış ise de bu, yasadaki kaynaklı bir mecburiyettir. Sözleşme hükmü uyarınca bu yapı denetim bedelinin yüklenici tarafından ödeneceği kararlaştırıldığına göre mahkemenin gerekçesinde belirttiği aksi yöndeki kabulü doğru değildir. Ancak yüklenicinin geç teslim nedeni ile kira borcu ve eksik imalatı bulunduğundan, yapı denetim ücreti de henüz yüklenici tarafından ödenmediğinden tapu iptal ve tescil talebinin reddine karar verilmesi sonucu itibarıyla doğrudur.”, Yar.23.HD, 03.07.2018, E. 2015/9765, K. 2018/3903, www.kazanci.com, (02.03.2019).

³⁰⁶ “Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri 4708 Sayılı Kanun’un 5. maddesi hükmü gereği yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilir. Açıklanan mevzuat hükümleri gereğince yapı denetim sözleşmelerinden sorumluluk kural olarak yapı malikine ait ise de, yapı maliki ile yüklenici, aralarındaki sözleşme ile bunun aksini, yani yapı denetim bedelinden yüklenicinin sorumlu olacağını açıkça kararlaştırabilirler. Somut olayda yapı üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olarak davalıların taraf olduğu herhangi bir yapı denetim sözleşmesi bulunmamaktadır. Taşınmazda hissedar olan davacı 19.08.2010, 29.12.2010 ve 25.08.2011 tarihlerinde Gaziemir Belediyesi Yapı Denetim Hesabına “2191 pafta, 7 parsel yapı denetimi” şeklindeki açıklamalarla toplamda 61.151,00 TL ödemede bulunmuştur. Davalılar ile dava dışı yüklenici arasındaki 09.03.2006 tarihli düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde ve 28.04.2010 tarihli ek sözleşmede yapı denetim ücretinin yükleniciye ait olduğu yönünde açık bir düzenleme bulunmaması karşısında açıklanan ilave gerekçe ve sebeplerle davanın reddine dair verilen kararın bozulması gerekir.”, YHGK, 19.04.2017, E.201713-/510, K.2017/756, www.kazanci.com, (13.03.2019).

Yapı sahibi, aynı zamanda yapı denetim kuruluşunun denetçisi ise ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından elektronik ortamda atanan yapı denetim kuruluşu, yapı sahibinin denetçisi olduğu yapı denetim kuruluşu ise, bu durumda yapı denetim görevi, aynı zamanda yapı sahibi olan denetçiye verilmemek kaydı ile yapı sahibi, denetçisi olduğu yapı denetim kuruluşu ile yapı denetimi hizmet sözleşmesini YDUY m.8/2 uyarınca imzalayabilmektedir³⁰⁷. Ancak yapı sahibi, kendi yapısını hiçbir suretle denetleyemeyecek, yapının denetim sürecinde hiçbir suretle belge düzenleyemeyecektir. Aksi takdirde YDHK tarafından öngörülen objektif ve tarafsız denetim ilkeleri uygulanamaz hale gelecektir.

Yapı denetimi mevzuatına göre yapı sahibinin özel hukuk gerçek ya da tüzel kişisi olması gerekmektedir. Çünkü kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar yapı denetiminden muaftır. Ancak, yapı denetiminden geçmiş özel hukuk kişisine ait bir yapının, bir kamu kurumunun mülkiyetine geçmesi durumunda, kamu kurumu, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen, YDHK tarafından öngörülen süre zarfında, yapı denetimi hizmet sözleşmesinden doğan hakları talep edebilmektedir³⁰⁸. Bu talep hakkı yalnızca kamu kurumu tarafından değil, yapı denetim sözleşmesini bizzat imzalamamış olan ve yapının mülkiyetini hukuka uygun yollarla kazanmış sonraki özel hukuk kişisi malik tarafından da yukarıda belirtilen şekilde kullanılabilir.

Yapı sahibinin mutlaka bir kişi olması gerekmemektedir. Yapıyı birden çok kişinin yaptırmak istemesine herhangi bir engel yoktur. Bu durumda yapı denetimi hizmet sözleşmesinin yapı sahibi tarafı, birden çok kişi olacaktır. Yapı sahiplerinin yapı denetimi hizmet sözleşmesi uyarınca yükümlendikleri borçtan, yapı sahipleri, aksini bir sözleşme ile kararlaştırmadıkça, müteselsilen değil, hisseleri oranında sorumludurlar³⁰⁹.

³⁰⁷ Duman, s.117.

³⁰⁸ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.65.

³⁰⁹ “TBK 162 uyarınca müteselsil borçluluk ya sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanır. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanununda arsa sahiplerinin müteselsil borçluluğu öngörülmemiş, sözleşme ile de arsa sahipleri böyle bir yükümlülük altına girmemişlerdir. Hisseli malik olan arsa sahipleri hisseleri oranında yapı denetim ücretinden sorumlu tutulması gerekirken, müteselsilen sorumlu tutulması doğru olmamıştır. Hal böyle olunca, davalı tarafın karar düzeltme talebinin belirtilen konu ile sınırlı kabulüyle, önceki bozma ilamına ilave olarak belirtilen yönden davalılar yararına bozulması gerekmiştir. Bu nedenle, yapı denetim ücretinden arsa sahiplerinin hisseleri oranında sorumlu tutulması gerekirken, müteselsilen sorumlu tutulması doğru olmamıştır.”, Yar.23.HD, 16.5.2018, E. 2017/1700, K. 2018/3192, www.kazanci.com, (15.03.2019).

b. Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin diğer tarafı olan yapı denetim kuruluşu; YDHK m.1’de “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişi” olarak tanımlanmıştır.

Tanımından da anlaşılabileceği üzere yapı denetim kuruluşu tüzel kişiliği haiz olmak zorundadır. Başka bir deyişle, gerçek kişiler tarafından bizzat veya gerçek kişilerce oluşturulmuş adi ortaklıklar vasıtası ile yapı denetim sözleşmesine taraf olunması ve yapı denetimi faaliyeti icra edilmesi mümkün değildir³¹⁰.

Yapı denetim kuruluşu, bir ticari ortaklık olarak, limited veya anonim şirket olarak kurularak faaliyet göstermek zorundadır. Bu husus YDHK veya YDUY’nde açıkça belirtilmese de “ödenmiş sermayesinin” ifadesi bu kuruluşların birer ticaret şirketi olma zorunluluklarını gerektirmektedir. Aynı ifade, yapı denetim kuruluşunun sermaye şirketi olması gerektiğini göstermektedir³¹¹.

Yapı denetim kuruluşunun tüm ortaklarının mühendis ve mimarlardan oluşması zorunluluğu YDHK m.2/2’de belirtilmektedir. Mühendis veya mimarlık, ancak gerçek kişiler tarafından kazanılabilecek unvanlar olduğuna göre, yapı denetim kuruluşunun ortaklarının tamamının; mimarlık, inşaat mühendisliği, makine mühendisliği veya elektrik mühendisliği diplomasına sahip olan gerçek kişiler olması zorunludur. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşu ortaklarının, tüzel kişiliği haiz olmaları mümkün değildir. Bir tüzel kişiliği oluşturanların tamamı mühendis ve mimarlardan dahi oluşsa, bu tüzel kişilik mimar ya da mühendis niteliği kazanmayacağından dolayı yapı denetim kuruluşunun ortağı olamaz³¹².

YDHK m.2/2’de yapı denetim kuruluşlarının nama ödenmiş sermayelerinin tamamının mühendis ve mimarlara ait olması gerektiği düzenlenmiştir. Bu husus, yapı denetim kuruluşunun ortaklarının belirli olmasını sağlamasının yanı sıra, yapı denetim kuruluşunun ilk pay sahibinin adının aleni olarak bilinmesini sağlayarak şeffaflığı sağlamaktadır³¹³. Yapı denetim kuruluşlarının sermayelerinin tamamının mühendis ve mimarlara ait olması kuralının tek istisnası, yapı denetim kuruluşu

³¹⁰ Duman, s.120; Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.61;

³¹¹ Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.74.

³¹² Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.63.

³¹³ Duman, s.120.

ortaklarından birinin ölümü halinde, ölen ortağın mirasçılarının, mühendis ya da mimar olmasalar dahi sermaye ortağı olarak kalabilmeleridir. Bu durumda, mühendis ya da mimar olmayan mirasçılar, yapı denetim kuruluşunun yöneticisi olamamakta ve kendilerine miras kalan paylarını, yapı denetim kuruluşlarına ortak olma özelliklerine sahip olmayan bir kimseye devredememektedirler. Mühendis veya mimar olmayan varisler, istedikleri takdirde, kendilerini yapı denetim kuruluşunda temsil etmek üzere, ortak olma şartlarını taşıyan bir mühendis veya mimar ile sözleşme imzalayabilmektedirler.

Yapı denetim kuruluşunun ortakları arasında, ölüm harici bir sebeple gerçekleşen hisse devri işleminde, gerekli belgelerin Merkez Yapı Denetim Komisyonu'na ibrazı ile hissesini devreden ortağın yapı denetim kuruluşundan ilişkisi kesilmektedir. Hisseyi devralan ortağın, yapı denetim kuruluşu ortağı olabilme şartlarını taşıdığı yapı denetim kuruluşu tarafından belgelendirilerek Merkez Yapı Denetim Komisyonu'na sunulmadan yapı denetimi faaliyetine izin verilmemektedir³¹⁴.

Yapı denetimi hizmetinin, yapı denetim kuruluşu tarafından bizzat yaptırılması gerekmektedir. Şahsen ifa yükümlülüğü; borçlunun kişisel yeteneklerinin önem taşıdığı durumlarda söz konusu olmaktadır³¹⁵. Yapı denetim kuruluşları da teknik bir hizmet sunan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca verilen izinle faaliyet gösterebilen özel hukuk tüzel kişileridir. YDHK, yapı denetim kuruluşlarının bu teknik yönüne güvenerek denetim faaliyetini bu kuruluşların tekeline bırakmıştır. Bu sebeple yapı denetim kuruluşunun, denetim hizmetini, alt müteahhide yaptırması mümkün değildir. Çünkü yapı denetimi sözleşmesi sona erse dahi, YDHK tarafından öngörülen süreler sona erene dek yapı denetiminin yapı sahibine karşı sorumluluğu devam edecektir. Yapı denetim kuruluşu doğacak zararlardan ve eksikliklerden dolayı kanunda açıkça sorumlu tutulmuştur. Hâlbuki alt işveren tarafından yapılan işlerde sorumluluk asıl işverendedir.

Yapı denetim kuruluşu, münhasıran yapı denetim faaliyetiyle ilgilenmektedir. Plan, proje yapamaz, yapım işini üstlenemez. Yapı denetim kuruluşunun kendi

³¹⁴ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1634.

³¹⁵ Kılıçoğlu, s.719.

yaptığı proje veya inşaatın yine aynı yapı denetim kuruluşunca denetlenmesi, yapı denetiminin doğasına aykırıdır.

Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibine karşı yapının denetlenmesi borcunu üstlenmektedir. Ancak yapı denetim kuruluşu bu borcu istediği şekilde değil, yapı denetim mevzuatı çerçevesinde yerine getirmekle yükümlüdür. Çünkü yapı denetim kuruluşu, her ne kadar yapı sahibi ile bir sözleşme ilişkisi içerisinde ise de denetimin kamusal bir yönü bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşu, yapıyı, kamu adına denetlemektedir. O halde yapı denetim kuruluşu, yapıyı denetleme borcunu yerine getirmekle kamusal yükümlülüğünü de yerine getirmiş olmaktadır. Başka bir deyişle özel hukuk sözleşmesi olan yapı denetimi hizmet sözleşmesinin ifası ile yalnızca özel hukuk kapsamında bir sonuç ortaya çıkmamakta, kamu düzenine katkı sağlayan bir kamusal sonuç da meydana gelmektedir³¹⁶.

B. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

1. Genel Olarak

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen bir özel hukuk sözleşmesidir. Ancak bu nitelik ancak sözleşmenin taraflarına bakarak tespit edilebilen bir niteliktir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin hükümleri ve sonuçları incelenecek olursa, kamusal bir yönünün olduğu da yadsınamaz bir gerçektir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı denetim kuruluşunun “denetim” borcu altına girdiği, bu hizmet karşılığında da yapı sahibinin “ödeme” borcu altına girdiği bir sözleşmedir³¹⁷. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi incelendiğinde; sözleşmenin her

³¹⁶ Duman, s.120.

³¹⁷ “Dava, yapı denetim hizmet bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, yargılama sırasında bilirkişi kuruluna hesaplattırılan ve miktarında çekişme bulunmayan yapı denetim hizmet bedelinin tüm davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsiline karar verilmiştir. Ne var ki, 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu’nun 2. maddesinde belirtildiği üzere, yapı denetim hizmetinin yasal muhatabı yapı sahibidir. Yapı denetim sözleşmesinin varlığı halinde dahi, yapı sahibi bu sözleşmenin düzenlenebilmesi için yapı yüklenicisini vekili tayin edemez. Bu itibarla, yapı denetim hizmet bedelinden arsa sahibi sorumludur. Arsa sahibi yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde bu hususun aksine düzenleme yapılması kendi aralarındaki iç ilişkide uygulanabilecek bir hüküm olup, bu hususun davacıyı bağlar bir yönü bulunmamaktadır. Bu itibarla, hüküm altına alınan bedelin davalılardan sadece arsa sahibinden tahsili gerekirken, davalı S.P. İnş. Şehir Planlama San.ve Tic. Ltd. Şti. ve H. İ. T.’dan tahsiline karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuş

iki tarafı da karşılıklı olarak hak ve borç altına girmiş, borçlu ve alacaklı konumuna gelmiştir. O halde yapı denetimi hizmet sözleşmesi “*tam iki tarafa borç yükleyen*” bir sözleşme olarak karşımıza çıkmaktadır³¹⁸. Ancak bu noktada, yapı denetim kuruluşunun, yapıyı, imar plânı, fen, sanat ve sağlık kuralları ve standartlar ışığında denetlemesi borcunu yerine getirirken, aslında proje müelliflerinin ve müteahhidin faaliyetlerinin denetimini gerçekleştirdiği görülmektedir³¹⁹. Ayrıca bu denetimi, sözleşmenin tarafı olmamasına rağmen, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare adına, teknik bir destek mahiyetinde gerçekleştirmektedir.

Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen yapı denetimi hizmet sözleşmesi; “*sürekliliği olan*” bir sözleşmedir³²⁰. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetim kuruluşu, yapıyı denetleme ve kontrol borcunu, denetime ilişkin çeşitli faaliyetleri yerine getirerek bir süreklilik içerisinde devam ettirmektedir. Yapı denetim kuruluşlarınca yüklenilen denetim borcunun ifası; proje müelliflerince hazırlanan projelerin kontrolü ile başlayan, yapı ruhsatının alınmasını müteakip inşaatın denetlenmesi ve sonucunda yapı kullanma izninin alınmasına kadar geçen birbirini takip eden faaliyetler bütünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Yani yapı denetimi hizmetinde, yapı sahibinin ifadaki menfaati bir zaman sürecine yayılmıştır. Yapı sahibinin, denetimin ifasındaki menfaati bir anda gerçekleşmemekte, denetim borcunun ifası bir hazırlık süreci gerektirmekte, bu husus da sözleşmeye süreklilik niteliği kazandırmaktadır³²¹. Ayrıca, yapı sahibinin yapı denetim kuruluşuna hizmet bedeli olarak ödediği ücret, hak edişler biçiminde yani dönemli aralıklarla, bir süreç içerisinde gerçekleşmektedir. Belirtilen bu hususlar, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, “*sürekliliği olan*” bir sözleşme olduğunu göstermektedir.

Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilmesi zorunlu olan yapı denetimi hizmet sözleşmesinin örneği, YDUY Ek-6, Form-4’te verilmiştir. Bu örnek sözleşme incelendiğinde; hizmet bedeli, bu bedelin ödenmesi, yapı denetim

bozmayı gerektirmiştir.”, bkz. Yar.23.HD, 18.02.2016, E.2015/148, K.2016/887, <https://www.emrekurt.av.tr/blogs/2018/03/19/yapi-denetim-sozlesmesi-bedelinden-arsa-sahibi-sorumludur/>, (12.11.2018).

³¹⁸ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1653; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.223.

³¹⁹ Ayanoğlu, s.344.

³²⁰ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1653; Yılmaz, Yapı Denetimi, s.223.

³²¹ Gülmelihat Doğan, “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü”, **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl:72, Sayı:2014/4, s.393.

kuruluşunun görev ve sorumlulukları, yapı sahibinin görev ve sorumlulukları, Yapı denetim kuruluşunun adresi, yapı denetim kuruluşunun görevlendireceği teknik personel listesi, denetim hizmetinin sona ermesi, fesih esasları, anlaşmazlıkların çözüm yeri ve çeşitli hükümler başlıkları altında düzenlenmiştir. Ayrıca bu başlıkların altındaki sözleşme maddeleri YDUY'nin maddelerinden alınarak oluşturulmuştur³²². Bu sebeple yapı denetimi hizmet sözleşmesi, bir “*tip sözleşme*” olarak karşımıza çıkmaktadır. YDUY m.21’de yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşunun, YDUY Ek-6, Form-4’te belirtilen örnek sözleşmeye “*uygun*” bir yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdetmelerini öngörmektedir. Başka bir deyişle tarafların bu sözleşme örneğinin aynısını akdetmeleri zorunlu değildir³²³. Sözleşmede akdedilecek hususların, asgari olarak örnek sözleşmedeki hususları karşılaması gerekmekte, yasada açıkça bir yasak bulunmadığından taraflar isterlerse YDHK ve YDUY hükümlerine aykırı olmamak şartıyla aralarında ilave düzenleme yapabileceklerdir³²⁴.

Doktrinde bazı yazarlar, YDUY Ek-6, Form-4’te düzenlenen örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinin bir “*çerçeve sözleşme*” olduğunu belirtmektedirler³²⁵. Çerçeve sözleşme; sözleşmeyi akdedenler arasında, müteakip dönemde aynı türden akdedilecek münferit sözleşmelerle ilgili belirli bazı şartları, münferit sözleşmelerin kurulması esnasında ayrıca kararlaştırılmasına gerek kalmayacak şekilde, kısmen veya tamamen şimdiden düzenlenen, ancak sözleşmenin taraflarına münferit sözleşmeler yapma borcu yüklemeyen sözleşmedir³²⁶.

Bu tanımdan yola çıkarak, yapılacak değerlendirmede, dikkati çeken ilk husus, çerçeve sözleşmenin, diğer münferit sözleşmeleri akdedecek kişiler tarafından akdedildiğidir. Başka bir deyişle, çerçeve sözleşmenin tarafları ile müteakip dönemde akdedilecek sözleşmelerin tarafları aynı kişilerdir. Sözleşme tarafları, müteakip sözleşmelerde kullanılmak üzere akdettikleri çerçeve sözleşme ile belirledikleri hususları aralarında karara bağlayarak, müteakip sözleşmelerin bazı hükümlerini önceden belirlemektedirler. Ancak YDUY’daki örnek yapı denetimi

³²² “Devlet tarafından içeriği yönetmelikle belirlenmiş olan sözleşme “normlara bağlanmış içerikli sözleşme” olarak adlandırılmaktadır.”, Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.70.

³²³ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.70.

³²⁴ Yavuz, s.83.

³²⁵ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.67; Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.101.

³²⁶ Gül Doğan, **Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)**, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2006, s.109.

hizmet sözleşmesinde, müteakip döneme ilişkin özellikleri yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu belirlememektedir. Bu sözleşme, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan bir yönetmelikle belirlenmiş olup, tarafların iradelerini yansıttıkları söylenemez.

İkinci olarak, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşu, yapı denetimi hizmet sözleşmesini imzalamayı müteakip başkaca bir sözleşme akdetmemektedirler. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapının denetimi borcunu ve ödeme borcunu tek bir metinde ihtiva etmektedir. Tarafların yükümlülük altına girdikleri hususlar, tip sözleşme ile belirlenmiş olup, bu asgari yükümlülükler aykırı olmamak ve yapı denetimi mevzuatının ruhuna aykırı olmamak üzere taraflar, kendi aralarında ek yükümlülükler düzenleyebilmektedirler.

Bu noktada karışıklığa sebep olan, çerçeve sözleşme ile YDUY Ek-6, Form-4'teki örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinin ortak noktalarının, akdedilecek müteakip sözleşmelerinin içeriğinin ikisinde de önceden tespit ediliyor olmasıdır. Ancak yapı denetimi hizmet sözleşmesinde tarafların borçları açıkça bellidir ve müteakip bir sözleşmeye de bu bağlamda gerek bulunmamaktadır³²⁷.

Bu sebeplerle; özel hukuk anlamında, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen sözleşmeye örnek olarak düzenlenen YDUY Ek-6, Form-4'teki sözleşme örneğinin, bir çerçeve sözleşme vasfı taşımadığı değerlendirilmektedir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile ilgili olarak tartışılması gereken bir başka konu da sözleşmenin genel işlem koşulları bakımından değerlendirilmesidir. Borçlar Kanunu m.20'de genel işlem koşulları; *“bir sözleşme yapılırken düzenleyen, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleri”* olarak tanımlanmıştır. Bu tanıma göre genel işlem koşulları, önceden hazırlanan düzenlemeleri ihtiva etmektedir. Bu anlamda, YDUY Ek-6, Form-4'te bulunan örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetimi faaliyetine ilişkin olarak bazı hususların önceden düzenlendiği ve yapı sahibi tarafından imza alma zorunluluğu taşıdığı görülmektedir. Ancak yapı sahibi aleyhine sonuçlar doğurabileceği genel işlem koşullarını ihtiva ettiği değerlendirilen yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı denetim kuruluşuna da önceden hazırlanmış sözleşme hükümlerini kabul etmesini

³²⁷ Yavuz, s.84.

emretmektedir. Yani yapı denetimi hizmet sözleşmesi, odak noktası olarak sözleşmenin bir tarafı lehine sayılabilecek hükümler değil, kamu lehine ve sözleşmenin her iki tarafına etki edecek nitelikte olan hükümler içermektedir. Ayrıca yapı denetimi hizmet sözleşmesi, sözleşmenin taraflarından biri veya bu kimsenin menfaatini koruma amacı güden bir üçüncü kişi tarafından değil, bizzat yönetmelikle düzenlenmiş bir tip sözleşmedir. Ayrıca genel işlem koşullarında aranan bir tarafın diğerine göre üstün olması durumu da yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yoktur. Zira sözleşmesinin taraflarından biri olan yapı denetim kuruluşunun her ne kadar kamusal anlamda bir hizmet görevi bulursa da sözleşmenin diğer tarafı olan yapı sahibine karşı üstün bir konumda bulunmamaktadır. Bu sebeplerle kanımızca, YDUY Ek-6, Form-4'teki yapı denetimi hizmet sözleşme örneğindeki hükümlerin, genel işlem koşulları olarak değerlendirilmesi mümkün değildir³²⁸.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, sözleşme özgürlüğü ilkesi bakımından değerlendirmek gerekmektedir. Anayasa'nın 48'inci maddesinde "*Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir*" denilerek sözleşme özgürlüğü, anayasal düzeyde koruma altına alınmıştır. Borçlar Kanunu m.26'ya göre ise "*taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler*"³²⁹.

Sözleşme özgürlüğü; kişilerin istedikleri sözleşmeyi geçerli olarak akdedebilmek bakımından sahip oldukları özgürlüğü ifade etmektedir. Buna göre; taraflar, yasal sınırlar içinde bir sözleşmeyi yapıp yapmamakta, diğer tarafın seçiminde, sözleşmenin içeriğini, tipini ve şeklini kararlaştırmakta ve akdettikleri sözleşmeyi karşılıklı anlaşma veya haklı fesih ile ortadan kaldırmakta özgürdürler³³⁰.

Sözleşme özgürlüğünü oluşturan unsurlardan ilki "*sözleşme yapma özgürlüğü*" olarak karşımıza çıkmaktadır³³¹. Bu özgürlük, kişinin irade ve isteği

³²⁸ Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde düzenlenmiş şartların genel işlem şartı niteliğinde olduğuna dair görüş için bkz. Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.107.

³²⁹ "*Sözleşmenin tarafları, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde sözleşmenin konusunu ve cezai şartın miktarını belirlemede özgür iseler de, bu özgürlüğün sınırsız ve sonsuz olduğu söylenemez. 818 Sayılı BK'nın 19, 20, 161. maddelerinde bu özgürlüğün sınırları çizmiştir. Sözleşmede öngörülen cezai şartın borçlunun iktisaden mahvına sebep olacak derecede ağır ve yüksek ise, adap ve ahlaka aykırı sayılarak tamamen veya kısmen iptal edilmesi gerekir.*", Yar.11.HD, 16.03.2017, E.2016/2751, K.2017/1589, www.kazanci.com, (16.03.2019).

³³⁰ Gülsevil Alpagut, **Belirli Süreli Hizmet Sözleşmesi**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1998, s.25.

³³¹ Kılıçoğlu, s.115.

bulunmaksızın borç altına sokulamamasını ifade etmektedir³³². Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı sahibi, yapısı için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni almak istiyor ise bu sözleşmeyi yapı denetim kuruluşu ile akdetmek zorundadır. O halde yapı denetimi hizmet sözleşmeleri için sözleşme yapma özgürlüğünden tam anlamıyla bahsedebilmek mümkün değildir.

Sözleşme özgürlüğünün ikinci unsuru, “*sözleşmenin konusunu ve koşullarını seçme özgürlüğü*”dür. Bu özgürlük, tarafların diledikleri bir konuda sözleşme yapabilmelerini ve sözleşmenin koşullarını özgürce belirleyebileceklerini ifade etmektedir³³³. Ancak bu unsur da taraflara mutlak bir özgürlük getirmemektedir. Borçlar Kanunu m.26’da da belirtildiği üzere, taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilmektedirler³³⁴. Yapı denetimi hizmet sözleşmelerinin konusu, YDUY Ek-6, Form-4’teki örnek sözleşmeye göre; “*yapı denetim kuruluşu tarafından YDHK kapsamında olan yapıların projelerinin incelenmesi ve ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılması*”dır. Yani sözleşmenin konusunu yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşu serbestçe belirleyememektedir. Ayrıca sözleşmenin koşulları da bu sözleşme örneğinde tek tek sayılmış, tarafların görevleri YDUY’da oldukları şekilde sözleşmeye ithal edilmiştir³³⁵. Dolayısı ile yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, sözleşme özgürlüğünün ikinci unsuru olan “*sözleşmenin konusunu ve koşullarını seçme özgürlüğü*” yapı denetimi hizmet sözleşmesi için geçerli değildir.

Sözleşme özgürlüğünün üçüncü unsuru, “*sözleşmenin tarafını seçme özgürlüğü*”dür. Bu özgürlük, kişinin dilediği kişilerle sözleşme yapabilmesini ifade etmektedir³³⁶. Ancak tekel konumunda bulunan mal ve hizmetleri elinde

³³² Derya Ateş, “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 72, Yıl 2007, s.79.

³³³ “Hukuk sistemimizde akit serbestisi prensibi kabul edilmiştir. Taraflar kanuna, ahlak ve adaba, kamu intizamına, şahsiyet haklarına aykırı olmamak şartıyla aralarında her konuda serbestçe sözleşme yapabilirler. (TBK-26-27 md.) Somut olayda da davacı davaya konu sözleşmeyi serbest iradesi ile imzalamıştır. Hal böyle olunca taraflar arasındaki sözleşme ve anılan madde hükmü geçerli ve bağlayıcı olup haksız şart niteliğinde olmadığı anlaşılmaktadır. Öyle olunca mahkemece anılan madde hükmünün davacıyı bağlayacağı gözetilerek, sözleşme hükümleri değerlendirilerek, ilaveli sürenin sonu olan 5.7.2014 tarihinden itibaren başlamak üzere kira kaybı zararını davacının talep etmeye hakkı olduğu kabul edilerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.”, Yar.13.HD, 09.02.2017, E.2016/16482, K.2017/1568, www.kazanci.com, (16.03.2019).

³³⁴ Kılıçoğlu, s.78.

³³⁵ Yavuz, s.83.

³³⁶ Ateş, s.79.

bulunduranlar, sözleşme özgürlüğünden yararlanamazlar. Elektrik, su, telefon, doğalgaz vb. hizmetleri sağlayan kurumlar, talep eden herkesle sözleşme tesis etmek zorundadırlar³³⁷. Yapı denetim kuruluşlarının sağladığı teknik hizmet de bir tekel niteliğindedir. Çünkü YDHK, bu hizmeti verebilecek kişileri tek tek saymış ve bu hizmetin verilebilmesi için gerekli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca verilecek izni bir dizi prosedüre bağlamıştır. Tekel durumundaki yapı denetim kuruluşlarının ise; sözleşme akdetmekten kaçınmaları durumunda, sözleşme serbestisini kötüye kullanmış olacaklarından, haklı bir sebep olmaksızın sözleşme yapmaktan kaçınmaları mümkün değildir. Sonuç olarak yapı denetim kuruluşlarının, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı sahibini seçme özgürlüğü bulunmamaktadır. Yapı sahibinin sözleşmeyi imzalayacağı yapı denetim kuruluşu ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca elektronik ortamda belirlenmekte, dolayısıyla yapı sahibi de sözleşmenin diğer tarafını özgürce belirleyememektedir.

Sözleşme özgürlüğünü oluşturan bir diğer özgürlük, “*şekil özgürlüğü*”dür. Borçlar Kanunu m.12’de sözleşmeler için bir şekil şartı öngörülmemiş, bu hususun tespiti sözleşmenin taraflarına bırakılmıştır. Bu düzenlemeye göre, taraflar, kanunda açıkça şekle bağlanmamış sözleşmeleri istedikleri şekilde; yazılı, sözlü veya resmi şekilde yapma özgürlüğüne sahiptirler³³⁸. Ancak yapı denetimi hizmet sözleşmesi yazılı şekilde akdedilmek zorundadır. Bu hususu, YDHK m.5’te “*sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir*” cümlesinden anlamak mümkündür³³⁹. Ayrıca açıkça düzenlenmemiş olsa da, YDUY Ek-6, Form-4’te belirtilen örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesi de kanun koyucunun bu sözleşmeyi yazılı şekil şartına bağladığını göstermektedir³⁴⁰.

Sözleşme özgürlüğünün unsurlarından beşincisi “*sözleşme türlerini tayin özgürlüğü*”dür. Sözleşme tarafları Borçlar Kanunu m.207-645 arasında düzenlenmiş olan sözleşme türlerinden dilediklerini akdetmekte serbesttirler. Ancak yapı denetimi

³³⁷ “Sözleşme yapma hürriyeti, kişinin dilediği herhangi bir sözleşmeyi hiçbir dış baskıya maruz kalmadan yapabilmesi veya böyle bir sözleşmeyi yapmayı reddetmesi demektir. Ancak, kamu hizmetleri ile hayati maddeleri sağlamak için tekel olan kurumlar için sözleşme yapma mecburiyeti bulunduğu kabul edildiğinden, su tekelini elinde bulunduran bir kamu kurumu, bu hizmeti sağlamak için sözleşme yapmak zorundadır.”, Yar.13.HD, 29.04.2002, E. 2002/2684, K.2002/4736, www.kazanci.com, (18.03.2019).

³³⁸ Khalid Hıkmət Hacı Hacı, **Türk ve Irak Hukukunda Sözleşme Serbestisi İlkesi ve Sınırları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta, 2018, s.31.

³³⁹ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1654.

³⁴⁰ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.71.

hizmet sözleşmesinin türü Borçlar Kanunu'nda düzenlenmediği gibi, YDUY Ek-6, Form-4'te örneği verildiği üzere kendine has bir niteliği bulunmaktadır. Ayrıca taraflar, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin niteliğini ve örnekte yazan koşullarını (asgari koşullar) değiştiremezler. Ancak yapı denetimi mevzuatına ve ahlaka aykırı olmamak üzere ek yükümlülükler öngörebilirler. Bu bağlamda sözleşme türlerini tayin özgürlüğünün de yapı denetimi hizmet sözleşmesi bakımından da geçerli olmadığı görülmektedir.

Sözleşme özgürlüğünün son unsuru olan özgürlük, “*sözleşmeyi sona erdirmeye özgürlüğü*”dür. Bu özgürlük; taraflar arasında karşılıklı olarak anlaşmak suretiyle kullanılabileceği gibi, haklı bir sebebe dayanması haline sözleşmenin bir tarafınca da kullanılabilecek bir özgürlüktür³⁴¹. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, tek taraflı sona erdirmeye haklı bir sebebin varlığının bulunmasıdır. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı kullanma izninin alınması ile sona eren bir sözleşmedir. Ayrıca YDUY m.21/3'te fesih şartları da tek tek düzenlenmiştir. Sayılan bu haller dışında, tarafların sözleşmeyi fesih hakları bulunmamaktadır. Dolayısı ile sözleşmeyi sona erdirmeye özgürlüğünün, yapı denetimi hizmet sözleşmesi bakımından tam anlamıyla uygulanması mümkün görünmemektedir.

Sözleşme özgürlüğü bakımından yapı denetimi hizmet sözleşmesi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen, konusu kanunda belirtilmiş olan ve taraflarına YDUY Ek-6 Form-4'te belirtilen görevleri yükleyen bir sözleşme olup, sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir istisnasıdır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre, yapı denetimi hizmet sözleşmesi bir “*hizmet sözleşmesi*”dir³⁴². Bu görüşe göre, yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı yapı denetimi hizmetini yerine getirmeyi yükümlenmesi, yapı sahibinin ise yapı denetimi hizmeti karşılığında, yapı denetim kuruluşuna bir ücret ödeme yükümlülüğü altına girmesi yapı denetimi hizmet sözleşmesinin hukuksal niteliğinin bazı farklılıkları bulunsada da hizmet sözleşmesi olduğunu göstermektedir³⁴³.

³⁴¹ Kılıçoğlu, s.122.

³⁴² Keleş ve Mengi, s.126; Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.105;

³⁴³ Erten'e göre yapı denetimi hizmet sözleşmesi, tam bir hizmet sözleşmesi de değildir. Kanun ve yönetmelik hükümleri uyarınca, yapı sahibinin, yapı denetimi hizmet bedelini, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare adına açılmış bir banka hesabına yatırmakla yükümlüdür. Adı geçen idarenin, yapıya ait hakediş raporlarına istinaden bu banka hesabından yapı denetim kuruluşuna ödeme yapması, bu banka hesabının sahibinin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare

Doktrinde bir başka görüş de, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, kendine özgü bir yapısı olduğunu belirtmektedir³⁴⁴. Bu kendine özgülük, yapı denetimi sözleşmesinin tarafı olan yapı sahibinin aktif olarak yapı denetim sürecine uzak kalmasından kaynaklanmaktadır. Bu görüşe göre, yapı denetimi hizmet sözleşmesi, vekâlet sözleşmesine benzeyen unsurlar ihtiva etmekteyse de tam anlamıyla ne genel hizmet sözleşmesi, ne vekâlet sözleşmesi, ne de eser (istisna) sözleşmesi olarak kabul edilebilir³⁴⁵.

2. Diğer İşgörme Sözleşmeleri ile Karşılaştırılması

Yapı denetim kuruluşunun bir denetim edimi üstlenmesi ve yapı sahibinin bunun karşısında ücret ödemesi göz önünde bulundurulduğunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesi, bir iş görme sözleşmesidir. İş görme sözleşmesinde taraflardan birinin edimi, bir beşeri faaliyet, bir iş görmedir³⁴⁶. İş görme sözleşmeleri, *hizmet*, *eser (istisna)*, *vekâlet*, *yayım (neşir)* gibi türleri bulunmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen iş görme sözleşmeleri, bu sözleşmelerin genel özelliklerini düzenlemekte, taraflar her zaman, sözleşme özgürlüğü kapsamında karşılıklı iradelerinin uyuşması ile farklı özelliklerde sözleşmeler akdedebileceklerdir.

Bu bölümde, yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile iş görme sözleşmelerinden genel hizmet, eser (istisna) ve vekâlet sözleşmeleri ile karşılaştırılacaktır.

a. Genel Hizmet Sözleşmesi ile Karşılaştırma

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile genel hizmet sözleşmesini karşılaştırırken öncelikle benzer kısımlarını, daha sonra farklılıklarını tespit ederek

olması, yapı denetim kuruluşuna yapılacak ödemenin, yapı denetimi hizmet sözleşmenin tarafı olmayan bu idare tarafından gerçekleştirilmesi hukukten açıklanamaz ve sözleşmede nispiyet ilkesine aykırılık oluşturmaktadır. Ayrıca banka hesabı sahibi idare tarafından, yapı denetimi hizmeti bedelinin farklı maksatlarla kullanılması yasaklanmış olsa da banka için bir düzenleme bulunmadığından, böyle bir durumun vuku bulması durumunda bankanın herhangi bir sorumluluğuna gidilemeyecektir. Bkz. Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.106.

³⁴⁴ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1654.

³⁴⁵ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.227.

³⁴⁶ Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, 11.Baskı, Ankara, 2018, s.51.

yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, bir *hizmet sözleşmesi* olup olmadığının tespiti gerekir.

Genel hizmet sözleşmesi, iş görme amacı taşıyan ve konusu insan emeği olan sözleşmelerdendir³⁴⁷. Ancak bu emeğin karşı taraf için ekonomik değeri bulunmalıdır³⁴⁸. Borçlar Kanunu m.393'e göre; "*hizmet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirli olmayan süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*". Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetim kuruluşları, denetim hizmetini, yapı başlamadan üstlenmekte, yapı kullanma izninin yetkili idare tarafından verilmesiyle sözleşme sona ermektedir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı denetim kuruluşu, denetim işini görmeyi taahhüt etmektedir. Genel hizmet sözleşmelerinde edim net olarak belirtilmediğinden yapı denetim faaliyetinin bu anlamda bir hizmet olarak değerlendirilmesine bir engel bulunmamaktadır³⁴⁹.

Genel hizmet sözleşmesi, özel bir şekil şartına sahip değildir. Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri ise yazılı şekilde yapılmak durumundadır. Bu husus YDHK m.5'te belirtilen "*sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir*" ifadesinden ve YDUY Ek-6, Form-4'te bu sözleşmenin bir örneğinin bulunmasından anlaşılmaktadır.

Genel hizmet sözleşmesinin zımnen kurulması da mümkündür. Buna göre bir kişi, durumun gereklerine göre ancak ücret karşılığında yapılabilecek bir işi belli bir zaman için görür ve bu iş de işveren tarafından kabul edilirse, aralarında hizmet sözleşmesi kurulmuş sayılmaktadır. Ancak yapı denetimi hizmet sözleşmesi ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın elektronik sistem üzerinden yapı denetim kuruluşunu görevlendirmesi ile kurulabilmektedir.

Genel hizmet sözleşmesinde, hizmeti sunmayı taahhüt eden taraf (işçi) işi bizzat yapmakla yükümlü olup, bu husus yapı denetimi hizmet sözleşmesinde de aynıdır. Çünkü yapı denetimi hizmeti tekel niteliğinde teknik bir hizmettir ve ancak yapı denetim kuruluşunca bizzat icra edilebilmektedir.

³⁴⁷ Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, **Borçlar Hukuku**, 28.Baskı, Beta Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2019, s.299.

³⁴⁸ Sinan Sami Akkurt, "Türk Özel Hukukunda İş Sözleşmesi ile Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Başlıca Yükümlülükler ve Anılan Sözleşmelerin Ayırt Edilmesi", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:10, Sayı:2, 2008, s.16.

³⁴⁹ Yavuz, s.91.

Genel hizmet sözleşmesi ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi arasındaki bir benzerlik de TBK m.396'da düzenlenen, işçinin yüklendiği işi özenle yapmak ve işverenin haklı menfaatinin korunmasında sadakatle davranmak zorunluluğudur. Bu husus yapı denetimi hizmet sözleşmesi için de geçerlidir.

Yapı denetim kuruluşu, denetim faaliyetini icra ederken, özen ve sadakat yükümü altındadır. Ancak genel hizmet sözleşmesindeki sadakat yükümlülüğünün içeriği yapı denetimi hizmet sözleşmelerine uygun değildir. Çünkü genel hizmet sözleşmesinde işveren ile işçi arasında sıkı bir bağımlılık mevcuttur³⁵⁰. Bağımlılık unsuru, hizmet sözleşmesini, konusu iş görme olan diğer sözleşmelerden ayırt etmeye yarayan³⁵¹ temel unsurdur³⁵². Genel hizmet sözleşmesinde bu denli sıkı bir bağımlılık ilişkisi bulunmasının sebebi, işçinin çalıştığı işyerinin ekonomik riskini işçinin değil işverenin yüklenmesidir³⁵³.

İşçi ile işveren arasında bulunan bağımlılığın sıkı bir nitelikte olduğu genel hizmet sözleşmesinde işçinin bir başka yükümlülüğü, işveren tarafından kendisine sağlanan makineleri, araç ve gereçleri, teknik sistemleri, tesisleri ve taşıtları usulüne uygun olarak kullanmak ve bunlarla birlikte işin görülmesi için kendisine teslim edilmiş olan malzemeye özen göstermektir³⁵⁴. Hâlbuki yapı denetim kuruluşlarının kullandığı teçhizat yapı sahibince temin edilmemektedir.

Genel hizmet sözleşmesinde işçi, hizmet ilişkisi devam ettiği sürece, bir ücret karşılığında üçüncü bir kişiye hizmette bulunamamaktadır. Başka bir deyişle işçi,

³⁵⁰ “Bağımlılık, iş ve sosyal güvenlik hukuku uygulamasında temel bir ilke olup, bu unsur, hizmetini işverenin gözetimi ve yönetimi altında yapmayı ifade eder. Ne var ki, iş hukukunun dinamik yapısı, ortaya çıkan atipik iş ilişkileri, yeni istihdam modelleri, bu unsurun ele alınmasında her somut olayın niteliğinin göz önünde bulundurulmasını zorunlu kılmaktadır.”, Yar.9.HD, 05.11.2018, E.2017/9039, K.2018/19488, www.kazanci.com, (13.03.2019).

³⁵¹ “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 393. maddesinde hizmet sözleşmesi “işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirli olmayan süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşme” olarak tanımlanmıştır. Bu düzenlemeden de anlaşıldığı üzere ücret, iş görme (emek) ve bağımlılık hizmet sözleşmesinin belirleyici unsurlarıdır. Hizmet sözleşmesini diğer iş görme sözleşmelerinden ayırt etmeye yarayan en önemli ölçüt bağımlılık unsurunun bulunup bulunmadığıdır. Çünkü sözleşmenin “ücret” ve “iş görme” unsurları, iş görmeyi konu edinen diğer sözleşmelerde de çoğu zaman bulunmaktadır. Dolayısıyla iş sözleşmesini, konusu çalışma (emek) olan diğer sözleşme tiplerinden ayırt etmek bağımlılık unsuru sayesinde mümkün olmaktadır. Şayet çalışan kimsenin işverene bağımlı olarak çalışması söz konusu değilse aralarındaki ilişkinin bir iş ilişkisi olduğundan bahsedilemez.”, YHGK, 15.02.2017, E.2014/21-1927, K.2017/262, www.kazanci.com, (13.03.2019).

³⁵² Akkurt, s.18.

³⁵³ Yavuz, s.92.

³⁵⁴ Mehmet Bulut, **Hizmet Sözleşmesiyle Çalışanlar ve İşverenler için Hizmet Tespit Davaları**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2011, s.40.

sözleşme uyarınca işverene tam zamanlı hizmet sunmaktadır. Ancak yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında böylesine bir işveren işçi ilişkisi bulunmamaktadır.

Genel hizmet sözleşmesinde işçinin aldıklarını teslim ve hesap verme borcu bulunmakta³⁵⁵, bu borç yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı denetim kuruluşlarında bulunmamaktadır³⁵⁶. Çünkü yapı denetim kuruluşu zaten idare tarafından teknik yetersizlikler sebebiyle icra edilemeyen bir hizmeti icra etmektedir. Zaman zaman idare ve yapı sahibine karşı bazı yükümlülükleri bulunsa da bu yükümlülüklerin içeriği, hesap verme boyutunda değildir.

İşveren – işçi arasındaki sıkı bağlılığın bir görünümü olarak, genel hizmet sözleşmesinde, işçinin, işveren tarafından verilen düzenleme ve talimatlara uyma yükümlülüğü mevcuttur. Ancak yapı denetim kuruluşunun uyacağı kurallar, fen, sanat ve sağlık kuralları ile yapı ile ilgili teknik standart ve kurallardır. Yapı denetimi kuruluşunun yükümü kanundan kaynaklanmakta, denetim görevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca bu kuruluşlara verilmektedir. Kaldı ki yapı denetim kuruluşu, bağımsız bir kuruluş olmalıdır ki yapılan denetimde eksik veya yanlışları görmezden gelmemelidir. Yapı denetim kuruluşunun yapı sahibince yapılan bir düzenleme veya talimata uyması gibi bir borcu bulunmamaktadır.

Yukarıda sayılan tüm bu sebeplerle, YDHK'da yapı denetimi *hizmet* sözleşmesi olarak isimlendirilen sözleşmenin, bir genel hizmet sözleşmesi olmadığı görülmektedir.

³⁵⁵ “İş sözleşmesini belirleyen ölçüt hukuki-kişisel bağımlılıktır. Gerçek anlamda hukuki bağımlılık işçinin işin yürütümüne ve işyerindeki talimatlara uyma yükümlülüğünü içerir. İş sözleşmesinde bağımlılık unsurunun içeriğini işverenin talimatlarına göre hareket etmek ve iş sürecinin ve sonuçlarının işveren tarafından denetlenmesi oluşturmaktadır. Bağımlılık iş sözleşmesini karakterize eden unsur olup, genel anlamıyla bağımlılık, hukuki bağımlılık olarak anlaşılmakta olup, işçinin belirli veya belirsiz bir süre için işverenin talimatına göre ve onun denetimine bağlı olarak çalışmasını ifade eder.”, Yar.9.HD, 03.05.2016, E.2015/1677, K.2016/11119, www.kazanci.com, (20.03.2019).

³⁵⁶ “Bir kimse, durumun gereklerine göre ancak ücret karşılığında yapılabilecek bir işi belli bir zaman için görür ve bu iş de işveren tarafından kabul edilirse, aralarında hizmet sözleşmesi kurulmuş sayılır.” kuralına yer verilmiş, izleyen maddelerde işçinin bizzat çalışma, özen ve sadakat, teslim ve hesap verme, fazla çalışma, düzenleme ve talimatlara uyma borcuna; işverenin ise ücret ödeme, iş için gerekli araçları ve malzemeyi sağlama, işin görülmesinin gerektirdiği her türlü harcamaları yapma, işçinin kişiliğinin korunması gibi yükümlülüklerine ilişkin düzenlemelere yer verilmiş...”, İzmir BİM 6.İDD, 06.12.2016, E. 2016/401, K. 2016/467, www.kazanci.com, (20.03.2019).

b. Eser (İstisna) Sözleşmesi ile Karşılaştırma

Yapı denetimi sözleşmesinin bir eser sözleşmesi olup olmadığı değerlendirilecek olursa, öncelikle eser sözleşmesinin tanımına bakmak gerekmektedir. TBK m.470’te eser sözleşmesi “*yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”. Eser sözleşmesinde bir sonuç taahhüdü mevcuttur ve bu sonuç bir eser meydana getirmektir³⁵⁷. Meydana getirme unsuru, eser sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayıran en önemli unsurdur³⁵⁸. “*Meydana getirme edimi*”; yalnızca olumlu nitelikteki bir yaratma (imal) eylemini değil, bakım, onarım faaliyetlerini ve olumsuz nitelikteki ortadan kaldırma veya tahrip etme edimlerini de kapsamaktadır³⁵⁹. Bir yapının yıkılması veya bir yapının belirli bölümlerinin ortadan kaldırılması da bir meydana getirme faaliyetidir³⁶⁰. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye sunmakla yükümlü olduğu raporlar dışında meydana getireceği bir eserden söz edilememektedir. Söz konusu raporları ise bir “*eser*” olarak adlandırmak zorlama bir yorum olacaktır. Zira yapı denetim kuruluşunun borcu, yalnızca bu raporlardan ibaret değildir. Birçok aşamada yapı denetim kuruluşu yapıyı denetlemektedir.

Eser sözleşmesinde yüklenici; üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Ancak yapı

³⁵⁷ Zekeriya Kurşat, “Eser ve Vekâlet Sözleşmelerinin Nitelendirilmesi Sorunu ve Nitelendirmenin Hükmü”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:LXVII, Sayı:1-2, Yıl:2009, s.146; Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.79.

³⁵⁸ “*Meydana getirme (imal) unsuru eser sözleşmesi ile satım sözleşmesi arasındaki en önemli farktır. Satım sözleşmesinde satıcı, sözleşmenin yapıldığı sırada bir malın mülkiyetini devretmeyi üstlenirken, eser sözleşmesinde ise yüklenici iş sahibinin istemi üzerine kural olarak bir şey meydana getirmeyi ve bedel karşılığında teslim etmeyi üstlenmektedir. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu’nun 24.04.1978, E:3, K:4 Sayılı içtihadının gerekçesinde, sözleşmede emek unsurunun değil de nesne teslimi üstün ise eser sözleşmesi değil, satım sözleşmesinin söz konusu olacağı belirtilmek suretiyle ayırt edici unsurun meydana getirme olgusu olduğu vurgulanmıştır.*”, YHGK, 22.11.2017, E.2017/15-2694, K.2017/1425, www.kazanci.com, (21.03.2019).

³⁵⁹ “*Taraflar arasında elektrik direkleri deplase, bakım ve onarım işini konu alan yazılı eser sözleşmesi ilişkisi bulunduğu, işin Adapazarı Merkez 2001/15 Grup numaralı iş olduğu, talebe konu teminat mektubunun davacı yüklenici tarafından sözleşmenin teminine yönelik olarak iş sahibine verildiği ihtilafsızdır.*”, İstanbul BAM 15.HD, 05.02.2019, E.2018/2071, K.2019/147, www.kazanci.com, (21.03.2019).

³⁶⁰ Mehmet Özgür Avcı, “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Sayı Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Cilt 1, Cilt:22, Sayı:3, Yıl:2016, İstanbul, s.305.

denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetim kuruluşu yalnızca yapı sahibinin menfaatlerini korumamakta, aynı zamanda kamunun menfaatlerini de korumaktadır. Bu bakımdan da yapı denetimi hizmet sözleşmesi, eser sözleşmesinden ayrılmaktadır.

Eser sözleşmesinde asıl olan şahsen ifa olsa da eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri bir önem taşımıyorsa, iş başkasına da yaptırılabilir. Ancak yapı denetim kuruluşları, denetim borcunu bir başkasına yaptıramaz. Hatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görevlendirilen yapı denetim kuruluşu, bu borcunu, bir başka yapı denetim kuruluşu vasıtasıyla da yerine getiremez. Yapı denetim kuruluşu, denetim borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür.

Eser sözleşmesi, taraflardan birinin bir eser meydana getirmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Başka bir deyişle, taraflardan biri bu eseri meydana getireceği vaadinde yani bir sonuç vaadinde bulunur³⁶¹. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ise bir sonuç vaadinde bulunmaz. Örneğin yapı müteahhidi tarafından yapı sahibi ile yaptığı sözleşmede yapının (eserin) tamamlanması ve yapı sahibine teslimi bir sonuç vaadidir³⁶².

Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetim sözleşmesinde proje aşamasından başlayarak yapı kullanma izninin alınmasına kadar yapıya ilişkin hususları denetleyerek, eksik ve hataları, yapı izni ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye bildirme yükümlülüğü mevcuttur. Bu yükümlülük, yapı denetim kuruluşuna yapıdaki eksiklik veya hatayı bizzat düzeltme yetkisi vermez. Bu sebeple yapı denetimi hizmet sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nda düzenlenen eser sözleşmesi kapsamında değildir.

³⁶¹ “Nitekim konusu iş görme olan eser sözleşmelerinde işverenin verdiği emir ve talimatlar genellikle edim sonucuna yöneliktir. Taraflar sözleşmenin yapılmasından sonra bağımsız bir ilişki içindedirler ve önemli olan işin bitirilmesidir. Bu süreç içinde çalışan kişiler, çalışma şekli ve sürelerini iş sahibinden bağımsız olarak kendileri belirlemektedir.”, YHGK, 15.02.2017, E.2014/21-1927, K.2017/262, www.kazanci.com, (21.03.2019).

³⁶² “Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanan bakiye iş bedelinin tahsili isteğine ilişkindir. Eser sözleşmesinde yüklenici, iş sahibinin ödemeyi üstlendiği ücret karşılığında bir eser meydana getirmeyi borçlanır. Eser sözleşmesinin konusu, bir sonuç ve her hangi bir biçim altında çalışma ile bütünleşmiş bir üründür. Bu kapsamda, genellikle emek unsuru ağır basan bir çalışma ürünü olup bütünlük arz eden ve ekonomik değeri olan her hukuksal varlık, maddi nitelikte olsun veya olmasın bir eser sayılmaktadır.”, İzmir BAM 14.HD, 11.04.2018, E.2017/953, K.2018/437, www.kazanci.com, (24.03.2019).

c. Vekâlet Sözleşmesi ile Karşılaştırma

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin niteliğinin belirlenebilmesi için son olarak vekâlet sözleşmesi ile karşılaştırılması gerekmektedir. TBK m.502’de vekâlet sözleşmesi; “*vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşme*” olarak tanımlanmaktadır. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile kıyas yapılırken, vekil olarak yapı denetim kuruluşu vekâlet veren olarak yapı sahibi düşünülmelidir.

Vekâlet sözleşmeleri, Borçlar Kanunu’nda düzenlenmemiş olan atipik iş görme sözleşmelerine de uygulanmaktadır. Bu husus TBK m.502/2’de düzenlenmektedir. Başka bir deyişle, iş görme sözleşmelerinden olan ve Borçlar Kanunu’nda düzenlenmeyen yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, vekâlet hükümlerinin uygulanabileceği, kanunen düzenlenmiş bir husustur.

Vekâlet sözleşmesinde vekil; vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür. Ancak bu yükümlülük, genel hizmet sözleşmesinde işçi ile işveren arasında bulunduğu gibi keskin ve katı bir yükümlülük değildir. Hatta teknik bir işin görülmesinin borçlanıldığı durumlarda bu yükümlülük hiç uygulanmamaktadır. Vekâlet sözleşmesini, borçlar hukuku teorisi içerisinde genel hizmet sözleşmesinden ayıran nokta da budur. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde de yapı denetim kuruluşunun, vekâlet sözleşmesine uygun olarak, yapı sahibinin talimatlarına uygun hareket etme yükümlülüğü mevcut değildir. Çünkü teknik bir hizmeti ifa eden yapı denetim kuruluşu, bağımsız ve tarafsız bir denetim yapmakta olup, bu bağımsızlık ve tarafsızlığı da denetim hizmeti süresince korumak zorundadır³⁶³.

Vekâlet sözleşmesinde vekil, işi görmek için dilediği metodu uygulayabilmektedir. Vekilin, kullandığı yöntemde ve metotlarda bağımsız olması ve borcun konusunu garanti edememesi vekâlet sözleşmesini diğer sözleşme tiplerinden ayıran unsurlardandır³⁶⁴. Başka bir deyişle, vekil, edimin sonucundan değil, edim fiilinden sorumludur. Saydığımız bu özellikler vekâlet sözleşmesine, karakteristiğini de vermektedir³⁶⁵. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bu noktada vekâlet sözleşmesi ile örtüşmektedir. Çünkü yapı denetim kuruluşu, yapının denetimini gerçekleştirirken

³⁶³ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.83.

³⁶⁴ Aral ve Ayrancı, s.438.

³⁶⁵ Yavuz, s.95.

kullandığı metot ve tekniklerde serbesttir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesindeki bu özellik, yapı denetim kuruluşlarının bağımsız, tarafsız ve teknik denetim gerçekleştiren kuruluşlar oluşlarıyla da örtüşmektedir.

TBK m.506/2'ye göre, vekâlet sözleşmesinde vekil; üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür³⁶⁶. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı sahibi, maliki olduğu yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun, kaliteli bir yapı haline gelmesi için yapı denetim kuruluşu ile bir yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdetmektedir. Bu sözleşmede, yapı denetim kuruluşu faaliyetlerini yapı sahibi adına, onun vekili pozisyonunda gerçekleştirmektedir. Yapı denetim sözleşmesinin bu noktada vekâlet sözleşmesinden ayrılan yanı, yapı denetim kuruluşunun, denetimi, yalnızca yapı sahibinin değil, kamu adına da gerçekleştiriyor oluşudur.

Vekâlet sözleşmesinin konusu göz önüne alındığında bir yapma ya da verme borcu içeren sözleşmeler olduğu görülmektedir. Yapma ya da verme borcu, borçlunun bir eylemde bulunmasını, harekete geçmesini gerektiren bir borç türüdür. Verme ya da yapma borçları bu anlamda müspet (olumlu) edimler olarak nitelendirilmektedir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetim kuruluşunun yükümlendiği denetim borcu da bir müspet edimdir. Yapı denetim kuruluşunun edimi olan denetim ve bildirim yükümlülükleri, bir *yapma veya verme borcu* olarak değerlendirilebilmektedir. Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yükümlendiği bir *yapmama (kaçınma) borcu* bulunmamaktadır.

Vekâlet sözleşmesinin en önemli unsurlarından biri, vekilin vekâlet verene karşı iş görme borcu altına girmesidir. Vekâlet sözleşmesinde iş görme edimi, vekâlet verenin menfaati doğrultusunda ve edim sonucunun gerçekleşmemesi riskinden bağımsız olarak yerine getirilir³⁶⁷.

³⁶⁶ “Bilindiği üzere; Borçlar Kanununun temsil ve vekâlet akdini düzenleyen hükümlerine göre, vekâlet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde (818 s. Borçlar Kanununun 390. maddesinde aynen); “Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.”, Yar.1.HD, 17.01.2019, E.2016/2790, K.2019/249, www.kazanci.com, (25.03.2019).

³⁶⁷ Vehbi Umut Erkan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Vereninin Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:62, Sayı:2, Yıl:2013, s.443.

Ücret unsuru ise vekâlet sözleşmesinin zorunlu bir unsuru değildir. Ancak vekâlet sözleşmesinde borcun ifasına karşılık ücretin düzenlenmemesi durumunda sözleşme eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğine geçmektedir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde ise yapı denetim kuruluşunun ücreti YDHK tarafından bizzat düzenlenmiş olup, sözleşmede de bu bedel belirtilmek zorundadır.

Vekâlet sözleşmesi, vekâlet ile görülen işte, sonucun meydana getirilmesi için gerekli dikkat ve özeni gösterme yükümlülüğü³⁶⁸ altında olmakla birlikte, sonucun gerçekleşip gerçekleşmemesinden doğan bir sorumluluğu bulunmamaktadır³⁶⁹. Yapı denetim kuruluşunun yaptığı denetimin de borçlar hukuku bağlamında bir sonuç olmadığı görülmektedir. Bu noktada, yapı kullanma izninin, bir sonuç olarak değerlendirilebilmesi akla gelse de, yapı denetim kuruluşunun borcu, yapının sağlam olarak YDHK’da belirtilen süreler içinde varlığına devam etmesidir. Başka bir deyişle yapı denetimi kuruluşunun borcu olan denetim, bir sonucu değil, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması için gösterilen dikkat ve özen sürecini ifade etmektedir. Bu süreç yapı denetim kuruluşu tarafından, yapı sahibinin yanı sıra yapı ruhsatı vermeye yetkili idare ile de koordinasyon içerisinde olduğu bir süreçtir.

Kanımızca yapı denetimi hizmet sözleşmesinin niteliği, borçlar kanununda belirtilen sözleşme türlerinden herhangi biri ile tam manasıyla uyuşmamaktadır³⁷⁰. Çünkü yapı denetimi hizmet sözleşmesi, içeriğine yasa koyucu tarafından birçok müdahalede bulunulmuş olan, ödenecek ücretin dahi kanun ile düzenlenmiş olduğu, tekel niteliğinde hizmet veren yapı denetim kuruluşuna, sözleşmeye aykırılık halinde uygulanmak üzere birçok idari, mali ve cezai yaptırımın düzenlenmiş olduğu, idarenin, yapı sahibi tarafından, yapı denetim kuruluşuna yapılacak ödemede rolünün bulunduğu, sözleşme hükümlerine aykırılıklarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın devreye girerek bazı yaptırımlarda bulunduğu, kamusal özellikler ihtiva eden, atipik ve kendine münhasır bir sözleşmedir.

³⁶⁸ “Taraflar arasındaki ilişki vekalet ilişkisidir. Vekil, vekalet görevini yerine getirirken yöneldiği sonucun elde edilmemesinden sorumlu değil ise de, bu sonuca ulaşmak için gösterdiği çabanın, yaptığı işlemlerin, eylemlerin ve davranışlarının özenli olmayışından doğan zararlardan sorumludur. O nedenle, vekil konumunda olan doktorların bilim ve teknolojinin getirdiği bütün imkanları kullanmak suretiyle özen borcunu yerine getirmeleri gerekir.”, Yar.13.HD, 05.04.2018, E.2015/41712, K.2018/4243, www.kazanci.com, (25.03.2019).

³⁶⁹ Yavuz, s.99.

³⁷⁰ Aksi görüş, “Nasıl avukat mehkeme karşısında müvekkilinin dava vekaletini üzerine alıyorsa, mimar veya mühendis de tıpkı onun gibi belediye karşısında malsahibinin “yapı vekaletini” üzerine almaktadır”, Sefa Erkün, **Türk İmar Hukuku’nun Ana Çizgileri**, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 1999, s.55.

Yukarıda yaptığımız karşılaştırmalar neticesinde, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin kendine münhasır bir sözleşme olduğu, YDHK, YDUY ve eklerinde belirtilen düzenlemelere göre yürütüleceği, sözleşmede yer almayan hususlara ilişkin olarak, Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması söz konusu olduğunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin diğerlerine göre daha fazla benzerlik gösterdiği vekâlet sözleşmesi hükümlerinden faydalanılması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

C. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Süresi

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin süresi, YDUY m.22’de gösterilmiştir. Buna göre sözleşme süresi; *“sözleşmenin imzalandığı tarihten denetlenen yapı için yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süre”* olarak düzenlenmiştir. Bu süre; yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen yapım sözleşmesinin süresinden az olmamalıdır. Bu düzenlemenin sebebi, yapı denetim sözleşmesinin yürürlükte olmadığı bir anda yapı müteahhidi tarafından yapıya ilişkin işlem yapılmasına engel olma düşüncesidir. Ancak 29.12.2018 tarihli ve 30640 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile bu düzenleme uygulanamaz hale gelmiştir. Bunun sebebi, anılan değişiklikle, yapı denetim kuruluşunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca görevlendirilmesinin ancak yapı ruhsat başvurusundan sonra bir tarihte gerçekleşmesidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca, yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesini müteakiben yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalanmaktadır. Dolayısı ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi, ruhsat başvurusundan sonraki bir tarih ile yapı kullanma izni arasında kalan süre için yürürlükte kalmaktadır. Ancak yapı müteahhidi ile yapı sahibi arasında akdedilen inşaat yapım sözleşmesi genellikle henüz uygulama projeleri dahi hazırlanmadan, sürecin en başında akdedilmekte, proje müellifleri ile koordinasyon, yapı müteahhitlerince gerçekleştirilmektedir. Yapı denetimi sözleşme süresinin; yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen yapım sözleşmesinin süresinden az olmamasının pratikte uygulanabilirliği, yukarıda belirttiğimiz yönetmelik değişikliğinden önceki dönem için mevcuttur. Çünkü değişiklikten önce, yapı sahibi, istediği yapı denetim kuruluşu ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi

kurabilmekte, bu sebeple de yapı ile ilgili işlemlerde ilk önce yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdedebilmekte ve YDUY m.22'deki kısıtlamadan etkilenmemektedir. Ancak kanımızca değişiklik sonrasında bu maddenin pratikte uygulanabilirliği ve gerekliliği tartışılır hale gelmiştir.

D. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi

Özel hukukta sözleşmeler, tarafların ortak iradeleri ile her zaman sona erdirilebilmektedir³⁷¹. Bu sözleşme özgürlüğünün bir unsuru olan “*sözleşmeyi sona erdirmeye özgürlüğü*”nın bir gereğidir. Ayrıca özel hukuk sözleşmelerinde taraflardan her biri, haklı sebebe dayanarak sözleşmeyi tek taraflı sona erdirmeye özgürlüğüne sahiptir. Ancak akdedilmesi YDHK ile emredilen, YDUY Ek-6, Form-4'te örneği verilen ve bu sözleşme olmaksızın ne proje ve de yapım işlerinin yürütülmesine izin verilen yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, sözleşmenin sona ermesi hususunda da bazı farklılıklar mevcuttur.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin teorik olarak, tarafların karşılıklı ortak iradeleri ile sona erdirmeleri mümkündür. Ancak yapı sahibinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca elektronik ortamda görevlendirilmiş olan yapı denetim kuruluşu ile denetim sürecine devam etmek istememesi (bir başka yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdetmek istemesi) durumunda, taraflar ortak irade ile yapı denetimi hizmet sözleşmesini sonlandırdıktan sonra yapı sahibinin, yapının devamında, istediği yapı denetim kuruluşu ile yapı denetimi sözleşmesi akdetmesi mümkün olmayacak, yeni yapı denetim kuruluşu da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca elektronik ortamda görevlendirilecektir. Sözleşme özgürlüğüne tahdit oluşturan yapı denetim kuruluşunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca görevlendirmesi, yapı denetimi faaliyetinin, yasa koyucunun gözünde kamusal bir faaliyet olduğundandır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin sona ermesi; *borcun ifası, kendiliğinden sona erme, sözleşmenin taraflardan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi ve fesih* olarak karşımıza çıkmaktadır.

³⁷¹ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.199.

1. Borcun İfası Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi de diğer tüm sözleşmeler gibi, tarafların yüklendiği borçları ifa etmeleri ile sona eren bir sözleşmedir³⁷². Ancak yapı denetimi sözleşmesinin sürekliliği olan bir sözleşme oluşu, yapı denetim kuruluşunun borcunu ani edimli borç ilişkilerinde olduğu gibi tek bir davranışla ifa edememesine sebep olmaktadır³⁷³. Yapı denetimi tarafından yüklenilen denetim borcunun ifası, zamana yayılmış bir dizi faaliyetin icrasını gerekli kılmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun, bizzat icra edeceği faaliyetleri tamamlaması da borcunu tamamen ifa etmesine yetmemektedir. Çünkü yapı müteahhidi inşaaat devam ettiği müddetçe yapı denetim kuruluşunun sözleşmeyle belirlenmiş denetim borcu da devam etmektedir. Ancak yapı müteahhidinin bu hususta sınırsız bir süresi de yoktur. İK m.29'a göre; müteahhit tarafından yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılacak ve YDUY m.23/1 uyarınca sözleşme kendiliğinden hükümsüz kalacaktır.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde üstlendiği denetim borcu, bir sonuç borcu değildir. Taahhüt edilen edim, yapı denetim kuruluşunca, yapının, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun olarak inşasını sağlamak maksadıyla denetlenmesidir. Bu denetim de belirli bir zamana yayılmış olan ve geniş faaliyet çeşitliliği içeren bir borçtur. Bu sebeplerle, yapı denetim kuruluşunun yükümlendiği borç, bir süreç borcudur. Süreç borcu olmasının bir özelliği neticesinde, yapı denetimi kuruluşunun borcunun gereği gibi ifa edildiğinin kabulü için, kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstererek denetim hizmetini yerine getirmesi yeterlidir. Yapı denetim kuruluşu, yapı denetimi hizmet sözleşmesindeki denetim borcunu yerine getirdiğinde, yapı denetim sözleşmesi sona ermektedir. Ancak yapı denetim mevzuatı gereği yapı denetçilerinin sorumluluğu yapının tamamlanmasından sonra da devam ettirmektedir.

Yapının teknik ve fiili denetiminin bitmesini müteakip, denetim kuruluşunca, YDUY Ek-11, Form-9'da örneği verilen iş bitirme tutanağını düzenleyerek ilgili idareye verilir. Sonrasında yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından yapı,

³⁷² Yavuz, s.221.

³⁷³ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.200.

ruhsat ve ekleri açısından kontrol edilerek en geç on beş iş günü içinde iş bitirme tutanağı onaylanır. Aksi takdirde, durum, yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece gerekçeli ve yazılı olarak yapı denetim kuruluşuna bildirilir.

YDUY m.23/4 uyarınca, yapı kullanma izni belgesi tanzim edilmesi safhasında, yapı denetim kuruluşu tarafından hazırlanan iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmış olması durumunda, yapı denetim kuruluşunun yapı kullanma izni belgesini ayrıca imzalaması şartı aranmamaktadır. Ancak yapı denetim kuruluşu, yapı kullanma izni belgesinden doğan her türlü sorumluluğu kabul etmiş sayılmaktadır. Yapı kullanma izni belgesi tanzim edildiğinde ilgili idarece kuruluşa bilgi verilmekte ve yapı denetimi hizmet sözleşmesi sona ermektedir.

2. Sözleşmenin Kendiliğinden Sona Ermesi

İmar Kanunu, imar planlarının uygulanmasını sağlamak, estetik kurallar uygun görünümü ve yapının inşasını ve böylelikle de doğru şehirleşmeyi gerçekleştirmek maksadıyla, yapı ruhsatı alındıktan sonra yapıya başlanılmasını ve başlanılmış yapıların bitirilmesini belirli sürelerle tabi kılmıştır³⁷⁴.

İmar Kanunu m.29 ruhsat müddetini düzenlemektedir. Bu düzenlemede; *“Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır”* ifadesi gereği, yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren iki yıl içinde inşaata başlanmaması veya başlandığı halde başlama müddetiyle birlikte beş yıl içerisinde yapının bitirilememesi ve bu süre içerisinde ruhsatın da yenilenmemesi halinde ruhsat hükümsüz hale gelmekte ve yeniden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir³⁷⁵. Yapı ruhsatının hükümsüz hale gelmesi durumunda, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasındaki sözleşme YDUY m.23/1 uyarınca başkaca bir bildirime gerek kalmaksızın kendiliğinden sona ermektedir³⁷⁶. Çünkü

³⁷⁴ Kaya, s.211.

³⁷⁵ Kalabalık, İmar Hukuku C:2, s.1661.

³⁷⁶ Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.102.

yapı ruhsatı, yapının yapılmasına, tamamlanmış ise taşınmaz üzerindeki maddi varlığına hukuki dayanak teşkil etmektedir³⁷⁷.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesinde tarafların sözleşmeyi feshettiklerine dair bir bildirimde bulunmalarına gerek yoktur³⁷⁸. Kendiliğinden sona erme sonucunda, yapı sahibi, yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalayarak işe devam edebilmektedir³⁷⁹. Bu noktada, yapı denetim kuruluşunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na atanması işlemleri baştan itibaren tekrar yapılacaktır.

3. Taraflardan Kaynaklanan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, sözleşmenin tarafları olan yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşundan kaynaklanan sebeplerle de sona erebilmektedir. Bu hususta, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin taraflarının, tarafların sahip olmaları gereken nitelikleri kaybetmeleri veyahut borca aykırılıkları söz konusudur.

a. Yapı Denetim Kuruluşundan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin sona ermesinin sahibinden kaynaklanan sebepleri; *yapı denetim kuruluşunun tüzel kişiliğini kaybetmesi*, *yapı denetim kuruluşunun iflası* ve *yapı denetim kuruluşunun denetim yetkisini kaybetmesi* olarak ifade etmek mümkündür.

Yapı denetim kuruluşu, ortaklarının tamamı mühendis ve mimarlardan oluşan ticaret şirkettir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, özel hukuk tüzel kişiliğini haiz olan yapı denetim kuruluşundan kaynaklanan bir sebeple sona ermesi mümkündür.

(1) Yapı Denetim Kuruluşunun Tüzel Kişiliğini Kaybetmesi

Yapı denetim kuruluşunun, tüzel kişiliğini kaybetmesi, yapı sahibine karşı yüklendiği denetim borcunu yerine getirmek maksadıyla imzaladığı yapı denetimi

³⁷⁷ Ayanoğlu, s.177.

³⁷⁸ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.209.

³⁷⁹ Yavuz, s.224.

hizmet sözleşmesinin devam etmesine engel teşkil etmektedir. Bu engel bizzat kanundan ileri gelmektedir. Ancak yapı denetimi mevzuatında, yapı denetim kuruluşunun tüzel kişiliğinin sona ermesi durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin akıbeti konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda, YDUY Ek-6, Form-4’te düzenlenen örnek sözleşme m.13’te belirtildiği gibi öncelik sırasıyla; 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, İmar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanmalıdır.

YDHK ve sair yapı denetim mevzuatında, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin taraflarından birinin ehliyetini kaybetmesi durumunda sözleşmenin akıbetinin ne olacağı düzenlenmemiştir. Bu konuda YDHK tarafından bir düzenleme bulunmadığından dolayı yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, vekâlet sözleşmesi hükümlerinden yararlanılmalıdır. Borçlar Kanunu m.513; *“Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur. Bu hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır”* hükmüyle, kural olarak, tüzel kişiliği haiz olan tarafın, tüzel kişiliğini kaybetmesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini düzenlemektedir. Bu hüküm yapı denetim kuruluşlarına uygulandığında ortaya çıkan sonuç, özel hukuk tüzel kişiliğini haiz olan yapı denetimi kuruluşunun, tüzel kişiliğini kaybetmesi durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin sona ereceğidir. Çünkü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca verilen izne dayanarak denetim görevini icra eden, kanunen yalnızca mühendis ve mimarlardan teşkil olan, kısacası teknik bir hizmeti ifa eden yapı denetim kuruluşunun tüzel kişiliğini kaybetmesi, denetim borcunun ifasının kusursuz imkânsızlaşmasına sebep olmaktadır³⁸⁰.

Bu noktada tüzel kişiliği kaybetme hususunun, yapı denetim kuruluşları bakımından, diğer ticari şirketlere nazaran daha titizlikle incelenmesi gerektiği kanaatindeyiz. Çünkü yapı denetim kuruluşları, teknik denetim hizmeti için kanunda özel olarak öngörülmüş, başka bir ticari faaliyette bulunamayan kuruluşlardır.

YDHK, yapı denetim kuruluşlarının kurulabilmeleri için, yalnızca ticari şirket şartlarını yerine getirmelerini yeterli görmemiş, bu şartların yanına bazı özel

³⁸⁰ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.212.

şartlara³⁸¹ sahip olunmasını da öngörmüştür. O halde, yapı denetim kuruluşlarının, YDHK’da belirtilen özel kuruluş şartlarını kaybetmeleri durumunda da ancak özel şartların varlığı ile kurulabilen bu tüzel kişiliğin sona erdiğinin kabulü ile yapı denetimi hizmet sözleşmesinin sona ermesi gerekmektedir. Örneğin yapı denetim kuruluşunun ortaklarının tamamı mühendis ve mimarlardan oluşmak zorundadır. Eğer yapı denetim kuruluşuna, yasada belirtilen istisna dışında, mühendis veya mimar olmayan bir kimse ortak olursa, özel kuruluş şartıyla tüzel kişilik kazanan yapı denetim kuruluşunun, bu tüzel kişiliği kaybedeceğinin kabulü zorunludur.

Yapı denetim kuruluşunun tüzel kişiliğini kaybetmesi, hukuki işlem yapabilme ehliyetinin sonu anlamına gelmektedir. Çünkü tamamı mühendis ve mimarlardan dahi oluşsa, adi ortaklıkların veya herhangi bir mühendis ya da mimarın tek başına yapı denetimi hizmetini yükümlenemeyeceği YDHK’da açıkça belirtilmektedir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesine, denetimi üstlenmek üzere, taraf olabilmek için mutlaka YDHK’da belirtilen özel şartlara sahip olunarak kazanılabilecek tüzel kişiliği haiz olmak gerekmektedir.

(2) Yapı Denetim Kuruluşunun İflası

Doktrinde bazı yazarlar, yapı denetim kuruluşunun, denetim faaliyeti dışında bir ticari faaliyette bulunmaması ve kural olarak ticari bir kişiliğinin bulunmaması sebebiyle hukuken iflasının mümkün olmadığını ileri sürmektedirler³⁸². Ancak yapı denetim kuruluşu, kanunen, ticari şirket olarak kurulan özel hukuk tüzel kişisidir. Yapı denetim kuruluşu, “*nama yazılı ödenmiş sermaye*” ifadesinden anlaşıldığı üzere, bir sermaye şirketi olarak yani anonim veya limited şirket olarak kurulabilmektedir³⁸³. Bu sebeplerle, kanımızca yapı denetim kuruluşları da diğer ticaret şirketleri gibi iflas edebilirler.

³⁸¹ Bkz. Teknik Denetimi Yürüten Yapı Denetim Kuruluşu, Birinci Bölüm, s.53 vd.

³⁸² Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.211.

³⁸³ “*Denetim faaliyeti geçici olarak duran veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun yerine yeni bir yapı denetim kuruluşu yapı sahibi tarafından görevlendirilmedikçe yapı müteahhidinin yapı inşaatına devam emesi mümkün değildir. Olayda yapı denetim kuruluşu iflas etmiş ve yetki belgesini kaybetmiştir. Bu nedenle de yapının geç teslim edilmesinden davacı yapı sahibinin anlaştığı yapı denetim kuruluşu ile mevcut yapı denetim sözleşmesinin getirilip incelenmesi ve davalı yapı müteahhidi (yüklenici) tarafından yapı denetim kuruluşunun yetkisinin iptalinden sonra arsa sahibinin yeni bir yapı denetim kuruluşunu davacı tarafı uyurup uyarmadığı ve tarafların kusur durumlarının*

Yapı denetimi kuruluşunun iflası durumunda, sözleşmenin akıbetinin ne olacağına ilişkin olarak YDHK’da herhangi bir düzenleme mevcut değildir. YDUY Ek-6, Form-4’teki örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinin 13’üncü maddesine göre, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yer almayan hususların, yine Borçlar Kanunu hükümlerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

Borçlar Kanunu’na başvurulması gereken husus, yapı denetim kuruluşunun iflası durumunda sözleşme hakkında uygulanacak hareket tarzlarının belirlenmesidir. Bu hareket tarzlarının belirlenebilmesi için yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile benzerlik gösteren vekâlet sözleşmesinin hükümlerinden faydalanılabilir³⁸⁴. Borçlar Kanunu m.513’te, taraflardan birinin iflası durumunda, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği düzenlenmiştir.

Bu kuruluşların iflas etmesi, yapı denetimi faaliyetine devam etmesine engel bir durumdur³⁸⁵. Anonim şirket olan yapı denetim kuruluşlarının iflâsı, şirketin tasfiye halinde olup olmamasından bağımsızdır. Türk Ticaret Kanunu³⁸⁶ m.529/1-c’ye göre şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinin iflas kararı ile birlikte anonim şirketin tüzel kişiliği derhal sona ermektedir³⁸⁷. Limited şirket olarak kurulmuş olan yapı denetim kuruluşlarının tüzel kişilikleri ise TTK m.636/1-c uyarınca iflasın açılması ile sona etmektedir.

(3) Yapı Denetim Kuruluşunun Denetim Yetkisini Kaybetmesi

Sözleşme ilişkisinde borçlunun, borcunu ifa için yapacağı mesleki faaliyetin izin, ruhsat verilmesi gibi bir yetkili makam kararına ihtiyaç duyması durumunda, bu

buna göre yeniden belirlenmesi gerekmektedir.”, Yar.23.HD, 20.12.2012, E.2012/5146, K.2012/7545, Yavuz, s.231.

³⁸⁴ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.199.

³⁸⁵ “Davalı tarafça, sözleşmeye konu inşaatla ilgili olarak davacı tarafın anlaştığı yapı denetim firmasının iflas edip yetkisinin iptal edildiği, bu nedenle de yapının geç teslim edilmesinde kusurlarının bulunmadığı savunulduğuna göre, mahkemece, yetkisi iptal edilen yapı denetim firması ile yapılan sözleşme getirtilerek, davalı yüklenici tarafından yapı denetim firmasının yetkisinin iptalinden sonra, yukarıdaki yasa maddeleri hükümleri uyarınca arsa sahibinin yeni yapı denetim firması görevlendirmesi hususunda davacı tarafı uyarıp uyarmadığı araştırılıp, anılan yasa maddeleri ile birlikte değerlendirilip, tarafların kusur durumları ile ilgili gerekirse son bilirkişi kurulundan ek rapor alındıktan sonra sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir.”, Yar.23.HD, 20.12.2012, E.2012/5146, K.2012/7545, <https://www.hukukmedeniyeti.org/karar/116170/yargitay-23-hukuk-dairesi-e-2012-5146-k-2012-7545/?v=list&aranan=yap%FD%20ruhsat%FD.>, (03.01.2019).

³⁸⁶ R.G., 13.01.2011, 27846.

³⁸⁷ Serhan Dinç, “6102 Sayılı Kanuna Göre Anonim Şirketlerde Sona Erme”, **Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi**, Yıl:2016, S:2, s.233.

izin veya ruhsatın, mesleki faaliyeti konu alan sözleşmenin kurulmasından sonra ortadan kalkması hukuki imkânsızlığa sebep olmaktadır. Yapı denetim kuruluşu da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen izin ile denetim faaliyetini yürüten yapı denetim hizmet sözleşmesi tarafıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapı denetim kuruluşunun faaliyet izninin çeşitli sebeplerle kullanılamaması, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde hukuki imkânsızlığa yol açmaktadır³⁸⁸.

Yapı denetim kuruluşunun denetim yetkisini kullanamama sebepleri; *yapı denetim kuruluşunun yeni iş almaktan men edilmesi, yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin iptal edilmesi, yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin vizesiz olması ve yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin geri alınması* olarak karşımıza çıkmaktadır.

(a) Yapı Denetim Kuruluşunun Yeni İş Almaktan Men Edilmesi

Yapı denetim kuruluşuna, YDHK m. 8/1-g'de belirtilen hâllerde, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetimlerle tespit edilip öğrenilmesinden³⁸⁹ veya son idari para cezasının tebliğinden itibaren³⁹⁰ İl Yapı

³⁸⁸ Ş.Bariş Özçelik, "Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl:63, Sayı:3 (Eylül 2014), s.578. 569-621

³⁸⁹ "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünden: S... Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin denetim sorumluluğunda bulunan; Şanlıurfa ili, Karaköprü İlçesi, 2758 ada, 23 parsel üzerindeki 1068889 YİBF nolu yapıyı 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2. maddesinin 4.fıkrasının (a) bendinde öngörülen esaslara göre denetlemediği anlaşılan; 2551 Ticaret Sicil No ile Siverek Ticaret Odasına kayıtlı 954 nolu Yapı Denetim İzin Belgesine sahip S... Yapı Denetim Ltd.Şti.'ne, aynı Kanun'un 8. maddesi gereğince, 1 (bir) yıl süre ile yeni iş almaktan men cezası verilmesi, S... Yapı Denetim Ltd.Şti.'nin kuruluş ortakları H.T. (Mimar, Proje ve Uygulama Denetçisi, Denetçi No: 17..., Oda Sicil No: 28...), H.A.B.'in (Mimar, Proje ve Uygulama Denetçisi, Denetçi No: 17..., Oda Sicil No: 27...) yeni iş almaktan men cezası süresi içerisinde herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda idari veya teknik bir görev almaması ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı da olmaması Bakanlık Makamının 25.02.2019 tarihli ve 46504 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür.", R.G.,03.03.2019, 30703.

³⁹⁰ "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünden: M... Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin denetim sorumluluğunda bulunan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, 8862 ada, 02 parsel üzerindeki 681301 YİBF nolu yapıyı 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2. maddesinin 4.fıkrasının (c) ve (g) bentlerinde öngörülen esaslara göre denetlemediği anlaşılan; 51...-53... Ticaret Sicil No ile Antalya Ticaret Odasına kayıtlı 656 nolu Yapı Denetim İzin Belgesine sahip M... Yapı Denetim Ltd.Şti.'ne, aynı Kanun'un 8. maddesi gereğince, 1 (bir) yıl süre ile yeni iş almaktan men cezası verilmesi, M... Yapı Denetim Ltd.Şti.'nin kuruluş ortakları Fehmi G. S. (Mimar, Proje ve Uygulama Denetçisi, Denetçi No: 9..., Oda Sicil No: 11...), N.S.'nin (Mimar, Kontrol Elemanı, Oda Sicil No: 11...) yeni iş almaktan men cezası süresi içerisinde herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda idari veya teknik bir görev almaması ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar

Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilmektedir. Yeni iş almaktan men cezaları Resmi Gazete'de yayımlanmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun, yeni iş almaktan men cezası alması, yapı denetim kuruluşunun denetimindeki diğer işlerin devamına mani olmamakla birlikte yeni iş almaktan men cezası verilmesine esas olan yapım işi için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, elektronik ortamda başka bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından işin devamına izin verilmemektedir.

Bu düzenleme ile yapı denetim kuruluşunun, yeni iş almaktan men cezası alması durumunda, o yapının yapı sahibi tarafından fesih hakkı kullanılabilir. Bu fesih hakkı YDUY m.21/3-g fıkrası ile yapı sahibine, yeni iş almaktan men cezası alan yapı denetim kuruluşu ile kurulmuş olan yapı denetimi hizmet sözleşmesini sona erdirerek, yeni bir yapı denetimi kuruluşunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na görevlendirilmesini sağlamak amacıyla verilmiştir.

(b) Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin İptal Edilmesi

YDHK m.9/3'e göre, yapı denetim kuruluşunun; kuruluş koşullarını kaybetmesi sebebiyle tüzel kişiliğinin sona ermesi, izin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı belge düzenlendiğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması hâlinde izin belgesi iptal edilmektedir.

YDHK m.8/1-g bendi uyarınca yapı denetim kuruluşunun, kendisine yeni iş almaktan men yönünde verilen ilk cezanın ilan edilmesinden sonra, yeni iş almaktan men yönünde cezayı gerektiren ikinci bir fiili işlenmesi ve bundan dolayı kendisine ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa yeni iş almaktan men yönünde ceza vermeyi gerektiren bir fiil işlenmesi ve bundan dolayı da kendisine ceza verilip ilan edilmesi hâlinde, son ilan tarihinden itibaren Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek

kuruluşunun ortağı da olmaması Bakanlık Makamının 28.01.2019 tarihli ve 22275 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür.", R.G.,10.02.2019, 30682.

faaliyetine son verilmekte ve teminatı irat kaydolunmaktadır. İzin belgesinin iptali cezalarına dair işlemler Resmi Gazete’de ilan edilmektedir³⁹¹.

Yapı denetim kuruluşuna faaliyete son verme cezası verildiği hâllerde de, yapı denetim kuruluşunun denetimini üstlendiği yapıların devamına, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından izin verilmemektedir. Başka bir deyişle yapının devamına, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından müsaade edilebilmesi için, yapı sahibi tarafından YDUY m.21/3-h fıkrasında düzenlenen fesih hakkı kullanılmalı, müteakiben o yapım işine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca elektronik ortamda yeni bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmelidir. Yapı sahibi, yapım işi tamamlanmış olsa dahi, geri kalan iş ve işlemlerin tamamlaması için görevlendirilen yapı denetim kuruluşu ile sözleşme imzalamak zorundadır³⁹². İmzalanan sözleşmede sorumluluklar, yapının kalan kısmına ilişkin olacaktır.

(c) Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin Vizesiz Olması

Yapı denetim kuruluşlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen izin belgeleri, verilmesinden itibaren üç yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda yapı denetim kuruluşunun, faaliyetine devam edebilmesi için izin belgesini vize ettirmesi gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşu, vize süresinin sona ermesini müteakip yapı denetimi faaliyeti icra edemez. Yapı sahibinin, YDUY m.21/3-ğ uyarınca, yapı

³⁹¹ “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünden: Bakanlık Makamının 19.04.2019 tarih ve 94524 sayılı Makam Olur’una istinaden; İstanbul ilinde faaliyet gösteren 1874 belge no’lu İ... Yapı Denetim Ltd. Şti., İstanbul ilinde faaliyet gösteren 820 belge no’lu S... Yapı Denetim Ltd. Şti., Balıkesir ilinde faaliyet gösteren 1485 belge no’lu G... Yapı Denetim Ltd. Şti., Yalova ilinde faaliyet gösteren 840 belge no’lu Y... Yapı Denetim Ltd. Şti., Tekirdağ ilinde faaliyet gösteren 2460 belge no’lu S... Yapı Denetim Ltd. Şti., Bursa ilinde faaliyet gösteren 1464 belge no’lu M... Yapı Denetim Ltd. Şti., İzmir ilinde faaliyet gösteren 1466 belge nolu R... Yapı Denetim Ltd. Şti., Çanakkale ilinde faaliyet gösteren 3059 belge no’lu T... Yapı Denetim Ltd. Şti., Balıkesir ilinde faaliyet gösteren 2035 belge no’lu K... Yapı Denetim Ltd. Şti., İzmir ilinde faaliyet gösteren 2544 belge no’lu A... Yapı Denetim Ltd. Şti., Adana ilinde faaliyet gösteren 641 belge no’lu D... Yapı Denetim Ltd. Şti.’lerinin Yapı Denetim İzin Belgeleri; 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 12’nci maddesinin ikinci fıkrası ile Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 12’inci maddesinin (a) bendinde yer alan hükümlere aykırı olarak amaç ve unvan değişikliği yaparak başka bir alanda faaliyet göstermeleri veya tüzel kişiliğinin sonlanmış olması nedeniyle iptal edilmiştir.”, R.G., 27.04.2019, 30757.

³⁹² Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.210.

denetim kuruluşunun izin belgesini 30 takvim günü içerisinde izin belgesini vize yaptırmaması durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesini feshetme hakkı mevcuttur.

Yapı sahibi bu fesih hakkını kullanarak yapı denetim kuruluşu ile arasındaki yapı denetimi hizmet sözleşmesini sona erdirmedikçe, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, ilgili yapıya yeni bir yapı denetim kuruluşu atanamayacağından dolayı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından yapının devamına izin verilemeyecektir.

(d) Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin Geçici Olarak Geri Alınması

Yapı denetim kuruluşlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen izin belgeleri, verilmesinden itibaren üç yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda yapı denetim kuruluşunun, faaliyetine devam edebilmesi için izin belgesini vize ettirmesi gerekmektedir. Vize süresinin sona ermesini müteakip 90 takvim günü içerisinde belgesini vize ettirmeyen yapı denetim kuruluşunun izin belgesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca geçici olarak geri alınmakta ve bu husus Resmi Gazete'de yayımlanmaktadır³⁹³.

İzin belgesi geçici olarak geri alınan yapı denetim kuruluşları ile yapı denetim sözleşmesi akdetmiş olan yapı sahibi, YDUY m.21/3-h bendi uyarınca fesih hakkını kullanarak yapı denetimi sözleşmesini sonlandırma hakkına sahiptir. Yapı sahibi bu fesih hakkını kullanarak yapı denetim kuruluşu ile arasındaki yapı denetimi hizmet sözleşmesini sona erdirmedikçe, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, ilgili yapıya yeni

³⁹³ “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünden: 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanuna dayalı olarak çıkarılan Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesinin 1. Fıkrasında “Yapı denetim kuruluşu, faaliyetine devam ettiği sürece 12'nci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde asgari istihdam edilmesi gereken personeli, faaliyetine devam ettiği sürece çekirdek personel olarak istihdam etmek zorundadır. Eleman eksikliği 90 takvim günü içerisinde giderilmediği takdirde, asgari sayıda çekirdek personeli istihdam edinceye kadar kuruluşun izin belgesi geçici olarak geri alınır.” hükmü gereğince eksik çekirdek personeli istihdam etmeyen; Şalırfa ilinde faaliyet gösteren 2921 dosya no'lu N... URFA Yapı Denetim Ltd. Şti., Antalya ilinde faaliyet gösteren 865 dosya no'lu S... ANTALYA Yapı Denetim A.Ş.'lerine ait Yapı Denetim İzin Belgeleri, Bakanlık Makamının 19.04.2019 tarih ve 94518 sayılı Olur'u ile geçici olarak geri alınmıştır.”, R.G., 27.04.2019, 30757.

bir yapı denetim kuruluşu atanamayacak dolayısı ile yapının devam etmesi mümkün olmayacaktır.

(e) Yapı Denetim Kuruluşunun Görevlendirmesinin Kaldırılması

Yapı denetim kuruluşunun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görevlendirilmesini müteakip, 30 gün içinde yapı denetimi hizmet sözleşmesinin yapı sahibinden kaynaklanan nedenlerle imzalanmaması durumunda, *Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ*'in 7/4-a bendi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan o iş için görevlendirilmesinin kaldırılması talebinde bulunma hakkı bulunmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yapı denetim kuruluşunun bu talebinin yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından teyidinin gerçekleşmesi durumunda, yapı denetim kuruluşunun o iş için görevlendirmesini kaldırır ve bu işin puanı o grup için topladığı toplam puandan düşülür.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görevlendirmesi kaldırılan yapının devamına yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından hiçbir suretle izin verilememektedir. Yapı sahibinin bu durumda YDUY m.21/3-ı bendi uyarınca, yapı denetimi hizmet sözleşmesini feshetme hakkı bulunmaktadır.

b. Yapı Sahibinden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin yapı sahibinden kaynaklanan sebeplerle sona ermesi mümkündür. Ancak bu sebepler yapı denetimi mevzuatında düzenlenmemektedir. Bu durumda da, niteliği itibarıyla yapı denetimi hizmet sözleşmesine yakın olan vekâlet sözleşmesi hükümlerinden faydalanılması uygun olacaktır. Yapı denetimi hizmet sözleşmelerinin sona ermesi hususunda yapı sahibinden kaynaklanan sebepler; *yapı sahibinin ölümü, yapı sahibinin hukuksal işlem ehliyetini kaybetmesi, tüzel kişi olan yapı sahibinin tüzel kişiliğinin sona ermesi, yapı sahibinin iflası ve yapı sahibinin değişmesidir.*

(1) Yapı Sahibinin Ölümü

Yapı Denetimi Hakkında Kanunda ya da Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nde, yapı sahibinin ölümünün, yapı denetim sözleşmelerine etkisi konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple YDUY Ek-6, Form-4'te düzenlenen örnek yapı denetimi hizmet sözleşmesinin m.13'ü uyarınca, yine Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen vekâlet sözleşmesi hükümlerinden yararlanmak yerinde olacaktır.

TBK m.513'e göre; sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermektedir. Bu noktada *“sözleşmeden ve işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça”* ifadesi önem arz etmektedir. Çünkü bu ifade, ana kural olan müvekkilin ölümü ile sözleşmenin sona ermesinin bir istisnasını oluşturmaktadır. Vekâlet sözleşmesinde, müvekkilin ölümü, genellikle işin görülmesine devam edilmesini imkânsız hale getirmektedir. Örneğin, doktorun tedavi etmekte olduğu hastanın ölmesi veya öğretmenden ders alan öğrencinin ölmesi sonucunda vekâlet sözleşmesinin devamına imkân bulunmamaktadır. Sözleşme, müvekkilin ölümü ile uygulanamaz hale gelmeyecekse, başka bir deyişle, işin niteliği, iş görme borcunun ölümüne rağmen devamını gerektiriyor³⁹⁴ ise veya sözleşmede açıkça müvekkilin ölmesi durumunda dahi sözleşmenin devamı kararlaştırılmış ise vekâlet sözleşmesinin sona ermemesi gündeme gelebilecektir³⁹⁵.

³⁹⁴ *“İşin niteliği, iş görme borcunun ölümüne rağmen devamını gerektirebilir. Özellikle aracı kurumların ve bankaların sürdürdüğü faaliyetler açısından bu durum söz konusu olabilir”, Öz Seçer, “Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, Cilt:2, Yıl:2015, s.912.*

³⁹⁵ *“Gerek temsil yetkisi ve gerekse vekâlet ilişkisini düzenleyen BK. 35 ve 397. madde hükümleri bir karineyi hükme bağlamıştır. Bu karine, aslolanın, ölümle temsil yetkisi ve vekâlet ilişkisinin sona ermiş olacağıdır. Yasa koyucunun bu karineyi benimsemesinin amacı şudur. Bilindiği gibi, gerek temsil ve gerekse vekâlet ilişkisi, tarafların karşılıklı güvenlerine dayanan bir ilişki ortaya çıkarmakta ve bu ilişkiden doğan iş görme borcuna ilişkin hak ve borçlar sıkı surette tarafların kişiliğine bağlı bulunmaktadır. Müvekkil güvenini taşıyan bir vekil seçmekte, ona her zaman işin görülme biçimi hakkında talimat vermek ve bu iş gördürmeyi dilediği zaman sona erdirebilmektedir (Haluk Tandoğan - Borçlar Hukuku, Özel Borç ilişkileri - Ankara 1977 - Sahife 416); (Kemal Tahir Gürsoy - Vekâlet Akdinin Ölüm nedeniyle Sona Ermesi ve Sonuçları - Temsil ve Vekâlete İlişkin Sorunlar - Sempozyum - 14/16 Haziran - İstanbul 1977 sahife 1 vd.), Esasen vekil de kural olarak, işi kendisi yapmakla ve yerine başkasını koymamakla yükümlüdür. Aynı mülahazalar temsil ilişkisi için de geçerlidir. Genellikle müvekkilin ölümü halinde, iş görmenin yapılma biçimine egemen olan onun iradesi ve yararı ortadan kalkacak; hatta bazı durumlarda müvekkilin ölümü, iş görmeye devamı*

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı sahibinin ölümü durumunda yapı sahibinin, yükümlendiği borçların niteliği gereği sözleşme uygulanamaz hale gelmemektedir. Yapı denetim kuruluşu, denetim faaliyetini, ölen yapı sahibinin mirası reddetmemiş mirasçıları ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare adına icra etmeye devam edecektir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesiyle, kanun koyucu, yapı sahibine, mülkiyetinde olan yapının denetiminin, teknik mesleki bilgisi yüksek ve özel izin ile çalışan yapı denetim kuruluşlarınca ifa edilme ve yapısının fen, sanat ve sağlık kurallarına, imar kurallarına ve teknik standartlara uygun inşa ettirebilme hakkı vermiştir. Bu durumda, yapı sahibinin ölümünün, sözleşmede açıkça belirtilmedikçe, yapı denetim sözleşmesini kendiliğinden sona erdirdiğinin kabulü mümkün görünmemektedir³⁹⁶.

Yapı sahibinin ölümü, yapı denetimi hizmet sözleşmesini, ancak taraflarca, “*yapı sahibinin ölümü durumunda sözleşmenin sona ereceğinin*” sözleşmede belirtilmesi durumunda sona erdirecektir.

(2) Yapı Sahibinin Hukuksal İşlem Ehliyetini Kaybetmesi

TBK m.513’e göre; sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekâlet verenin ehliyetini kaybetmesi ile kendiliğinden sona ermektedir.

Vekâlet sözleşmesi, müvekkilin ayırtım gücünü kaybetmesi ve tam ehliyetsiz hale gelmesiyle sona ermektedir. Bunun yanı sıra, ayırtım gücüne sahip bulunan müvekkilin kısıtlanması veya müvekkile yasal danışman atanması da vekâlet

imkânsız hale getirecektir (mesela; tedavi edilen hastanın ölümünde olduğu gibi); işte bütün bu hususlar kural olarak vekil ya da müvekkilden birinin ölümü halinde, vekâlet sözleşmesinin sona ermesini haklı göstermektedir. Bu yüzdendir ki BK.nun 35. maddesi ile eş anlamda bulunan 397/1. maddesi hükmünde... hilafı mukaveleden veya işin mahiyetinden anlaşılmadıkça vekalet, gerek vekilin, gerek müvekkilin ölümü ile... nihayet bulur... denilmektedir. Madde metninden de açıkça anlaşılabacağı veçhile yasa koyucu, vekil ile müvekkilden birinin ölümü ile vekâletin sona ereceğini açıkça vurgulamış, öte yandan bu karinenin iki istisnası bulunduğunu belirtmiştir. Bunlardan biri, müvekkille vekil arasındaki sözleşmede bu hususun kararlaştırılmış olması; diğeri de, işin niteliğinin, vekâletin devamını gerektirmektedir. Davacıların miras bırakarı Ali'nin vekiline verdiği vekâletnamede, vekâlet ilişkisinin ölümünden sonra da devam edeceğine ilişkin bir açıklık, bir kayıt bulunmadığına göre, bu davada özellikle işin niteliğinin, müvekkilin ölümüne rağmen vekâlet ilişkisinin devamına imkân verip vermeyeceği üzerinde durulması gerekir. Zira, bu soruya verilecek yanıt aynı zamanda davanın çözümüne de yanıt teşkil edecektir.”, YHGK, 25.09.1981, E.1980/7-2406, K.1981/641, www.kazanci.com, (15.02.2019).

³⁹⁶ Aynı yönde bkz. Yavuz, s.231; Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.212.

sözleşmesinin sona ermesine sebep olmaktadır. Müvekkilin, sınırlı ehliyetsiz hale gelmesi durumunda, vekilin, müvekkilin kanuni temsilcinin muvafakati ile iş görmeye devam etmesi mümkündür. Ehliyetin kaybedilmesi neticesinde, yasal temsilci, müvekkille aralarındaki sözleşmeyi tek taraflı sona erdirme hakkını kullanabilir. Sınırlı ehliyetli hale gelinmesi sebebiyle, müvekkile kanuni müşavir tayin edilmesi neticesinde, TMK m.429 ile düzenlenmiş olan işlemlere ilişkin vekâletin devam etmesi, ancak yasal danışmanın muvafakat göstermesi ile mümkün olmaktadır. Diğer yandan, vekâlet verenin ehliyetini kaybetmesi nedeniyle, haklarının tehlikeye düşmemesi için vekilin, kanuni temsilci atanıncaya kadar işe devam etmesi gerekir³⁹⁷.

Vekâlet sözleşmesinin, müvekkilin hukuksal ehliyetini kaybetmesi hususundaki bu özellikleri yapı denetimi hizmet sözleşmeleri bakımından da değerlendirilmelidir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı sahibinin hukuksal işlem ehliyetini kaybetmesi durumunda, sözleşmenin kendiliğinden sona ermeyeceği değerlendirilmektedir. Çünkü yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetim kuruluşunun borçlandığı edim, yapı sahibinin doğrudan malvarlığına veya kişiliğine hitap eden bir edim değildir. Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibinin mülkiyetinde olan bir taşınmazın fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunu temin etmek maksadıyla denetim faaliyeti icra etmektedir. Bu denetim faaliyeti, yapı sahibinin mülkiyetine dolaylı olarak etki etmekte, kamusal anlamda ise kamu yararına doğrudan etki etmektedir. Yapı denetimi yalnızca yapı sahibinin değil, kamunun da yararına yürütülen bir faaliyettir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi; yapı sahibine ve kamuya yararlı olan bir niteliğin yanında, yapı denetimi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare adına da yürütülmekte olan ve sınırları kanunla belirlenmiş kurallar ihtiva etmektedir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı sahibinin hukuksal işlem ehliyetini kaybetmesi durumuna, vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı öngörüldüğünde, yapı sahibinin ayırtım gücünü kaybetmesi, tam ehliyetsiz hale gelmesi, ayırtım gücüne sahip bulunan yapı sahibinin kısıtlanması veya yapı sahibine yasal danışman atanması durumunda, yapı denetimi

³⁹⁷ Şaban Kayıhan ve Mustafa Ünlütepe, “Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”, *FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi*, Sayı:3, Yıl:2014, İstanbul, s.201.

hizmet sözleşmesi kendiliğinden sona ermeyecek, yapı denetim kuruluşu, denetim borcunu yapı sahibini temsile yetkili kimselere karşı ifa etmeye devam edecektir. Ancak yapı sahibini temsile yetkili kimseler tarafından tek taraflı olarak veya yapı denetim kuruluşu temsilcileri ile birlikte sözleşmeyi karşılıklı feshetmeleri mümkündür.

Yapı sahibinin, sınırlı ehliyetsiz duruma düşmesi durumunda, yapı denetim kuruluşu, yapı ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirmeye devam etmelidir. Ancak yapı sahibinin kanuni temsilcisinin tek taraflı işlemiyle yapı denetimi hizmet sözleşmesi sona erebilir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yapı sahibinin ehliyetini kaybetmesine rağmen sözleşmenin devam etmesi gerektiğine dair görüşümüzün bir dayanağı da yapı denetimi hizmet sözleşmesinin kamusal ayağında bulunan, yapıların denetim hizmetinden geçmeksizin inşa edilmemesi ve şehircilik kurallarına aykırı yapı uygulamalarının önüne geçilmesi düşüncesidir. Yapının imar kurallarına, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve teknik standartlara uygunluğunu hedefleyen yapı denetimi faaliyetinin sürekliliği, hukuki dayanağı olan yapı denetimi hizmet sözleşmesinin devamı le mümkündür.

Sonuç olarak, yapı sahibinin hukuksal işlem yapma ehliyetini kaybetmesi durumunda, bu hususun gerçekleşmesinin sözleşmenin sona ereceği yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilmemişse sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir.

(3) Tüzel Kişi Olan Yapı Sahibinin Tüzel Kişiliğinin Sona Ermesi

YDHK m.1 yapı sahibini; “*yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişiler*” olarak tanımlamaktadır. O halde yapı denetimi hizmet sözleşmesinin tarafı durumunda olan yapı sahibinin tüzel kişiliği haiz olması mümkündür. Yapı sahibinin tüzel kişi olduğu durumda, tüzel kişiliği kaybetmesi yapı denetimi hizmet sözleşmesini akıbetini nasıl etkileyeceği hususunda YDHK ve YDUY’de herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bu sebeple tüzel kişiliği haiz yapı sahibinin tüzel kişiliği kaybetmesi durumu, TBK vekâlet sözleşmesi hükümlerine göre değerlendirilmelidir.

TBK m.513, “Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur. Bu hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır” hükmü ile sözleşme taraflarından herhangi birinin tüzel kişiliğini kaybetmesi durumunda sözleşmenin kural olarak sona ereceğini düzenlemektedir. Burada da “işin niteliği” veya “sözleşmede aksi hususun belirtilmesi” sözleşmenin devam etmesine sebep olabilmektedir.

Yapı denetimi işinin niteliği gereği kamusal özelliklere sahip ve yapı sahibinin kişisel özellikleri ile doğrudan ilişkili olmayan bir sözleşme olduğunu yukarıdaki bölümlerde belirttik³⁹⁸. Bu noktada yapı sahibinin tüzel kişiliğinin sona ermesi, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi için tek başına bir sebep oluşturmamaktadır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, taraflarca, tüzel kişiliği haiz yapı sahibinin bu tüzel kişiliği kaybı durumunda sözleşmenin sona ereceği hususu açıkça düzenlenebilmektedir. Bu düzenlemenin, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin taraflarınca kararlaştırılarak sözleşme metnine eklenmesi durumda yapı sahibinin tüzel kişiliğini kaybetmesi, yapı denetimi hizmet sözleşmenin sona ermesine sebep olabilecektir.

Yapı sahibinin tüzel kişiliğini kaybetmesi durumunda, vekâlet sözleşmesi hükümlerince *işin niteliği* ve *sözleşmede belirtmek suretiyle* sona ermesi kararlaştırılabilmelidir. Ancak yapı sahibinin tüzel kişiliğini yitirmesi, yapı sahibinden kaynaklanan diğer sona erme sebeplerine farklı bir niteliğe sahiptir.

Yapı sahibinin tüzel kişi olması ve bu kişiliği kaybetmesi durumunda; sözleşmenin devam etmesi gerektiği düşünülürse, yapı denetim kuruluşunun, yapının devamında muhatap alacağı sözleşmenin diğer tarafı kim olacaktır. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşu, yükümlendiği denetim borcunu kime karşı ifa edeceği ve sözleşmenin gerektirdiği diğer iş ve işlemleri kiminle birlikte yapmaya devam edeceği belirsizdir. Yapı denetim kuruluşunun muhatabı; yapı sahibinin ölümünde mirası reddetmemiş mirasçılar, yapı sahibinin ehliyetini kaybetmesinde kanunen

³⁹⁸ Bkz. İkinci Bölüm, Yapı Sahibinin Ölümü, s.142; Yapı Sahibinin Hukuksal İşlem Ehliyetini Kaybetmesi s.144.

temsile yetkili kimseler iken, yapı sahibinin tüzel kişiliğin sona ermesinde, sözleşme ilişkisini sürdürecektir bir süje bulunmamaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun borçlandığı denetim ediminin niteliği ve tüzel kişiliğin sona ermesi sonrasında sözleşmenin devamını sağlayacak kişinin belirsizliği, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin devamına engel olmaktadır. Başka bir deyişle tüzel kişiliği haiz yapı sahibinin tüzel kişiliğini kaybetmesi durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesi sona ereceğinin kabulü gerekmektedir. Bu durumda yapı denetim sözleşmesinin devam etmesi ancak tasfiyenin tamamlanmasına kadar mümkündür³⁹⁹. Bu durumda yapı denetim kuruluşu, borcuna ilişkin yükümlülüklerini tasfiye memurlarına karşı icra edecektir.

(4) Yapı Sahibinin İflası

TBK m. 513/1'de düzenlenen vekâlet sözleşmesi hükümleri gereği, müvekkilin iflası, vekâlet sözleşmesinin taraflar arasındaki karşılıklı güven ilişkisine dayandığından iflasın açılması ile bu güvenin sarsılacağı düşünülmektedir, sona erme nedeni olarak kabul edilmiş olup, bu durumda kural olarak vekâlet sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir.

Vekâlet sözleşmesinde müvekkilin iflas etmesi durumunda, vekâlet sözleşmesinin devam edeceğinin sözleşmeyle kararlaştırılmasının mümkün olup olmadığı tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, tarafların, vekâlet sözleşmesinin iflastan sonra da devam edeceğini kararlaştırmış olsa dahi, böyle bir sözleşme hükmünün geçersiz olacağını ileri sürmektedir. Çünkü bu görüşe göre, vekilin, sözleşmeyle üstlendiği borcun ifasına devam etmesi, müvekkilin iflas masasına giren malvarlığı değerlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir⁴⁰⁰. Ancak diğer görüş⁴⁰¹, sözleşmede, sözleşmenin devam etmesi yönünde bir düzenleme yapılmasına bir engel olmadığını, müvekkilin iflası durumunda, sözleşmede, müvekkil yerine iflas idaresinin geçeceğini ve vekil tarafından gerçekleştirilecek yükümlülüklerin, iflas idaresine karşı yerine getirileceği ileri sürülmüştür.

³⁹⁹ Seçer, s.920.

⁴⁰⁰ Louis Dalléves, *Poursuite Pour Dettes Et Faillite Les Effets De La Faillite Sur Les Contrats*, FJS 1003a, 1988, s.17, Aktaran Seçer, s.924.

⁴⁰¹ Seçer, s.925.

Yapı sahibinin iflası durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin akıbeti bakımından, biz de vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasının uygun olduğu görüşündeyiz. Ayrıca yapı sahibinin iflası durumunda, kanımızca, yapı denetim işinin niteliği gereği yapı denetimi hizmet sözleşmesinin devamına bir engel bulunmamakta ve bu durumda yapı denetim kuruluşlarının muhatabı iflas idaresi olmaktadır. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşu, sözleşmeden kaynaklanan borçlarını, iflas idaresine karşı yerine getirmekle yükümlü olmaktadır.

(5) Yapı Sahibinin Değişmesi

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde denetimi gerçekleştirilen yapının, henüz yapı kullanma izni alınmadan malikinin değişmesi mümkündür. Yapının mülkiyeti, satım, bağış, trampa veya diğer hukuki sebeplerle gerçekleşebilmektedir⁴⁰².

Yapının tamamlanmadan önce başkasına devri suretiyle yapı sahibinin değişmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca Ek-20’de gösterilen Form-18’e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilmektedir. Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibinin değişmesi durumunu en geç üç iş günü içinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye ve ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilmekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşunun bu bildirimi üzerine yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare, yapı tatil tutanağı düzenleyerek yapım faaliyetini durdurulmak zorundadır. Yapının yeni sahibi tarafından YDUY’ne uygun olarak, elektronik ortamda görevlendirilen bir yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi akdedilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.

YDUY m.21/3-b bendi gereği, yapı denetim kuruluşunun, yapı malikinin değişmesi sebebiyle, yapı denetimi hizmet sözleşmesini fesih hakkı bulunmaktadır.

(6) Yapı Sahibinin Belirtilen Süre İçerisinde Yapı Ruhsatı Almaması ve Yapı Ruhsatı Vermeye Yetkili İdareye Vazgeçme Bildiriminde Bulunması

YDUY m.21/3-c bendi, yapı sahibinin, “*yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalandıktan sonra yapı sahibinin, en az iki ay süreyle yapı ruhsatı almaması ve*

⁴⁰² Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.221.

bunu müteakip yapı ruhsatı almaktan vazgeçtiğini ilgili idaresine bildirmesi” durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin, yapı denetim kuruluşunca feshedilebileceğini düzenlemektedir.

Bu düzenlemede, yapı denetim kuruluşunun fesih hakkını kullanabilmesi için yapı sahibince iki eylemin de yerine getirilmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşunun yalnızca *“en az iki ay süreyle yapı ruhsatı almaması”* durumu gerçekleşmiş, ancak yapı ruhsatı almaktan vazgeçtiğini yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye bildirmemiş ise yapı sahibi tarafından fesih hakkı kullanılamayacaktır.

4. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Feshi

YDUY m.21/3, yapı denetimi hizmet sözleşmelerinin fesih sebeplerini sayma yoluyla düzenlemiştir. Maddeye göre fesih halleri; *“sözleşmenin taraflarının sözleşme hükümlerine uymaması”, “yapının mülkiyetinin değişmesi”, “yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalandıktan sonra yapı sahibinin en az iki ay süreyle yapı ruhsatı almaması ve bunu müteakip yapı ruhsatı almaktan vazgeçtiğini ilgili idaresine bildirmesi”, “yapı denetim kuruluşunun yazılı uyarısına rağmen yapı müteahhidinin ruhsat ve ekleri ile mevzuata aykırılığa devam etmesi”, “yapının inşasının herhangi bir nedenle en az 6 ay süreyle devam etmemesi”, “yapı denetim kuruluşunun o yapı için istihdam etmesi gereken denetim personeli en az bir ay süreyle eksik tutması”, “yapı ruhsatının iptal edilmesi”, “yapı denetim kuruluşunun o yapı nedeniyle yeni iş almaktan men cezası alması”, “yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin vize süresi dolduktan sonraki 30 takvim günü içinde vizesini yaptırmaması”, “yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca geçici olarak geri alınması veya iptal edilmesi” ve “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca yapı denetim kuruluşunun o yapı için görevlendirilmesinin kaldırılması”* olarak belirtilmiştir.

Fesih sebepleri kapsamında, *“yapının mülkiyetinin değişmesi”, “yapı denetim kuruluşunun o yapı nedeniyle yeni iş almaktan men cezası alması”, “yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin vize süresi dolduktan sonraki 30 takvim günü içinde vizesini yaptırmaması”, “yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca geçici olarak geri alınması veya iptal edilmesi”* ve *“yapı*

denetim kuruluşunun görevlendirmesinin kaldırılması” yukarıdaki bölümlerde incelenmiştir⁴⁰³.

Yapı denetim hizmet sözleşmesinin fesih işlemi, sayılan sebeplerle, YDUY m.23/5 uyarınca, noter ihbarnamesi ile karşı tarafa, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye, ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne dağıtımli olarak bildirilmek suretiyle yapılmaktadır.

Fesih işlemi sonrasında yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından YDUY Ek-22, Form-20’ye uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarenin onayına sunulur. Fesih sonrasında, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarece, yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, yapı ile ilgili her türlü belge (yapıya ilişkin bilgi formu, ruhsat, hakediş raporu, fesihle ilgili yazışmalar, seviye tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri) bir görüş yazısı ekinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmektedir.

YDUY m.23/8’e göre, yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen yapı hakkında, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarece yerinde inceleme yapılarak, yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalanana kadar yapının devamına izin vermemek üzere yapı tatil tutanağı düzenlenmektedir. Yapıda ruhsat ve eklerine aykırı bir imalatın tespiti halinde, yapının seviyesi belirlenerek hazırlanacak olan ve aykırılıkla ilgili tespitleri de içeren YDUY Ek-29, Form-27’de yer alan “*Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı*” hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmektedir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce söz konusu yapı için kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılan inceleme sonucunda, görev ve sorumlulukların yerine getirilmediğinin tespiti halinde hazırlanacak olan “*Teknik İnceleme Raporu*” İl Yapı Denetim Komisyonuna gönderilmektedir.

YDUY m.21/3’te sayılan fesih sebeplerinden, “*sözleşmenin taraflarının sözleşme hükümlerine uymaması*”, “*yapının mülkiyetinin değişmesi*”, “*yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalandıktan sonra yapı sahibinin en az iki ay süreyle yapı ruhsatı almaması ve bunu müteakip yapı ruhsatı almaktan vazgeçtiğini ilgili idaresine bildirmesi*”, “*yapı denetim kuruluşunun yazılı uyarısına rağmen yapı müteahhidinin ruhsat ve ekleri ile mevzuata aykırılığa devam etmesi*”, “*yapının*

⁴⁰³ İkinci Bölüm, Taraflardan Kaynaklanan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi, s.134 vd.

inşasının herhangi bir nedenle en az 6 ay süreyle devam etmemesi”, “yapı denetim kuruluşunun o yapı için istihdam etmesi gereken denetim personelini en az bir ay süreyle eksik tutması”, “yapı ruhsatının iptal edilmesi”ne ait fesih gerekçeleri, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından bu gerekçe incelenerek uygun bulunması halinde geçerlilik kazanmaktadır.

“Yapı denetim kuruluşunun o yapı nedeniyle yeni iş almaktan men cezası alması”, “yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin vize süresi dolduktan sonraki 30 takvim günü içinde vizesini yaptırmaması”, “yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca geçici olarak geri alınması veya iptal edilmesi” ve “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca yapı denetim kuruluşunun o yapı için görevlendirilmesinin kaldırılması” sebeplerinde ise fesih gerekçesini inceleme yetkisi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerindedir. Fesih, ancak anılan idarelerce fesih gerekçelerinin uygun bulunması halinde geçerli olmaktadır.

a. Sözleşmenin Taraflarının Sözleşme Hükümlerine Uymaması

YDUY m.21/3-a bendi, sözleşme tarafları olan yapı sahibinin ve yapı denetim kuruluşunun, kendi aralarında akdettikleri, YDUY Ek-6, Form-4’te örneği verilen yapı denetimi hizmet sözleşmesi hükümlerine uymakla yükümlüdürler. Taraflardan birinin, bu sözleşme hükümlerine aykırı işlem veya eylemi sonucunda diğer taraf sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilecektir.

Taraflar, YDUY Ek-6, Form-4’te verilen yapı denetimi hizmet sözleşmesini aynen imzalamak zorunda değildirler. Bu örnek sözleşme, akdedilecek yapı denetimi hizmet sözleşmesinin asgari koşullarını taşımaktadır. Başka bir deyişle, sözleşmeye, tarafların ortak iradesiyle, kanuna, ahlaka, sözleşmenin ruhuna aykırı olmayan ek düzenlemeler eklenebilmektedir⁴⁰⁴.

b. Yapı Müteahhidinin Ruhsat ve Ekleri ile Mevzuata Aykırı Faaliyetleri

Yapı denetim kuruluşunun yazılı uyarısına rağmen yapı müteahhidinin ruhsat ve ekleri ile mevzuata aykırılığa devam etmesi durumunda, YDUY m.21/3-ç bendi

⁴⁰⁴ Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.101.

uyarınca yapı denetim kuruluğu tarafından yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilebilir.

Yapı denetim kuruluşunun bu hakkı kullanabilmesi için ön şart, yapı müteahhidinin geçmişte yazılı olarak uyarılmış olmasıdır. Yapı denetim kuruluşunca yalnızca yazılı bildirim gönderilmesi de yeterli değildir. Yapı müteahhidinin bu uyarıyı mutlaka tebliğ etmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde, yazılı uyarının usulüne uygun olarak yapılmaması, hakkın kötüye kullanılması anlamına gelecek ve fesih hakkının kullanılmasına engel teşkil edecektir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı müteahhidine yazılı uyarıda bulunması da yeterli değildir. Yapıda, bu aykırılığa devam edilmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle, yazılı uyarı sonucu müteahhit aksaklığı düzeltir ise yapı denetim kuruluşunun bu sözleşmeyi feshetme yetkisi kalmamaktadır.

Bu düzenlemede dikkat çeken bir başka husus da, bu maddede öngörülen sebeple fesih hakkının kullanılabilmesi için yapı denetim kuruluşunun denetiminin yalnızca ruhsat ve eklerine uygun olmaması hususunun yeterli olmayışdır. Yani yapının, mevzuata aykırı olduğu durumlarda da fesih hakkının kullanımı gündeme gelebilecektir. Bu düzenleme, mevzuat kavramının genişliğı bakımından yapı müteahhidine büyük bir sorumluluk yüklemektedir.

c. Yapı İnşasının Durması

YDUY m.21/3-d uyarınca; yapının inşasının herhangi bir nedenle en az altı ay süreyle devam etmemesi sözleşmenin fesih sebeplerindendir. Yapı inşasının, müteahhitten veyahut yapı sahibinden kaynaklanmasının bir önemi bulunmamaktadır. Hatta düzenleme incelendiğinde, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare tarafından durdurulan inşaatlarda da altı ayı geçmesi durumunda yapı denetim kuruluşuna, yapı denetim sözleşmesini fesih hakkı doğmaktadır.

Yapı denetim kuruluşu, sebebi kimden kaynaklanırsa kaynaklansın, yapının en az 6 ay süreyle inşasına devam edilmemesi sonucunda, fesih hakkını kullanabilmektedir.

d. Yapı Denetim Kuruluşunun Yapıda Görev Yapacak Denetim Personelinin Eksikliği

YDHK m.1’de denetçi mimar ve mühendis; *“ilgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları”* ifade etmektedir. Denetçi mimar ya da denetçi mühendis olabilmek için, mühendis veya mimar, Merkez Yapı Denetim Komisyonu’na başvurmak zorundadır. Denetçi olmak isteyen mühendis veya mimarın niteliklerinin uygun olması durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kendilerine YDUY Ek-17, Form-15’te belirtilen denetçi belgesi verilmektedir.

Denetçi belgesi almak için, mühendis veya mimarın, YDUY m.14/3’te verilen nitelikleri haiz olması gerekmektedir. YDUY bu nitelikleri; *“Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak”, “şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmamak”, “mühendislik veya mimarlık diplomasına sahip olmak”, “ilgili meslek odasına kayıtlı olmak”, “devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından adli sicil kaydı bulunmamak”, “mesleğinde fiilen en az beş yıl çalışmak”, “laboratuvar denetçisi mühendisler için beş yıllık fiili meslek süresinin en az üç yılı ilgili alanda olmak üzere laboratuvarında çalışmış olmak”* olarak saymaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun o yapı için istihdam etmesi gereken denetim personelini en az bir ay süreyle eksik tutması, yapı sahibine fesih hakkı sunmaktadır. Bu noktada, yapı denetim kuruluşunun bu fesihten sorumlu tutulabilmesi için, yapı sahibine ait yapının denetçilerinin eksik olması gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşunun denetimini yaptığı diğer yapılarda bir aydan fazla süreyle eksik personel istihdam etmesi, ilgili yapının yapı sahibine fesih hakkı vermemektedir.

e. Yapı Ruhsatının İptal Edilmesi

“Yapı ruhsatı”, taşınmaz malikinin veya taşınmaz üzerinde yapı hakkına sahip olan kişi ya da kurumların, maliki olduğu taşınmazı üzerinde imar mevzuatına uygun bir yapı ya da mevcut bir yapı üzerinde değişiklik ve ilaveler yapılabilmesi için kanunla yetkilendirilmiş makamlar tarafından verilen izin belgesi anlamına gelmektedir⁴⁰⁵. Yapı ruhsatının verilmesi, tek yanlı ve tek taraflı bir işlemdir⁴⁰⁶.

Mülkiyet hakkına Anayasa’nın 35’inci maddesine, “kamu yararı” sebebiyle getirilmiş bir kısıtlama olan yapı ruhsatının en önemli sonucu, yapının yapı ruhsatı vermeye yetkili idarenin bilgisi ve meşru izni olmaksızın yapılması olanağının bulunmamasıdır⁴⁰⁷.

Yapının yapılabilmesi için yapı ruhsatı almak zorunludur. Bu zorunluk İmar Kanunu’nun emredici kurallarına dayanmaktadır⁴⁰⁸. Dolayısı ile yapı ruhsatı alınmaksızın yapıya başlanması mümkün olmadığı gibi, yapım esnasında herhangi bir sebeple, yetkili idare tarafından bu yapı ruhsatının iptal edilmesi durumunda da yapım faaliyeti durur. Tekrar yapı ruhsatı alınmadıkça yapı faaliyetinin devamına imkân bulunmamaktadır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetim kuruluşu, denetimini üstlendiği yapının yapı ruhsatının, yetkili idare tarafından iptal edilmesi durumunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesini feshetme hakkı bulunmaktadır.

⁴⁰⁵ Kaya, s.23.

⁴⁰⁶ Ersin Şekerci, “İmar Hukukunda Yapı İzni”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl:2, Sayı:2, 1981, s.185. (173-204)

⁴⁰⁷ Ayanoglu, s.70.

⁴⁰⁸ “3194 Sayılı İmar Yasası’nın 21. maddesi gereğince aynı Kanun’un 26. maddesinde gösterilen istisnalar hariç her türlü inşaat yapımı ilgisine göre belediye veya valiliklerden alınacak yapı ruhsatına tabidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. İstisnalar dışında ruhsat alınmadan yapıya başlanması, kaçak yahut ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması durumunda 3194 Sayılı Kanun’un 32. maddesi uyarınca yerel idarelerce yıktırılır ve aynı Kanun’un 42. maddesi gereğince de yapı sahibine ve yükleniciye ceza yaptırımı uygulanır. İmar mevzuatındaki kurallar kamu düzeni gereği uyulması zorunlu ve emredici hukuk kurallarıdır.”, Yar.15.HD, 05.12.2016, E.2016/2355, K.2016/4991, www.kazanci.com, (27.03.2019).

III. YAPI DENETİM KURULUŞLARINCA YÜRÜTÜLEN YAPI DENETİMİ FAALİYETİNİN ÖZELLİKLERİ

A. Yapı Denetim Hizmetlerinin Dayanağının Yasa Oluşu

Yapı denetimi, yapı denetimi hizmet sözleşmesini kendisine dayanak alan özel hukuk tüzel kişiliğini haiz yapı denetim kuruluşlarınca yerine getirilen bir faaliyet olmasının yanı sıra kamusal özellikler ihtiva eden ve bu niteliğiyle kamu hizmetine benzerlik gösteren bir faaliyettir.

Yapı denetimi, yapı denetim kuruluşunca, yapı sahibi ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idare adına gerçekleştirilen bir denetim faaliyetidir. Yapı denetim kuruluşu, aslen, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin, teknik altyapı ve uzmanlık ihtiyacını karşılamaktadır⁴⁰⁹. Yani yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin bu işlemlerine hukuki dayanak oluşturacak teknik altyapı ve uzmanlığı sunmaktadır. Başka bir deyişle yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme sürecinde, yetkili idare ile birlikte, onun işlemlerine hazırlayıcı nitelikte ve dayanak oluşturan faaliyetleri icra etmektedir. Bu da bize yapı denetim kuruluşunun icra ettiği faaliyetin, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme sürecinden tamamen bağımsız olmadığını, bilakis onun bir hazırlayıcı işlemi ve tamamlayıcısı olduğunu göstermekte, bu husus da yapı denetimi faaliyetine kamusal bir nitelik getirmektedir⁴¹⁰.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareler, bu yetkilerini kamu yararını gözetmek, yapının imar planlarına, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olmasını sağlamak amacıyla kullanmaktadırlar. Bu bağlamda icra ettikleri faaliyetler, kamu yararını amaç edinmiş ve kişilerin mülkiyet hakkı ile yakından ilişkili işlemlerdir. Hatta yetkili idarenin bu işlemleri; imar kuralları, fen, sanat ve sağlık kuralları, ulusal ve uluslararası standartları, yapı malikinin yapısına

⁴⁰⁹ Ayanoğlu, s.340.

⁴¹⁰ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.213.

uygulaması için bir zorlayıcı özellik ihtiva etmekte, zaman zaman da mülkiyet hakkını kısıtlamaktadır⁴¹¹.

Anayasa m.35 mülkiyet hakkına ilişkin olarak, “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*” şeklinde bir düzenleme içermektedir. Daha açık bir anlatımla, klasik anlayışa göre doğal bir hak kabul edilen mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilmektedir⁴¹².

Mülkiyet hakkı ile yakın bir ilişki içerisinde olan ve zaman zaman yapı maliklerinin bu hakkını kısıtlayan yapı denetim faaliyetinin, kanunla düzenlenmiş olması tesadüf değildir. Yapı sahibinin mülkiyetinde olan yapının denetimi, bu denetim sırasında yapıya ilişkin; denetleme, durdurma, ruhsat verme, yıkma yetkisini haiz idarenin bu işlemlerine dayanak oluşturduğu bir bildirim faaliyetini ifade etmektedir⁴¹³. Bu özelliği sebebiyle de mutlaka kanunla düzenlenmelidir.

Yasa koyucu tarafından, yapı denetimine ilişkin usul ve esasları, yapı denetim süreçlerinin birbirleri ile ilişkilerini ve görevlerini, kanuni yükümlülükleri, idari, mali ve hukuki müeyyideleri düzenlemek maksadıyla 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Kanun, toplumun can ve mal güvenliğini teminen, yapıların fen, sanat ve sağlık kurallarına, mevzuata, imar planlarına ve teknik standartlara uygun olarak inşasını amaçlamaktadır.

Yapı denetimi faaliyetinin, kanuna dayanmasının bir sebebi de idarenin tüm işlem ve eylemlerinin kanuna dayanması zorunluluğudur. Elbette ki yapı denetim kuruluşu bir idare ajanı değildir. Ancak idari bir faaliyet olan sağlıklı yapılaşmanın temini sürecinde hayati rol oynayan denetim faaliyetinin icracısıdır. Hatta yapı denetim kuruluşu denetim faaliyetinde bulunmaz ise, yapı ruhsatı vermeye yetkili idarenin teknik altyapı ve bilimsel bakımdan yetersizliği sebebiyle yapıların sağlıklı, tarafsız, standartlara uygun denetlenebilmesi mümkün olmayacaktır. O halde yapı denetimi faaliyetinin ve bu denetimi yerine getirecek kuruluşların da kanunla düzenlenmesi gerekmektedir.

⁴¹¹ Fethiye Nur Akkaya, **Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Faaliyetleri**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s.57.

⁴¹² Meltem Kutlu Gürsel, **Kamulaştırma Hukuku**, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s.128.

⁴¹³ Karabatak, s.211

B. Yapı Denetim Hizmetlerinin Sürekliliği

Süreklilik; kamu hizmetlerinin veya kamusal nitelikteki hizmetlerin kesintiye uğramaksızın, sürekli ve eksiksiz icra edilmesini ifade etmekle birlikte, kesintiye uğramama; hizmetin yöneldiği ihtiyaçların giderilmesinde kesintisiz olma olarak algılanmalı, bu da tüm faaliyetin her gün aynı saatte icrası veya tüm faaliyetin her gün yirmi dört saat boyunca devamı anlamına gelmemektedir⁴¹⁴. Süreklilikten anlaşılması gereken, faaliyetin, giderilmesi gereken ihtiyacı giderecek sıklıkta icrasının sağlanabilmesidir⁴¹⁵.

Süreklilik ilkesinin, hizmeti görenler ve hizmetten yararlananlar açısından bazı sonuçları vardır. Bunlar genel hatlarıyla; *kamu hizmetlerinde grev yasağı*⁴¹⁶, *görevi sona eren görevlinin yeni gelecek görevli gelene dek görevde kalma zorunluluğu*⁴¹⁷ ve *kamu mallarının haczedilemezliği kuralı*⁴¹⁸ olarak saymak mümkündür. Son olarak belirtmekte fayda vardır ki süreklilik ilkesinin ihlali idarenin sorumluluğuna yol açar⁴¹⁹.

Yapı denetim faaliyeti, niteliği gereği, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece icra edilen, idarenin faaliyetlerinden olan, yapı ruhsatı verme

⁴¹⁴ Şüphesiz, savunma hizmetleri, sağlık hizmetleri ve elektrik, su gibi bazı kamu hizmetleri kesintisiz olarak yedi gün yirmi dört saat esasına göre yürütülmektedir. Ancak örneğin eğitim-öğretim yılda yaklaşık dokuz ay yürütülen bir kamu hizmetidir. Yani kamu hizmetinin görülüş süresi ve sıklığı niteliğine göre şekillenmektedir.

⁴¹⁵ Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer ve Cemil Kaya, **Türk İdare Hukuku**, 9.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2018, s.530.

⁴¹⁶ “Devlet memurlarının greve karar vermeleri, grev tertiplmeleri, ilan etmeleri, bu yolda propaganda yapmaları yasaktır. Devlet memurları, herhangi bir greve veya grev teşebbüsüne katılamaz, grevi destekleyemez veya teşvik edemezler.”, DMK m.27.

⁴¹⁷ “Çekilmek isteyen memur yerine atanan kimsenin gelmesine veya çekilme isteğinin kabulüne kadar görevine devam eder.” DMK m.94/2; “Olağanüstü hal, seferberlik ve savaş hallerinde veya genel hayata müessir âfetlere uğrayan yerlerdeki Devlet memurları, çekilme istekleri kabul edilmedikçe veya yerine atanacaklar gelip işe başlamadıkça görevlerini bırakamazlar.”, DMK m.96; Bu ilke ayrıca, kamu örgütlenmesinin başı kabul edilen cumhurbaşkanı için de geçerlidir. “Seçimlerin tamamlanamaması halinde, yenisi göreve başlayıncaya kadar mevcut Cumhurbaşkanının görevi devam eder”, AY m.101/7.

⁴¹⁸ Devlet malları ile mahsus kanunlarında haczi caiz olmadığı gösterilen mallar haczolunamaz, İİK m.82/1; “Hacze gelince; Gerek umumi bütçe veya katma bütçe ile idare olunsun, gerekse mütedavil sermaye ile istihsal edilmiş bulunsun bir Devlet müessesesinin elinde bulunan Devlet mallarının haczine gidilecek olsa o müesseseye mevdu amme hizmeti felce uğrayabileceği gibi dolayısıyla devletin umumi idaresi de bundan müteessir olur.”, YİBGK, 15.01.1947, E.1947/14, K.1947/5, www.kazanci.com, (29.03.2019); “Belediyelere ait bazı ayni ve nakdi varlıklara haciz yasağı getirilmesindeki amaç da, belediyelerce yerine getirilen kamu hizmetlerinin bazılarının, toplumsal yaşamın gerektirdiği zorunluluklara bağlı olarak sürekli ve düzenli bir şekilde yürütülmesi gereğidir.”, AYM, 16.12.2010, E.2997/37, K.2010/114, R.G., 06.07.2011, 27986, www.kazanci.com, (27.03.2019).

⁴¹⁹ Onur Karahanoğulları, **Kamu Hizmeti**, 3. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.193.

ve yapı kullanma izni verme faaliyetlerinin dayanağı niteliğindedir. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin, yapıya ilişkin bu izinleri vermesi, doktrinde “*kolluk*” veya “*kamu hizmeti*” olarak nitelendirilmektedir. İdarenin faaliyetinin niteliğini belirlerken çok keskin sınırlar çizebilmek de mümkün değildir⁴²⁰. Çünkü kamu hizmeti ve kolluk faaliyetleri, birbirleri ile çok yakın anlamlar içeren ve sınırları birbiri içine geçmiş kavramlardır⁴²¹. Bu anlamda, yapı denetimi, doğrudan “*kamu hizmeti*”⁴²² şeklinde nitelenemeyecek ise de yapı denetim kuruluşunca, yetkili idareye, yapının denetimi sürecinde verilen raporlar göz önünde bulundurulduğunda, kamu hizmetine bir dayanak niteliğinde; *hazırlayıcı, teknik* bir faaliyet olarak değerlendirilmelidir.

Yapı denetim faaliyetinin, kamu hizmetinin bir bütünleyicisi, bir tamamlayıcısı olması, kamu hizmetine has özellikleri ihtiva etmesine yol açmaktadır. Başka bir deyişle yapı denetimi, kamu hizmeti niteliğindeki faaliyetler ile dikkate değer ölçüde benzer özellikler göstermektedir.

Yapı denetim hizmeti niteliği gereği *süreklilik* ilkesine uygundur. Yapı denetim kuruluşlarının verdiği hizmetin sürekliliği, yapı sahibi veya vekili ile akdedilen sözleşmeye bağlı olarak, proje ve yapım süreçlerini kapsamaktadır. Yapı kullanma izin belgesinin ilgili idare tarafından verilmesi ile yapı denetim hizmeti son bulmakta ancak kanunda geçen süre boyunca sorumluluk devam etmektedir. Yapı denetim kuruluşu, teknik bir destek olarak sağladığı yapı denetim hizmetini,

⁴²⁰ “Aslında, kamu hizmeti-kolluk ayrımının yapılıp yapılmayacağı idare hukuku öğretisinde de tartışmalıdır. Kolluk faaliyetinin de bir kamu hizmeti olduğu ve onun işleyiş kural ve ilkelerine tabi bulunduğu, ayrımın daha çok pedagojik gereklerden kaynaklandığı kabul edilmekle beraber işlevsel kamu hizmeti anlayışını benimseyenler bu iki faaliyet türüne karşılık iki büyük kamu hizmeti kategorisinin “düzenleme (reglementation)” ve “edimde bulunma (prestation)” varlığını savunmaktadırlar. Buna karşılık hukuki incelemede izlenen amaçtan çok kullanılan araçların dikkate alınması gerektiğini kabul edenler de kamu hizmeti, kolluk ve özel faaliyete yardım türlerinin ayrılması gerektiğini savunmaktadırlar. ”, Turgut Tan, “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Hizmeti Yaklaşımı”, *Anayasa Yargısı Dergisi*, Cilt:8, Yıl:1991, ss.233-252.

⁴²¹ Aydın Gülan, “Kamu Hizmeti Kavramı”, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi Prof. Dr. Lütfi Duran’a Armağan Özel Sayısı*, Yıl:9, Sayı:1-3, 1988, (Kamu Hizmeti Kavramı), s.152; Mustafa Arslan, “İdari Kolluk Uygulamalarında Kolluk Kuvveti Anlayışından Kolluk Hizmeti Anlayışına Geçiş”, *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Sayı:52, Temmuz-Aralık 2018, s.176; Çınar Can Evren, “Bir Danıştay Kararı Üzerine Kamu Hizmetinde Bedel Sorunu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:XI, Sayı:1-2, Yıl:2007, s.686; Kemal Gözler, *İdare Hukuku*, Cilt II, İkinci Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2009, (C.II), s.250.

⁴²² Anayasa Mahkemesi’nin en geniş tanımına göre ise kamu hizmeti “devlet ya da diğer kamu tüzel kişileri tarafından ya da bunların gözetim ve denetimleri altında, genel ve ortak gereksinimleri karşılamak, kamu yararı ya da çıkarını sağlamak için yapılan ve topluma sunulmuş bulunan sürekli ve düzenli etkinliklerdir”, AYM 09.12.1994, E.1994/43, K.1994/42-2, R.G., 14.12.1994, 22141, Aydın Gülan, “Türkiye’de Kamu Hizmetlerinin Gelişimi”, *İÜHF Prof. Dr. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu’na Armağan Sayısı*, Cilt:LVI, Sayı:1-4, 1998, (Türkiye’de Kamu Hizmetleri), s.103.

projelerin ilgili mevzuata göre incelenmesi ve yapım süresi⁴²³ içerisinde kesintiye uğramaksızın yerine getirmekle mükelleftir.

C. Yapı Denetim Hizmetlerinin Değişkenliği

Değişkenlik; icra makamlarınca kamu yararı ve toplumsal gereksinimlerin karşılanabilmesi için değişen ve gelişen şartların takip edilebilmesidir⁴²⁴. Değişkenlik ilkesinin uygulanmasında hizmetten yararlananlar herhangi bir kazanılmış hak iddiasında bulunamazlar⁴²⁵.

Yapı denetim hizmeti *değişkenlik* ilkesine de uygundur. Çünkü yapı denetim faaliyeti, gelişen ve değişen teknoloji ve yapım teknikleri göz önünde bulundurularak icra edilmelidir. YDUY m.5'te yapı denetim kuruluşlarının görev ve sorumlulukları belirtilmiş, bu sorumlulukların, YDHK'da belirtilen süreler içinde, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara, yürürlükteki mevzuata uygun ve tam olarak yerine getirilmesi gerektiği düzenlenmiştir. O halde yapı denetim kuruluşu, değişen fen, sanat ve sağlık kuralına, yapı standartlarına, mevzuata derhal ayak uydurarak yapı denetimini icra etmelidir.

YDUY m.5/4-i bendi, yapı denetimi faaliyetinin değişken bir faaliyet olduğunun, kanun koyucu tarafından da kabul edildiğini göstermektedir. Düzenlemeye göre yapı denetim kuruluşları, değişkenlik ilkesinin bir gereği olarak; bünyesinde görevli denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca düzenlenen meslek içi eğitime katılmalarını sağlamakla görevlendirilmişlerdir. Ayrıca değişkenlik ilkesinin yine bir devamı olarak YDUY m.19/1-ç hükmü, yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarının meslek içi eğitim faaliyetlerine

⁴²³ YDHK'a göre *yapım süreci*; Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi ifade etmektedir. YDHK m.1/3-d.

⁴²⁴ Akyılmaz ve diğerleri, s.532; Gözler, C.II, s.304; Sancakdar ve diğerleri, s.514; Gözübüyük ve Tan, s.600; Metin Günday, **İdare Hukuku**, 11. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara, 2017, s.335; Atay, s.301; "İdarelerin, kanunlarla verilen görevleri yerine getirirken ne tür kararlar almaları gerektiğinin, her türlü olay ve olgu göz önünde bulundurularak önceden hukuk kurallarıyla belirlenmesi mümkün olmadığı gibi, kamu hizmetlerinin ve toplumsal ihtiyaçların değişkenliği dikkate alındığında uygun bir yöntem de değildir.", AYM, 28.02.2013, E.2011/21, K.2013/36, R.G., 06.03.2014, 28933.

⁴²⁵ Günday, s.335; Gözler, C.II, s.306.

ilişkin kararlar alabileceğini, bu eğitimler için, kamu veya özel sektör kuruluşları ile işbirliği yapılabileceğini düzenlemektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının, değişkenlik ilkesi uyarınca, fenni ve teknik gelişmeleri takip etmeleri, kanun koyucunun denetim konusunda profesyonelleşmeyi sağlama maksadını yansıtan YDHK’u düzenlemesi ile uyum göstermektedir.

D. Yapı Denetim Hizmetlerinin Eşitliği

Eşitlik; anayasal eşitlik ilkesinin bir uzantısıdır⁴²⁶. İcra makamları, tekel niteliğindeki kamusal hizmetleri, istediği kişiye sunup sunmama özgürlüğüne sahip olmamanın yanı sıra, hizmeti eşit durumdakilere eşit, farklı durumdakilere farklı sağlamak zorundadırlar⁴²⁷. Başka bir deyişle kamu hizmetlerinde eşitlik, matematiksel bir eşitlik değil, objektif hukuk kurallarına dayanan ve aynı durumda olanlar arasında uygulanan bir eşitliktir⁴²⁸. Bu eşitlik; nispi eşitlik olarak da adlandırılmaktadır⁴²⁹. Ayrıca eşitlik ilkesi bireylerin yalnızca kamu hizmetini almaları sırasında değil, kamu hizmetlerine girmeleri sırasında da uygulanmalıdır⁴³⁰.

Yapı denetimi faaliyetine, eşitlik bakımından bir takım eleştirilerde bulunulması mümkündür. Çünkü YDHK, İmar Kanunu m.26’da belirtilen kamuya ait tesisleri ve m.27’de belirtilen ruhsata tabi olmayan yapıları, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapıları, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapıları ve tesisleri, köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda, nüfusu 5000’in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi

⁴²⁶ Gözler, C.II, s.309.

⁴²⁷ Gözübüyük ve Tan, s.601; Sancakdar ve diğerleri, s.515; “Davacının iptalini istediği bu yönetmelik kuralı Türk toplum yapısı gelenek ve görenekleri göz önünde bulundurularak adı geçen okullar arasındaki yer değişikliklerinde kız öğrencilere üç puan eklenmesine ve erkek öğrencilere göre bir öncelik hakkı sağlanmasına ilişkin olup, bu kuralın Anayasa ve Temel Eğitim Yasasında amaçlanan okuma ve fırsat eşitliği ilkelerini zedelediğinden söz edilemez.”, Dan.8.D., 09.01.1985, E.1983/826, K.1985/4, Akyılmaz ve diğerleri, s.536.

⁴²⁸ Akyılmaz ve diğerleri, s.534.

⁴²⁹ Halil Kalabalık, **İdare Hukuku Dersleri**, Cilt 1, 4. Baskı, Ankara, 2018, (İdare Hukuku C:1), s.80.

⁴³⁰ Atay, 303.

geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatını, yapı denetiminin kapsamı dışında tutmuştur.

Ancak, yukarıda da belirttiğimiz gibi, genellikle kamusal hizmetlere hâkim olan eşitlik ilkesi, matematiksel bir eşitliği ifade etmemektedir. Yapı denetim hizmetinde geçerli olan eşitlik ilkesi, YDHK tarafından belirlenen istisnalar dışında kalan tüm yapılar için geçerlidir. O halde, kanun koyucunun, objektif bir hukuk kuralı ile kapsam dışından tuttuğu yapılar hariç tüm yapılar eşitlik ilkesine uygun olarak yapı denetim hizmeti almak zorundadırlar.

IV. YAPI DENETİM SÜRECİNE EGEMEN OLAN İLKELER

A. Kamu Düzeninin Korunması İlkesi

Toplum içerisinde yaşayan insanların uymaları gereken ve yazılı olmayan kurallar bütününe “kamu düzeni” adı verilmektedir. Başka bir anlatımla; çok geniş ve soyut bir kavram⁴³¹ olan kamu düzeni, toplumda yaşayan insanlar arasındaki ilişkileri düzenleyen, sosyal ve etik değerlerle belirlenmiş normları ifade etmektedir⁴³². Kamu düzeni, toplumun temel yapısını ve temel çıkarlarını korumaktadır⁴³³.

Klasik anlayışa göre kamu düzeni kavramı; “*kamu güvenliği*”, “*kamu huzuru*” ve “*kamu sağlığı*” unsurlarını içermektedir. *Kamu güvenliği*; bireylere ve onların mallarına zarar verebilecek kazaların veya tehlikelerin yokluğu, *kamu huzuru*; hayatın normal seyrinde düzensizliğin yokluğu, *kamu sağlığı*; bulaşıcı ve salgın hastalıkların yokluğu ve yaşamın sağlık koşulları içinde geçmesi anlamına gelmektedir⁴³⁴.

YDHK m.1’de kanunun amacı; “*can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları*

⁴³¹ Ali Özdemir, “Kamu Düzeni” ve “Kamu Güvenliği” Kavramlarına Analitik Bir Yaklaşım”, **International Journal Of Legal Progress**, Number: 2, Volume: 2, Year: 2016, s.91.

⁴³² Feridun Yenisey, **Kolluk Hukuku**, 2. Baskı, Beta Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2015, s.10.

⁴³³ Arda Atakan, “Kamu Düzeni Kavramı”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (MÜHF-HAD)**, Cilt:12, Sayı:1-2, s.61.

⁴³⁴ Gözler, C.II, s.473.

düzenlemek” olarak düzenlenmiştir. Yapı denetimi, önleyici nitelikte bir denetim türüdür. Yapı denetimi; yapının, yapı denetim kuruluşları ile denetlenmesi suretiyle, doğal âfetler karşısında zarar görmesini engelleyerek, can ve mal güvenliğini sağlamayı hedeflemektedir. Bu bağlamda yapı denetiminin *kamu güvenliği, kamu huzuru ve kamu sağlığı* ile ilişkili olduğu görülmektedir⁴³⁵.

Kamu düzeninin sağlanması, kolluk faaliyetlerinin amacıdır. Kolluk güçleri, faaliyetlerini kamu düzeninin tesisi, temini veya idamesi için gerçekleştirmektedirler. Bu noktada, yapı ruhsatı vermeye yetkili idare de imar kolluğu yetkilerini kullanılmaktadır. Ruhsat verme, yapıyı durdurma, yıkma gibi çeşitlilik gösteren bu yetkiler, yapı denetim kuruluşlarına devredilmemiş, denetimin teknik boyutunun yapı denetim kuruluşlarınca icra edilmesi öngörülmüştür⁴³⁶.

Yapı denetim kuruluşlarının teknik denetim faaliyetleri, imar kolluğu yetkisi kullanan yapı ruhsatı vermeye yetkili idarenin faaliyetlerine hukuki dayanak olan faaliyetler olarak değerlendirildiğinde, kamu düzenine hizmet eden bir faaliyet olduğu açıktır.

B. Planlama Esasları ve Şehircilik Kurallarına Uygunluğu Sağlama İlkesi

Anayasa m.57; devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağını düzenlemektedir. Bu madde, şehirleşme kurallarının ve planlama esaslarının devletçe göz önünde bulundurulması zorunluluğunun anayasal düzeyde düzenlendiğini göstermektedir.

Planlama esasları ve şehircilik kuralları, tanımı ve kapsamı net olarak belirlenemeyen kavramlar olarak değerlendirilse de⁴³⁷, temel olarak; kentlerin, kent sakinlerinin toplumsal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak, estetik beklentilerine yanıt verecek, kentin sahip olduğu doğal, tarihsel ve kültürel değerlerin günümüz ve gelecek kuşaklar için korunmasını sağlayabilecek, yani,

⁴³⁵ Karaoğlu, s.4.

⁴³⁶ Özel hukuk kişilerine, özel idari kolluk faaliyetine (imar kolluğu faaliyeti) ilişkin yetkilerin kullanılmasının 4708 sayılı YDHK ile devredildiğine dair görüş için bkz. Dalkılıç, s.114.

⁴³⁷ Eylem Bal, “İdari Yargının Üç Temel Bileşeni Olarak; Kamu Yararı, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri”, **Planlama Dergisi**, Sayı:37, Yıl:2006/3, s.27.

kentsel sürdürülebilirliğin bozulmasını engelleyebilecek bir şekilde planlanması ve yönetilmesi için gerekli olan esas ve kurallardır⁴³⁸.

Yapı denetiminin bir işlevi de, yapının imar planlarına uygunluğunu sağlamaktır. İmar planlarının yapılması ve değiştirilmeleri ise mutlaka planlama esasları ve şehircilik kurallarına uygun olmak ve kamu yararına hizmet etmek zorundadır⁴³⁹. Dolayısıyla, imar planlarına uygunluğu sağlama amacıyla denetim hizmeti veren yapı denetim kuruluşu, yaptığı denetimlerle, planlama esaslarına ve şehircilik kurallarına uygunluğa hizmet etmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun işlevi yalnızca yapının sağlamlığının temini değil, çevre kurallarına uygunluğu da sağlamaktır. Şehir planlarına uygunluk ve şehircilik kurallarına riayet, yapı denetimi hizmetinin amaçlarından biridir. Çünkü yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerin üzerlerinde bulunan iş yükü ve teknik personel eksikliği, bu idarelerce oluşturulmuş imar planlarının, yapılaşma sürecinde göz önünde bulundurularak, yapıların bu planlara uygun tesis edilmesi hususunun gözden kaçırılmasına sebep olabilmektedir. Bu noktada yapı denetim kuruluşu devreye girmekte, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye yardımcı nitelikte teknik ve ön (hazırlayıcı) işlemlerle faaliyet göstererek planlama esaslarına ve şehircilik kurallarına uygun yapı tesisini temin ederek dolaylı olarak bu esas ve kurallara hizmet etmektedir.

C. Kalite ve Maliyet Uygunluğu İlkesi

Yapı denetim kuruluşları, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılmasını temin etmek maksadıyla faaliyet gösteren kuruluşlardır. Bu maksatta belirtilen fen ve sanat kuralları, yapının yalnızca depreme dayanıklı olmasını değil, yapının maliyeti etkin yapılmasını da kapsamaktadır.

⁴³⁸ Keleş ve Mengi, s.28.

⁴³⁹ “İdare Mahkemesince, taşınmazla ilgili alana ilişkin nazım imar planı paftasının onaylı örneğinin davalı idarenden temin edilerek incelenmesi ve 10 metrelik yolların bu ölçekteki planda yer almaması halinde 10 metrelik yolun kaldırılması yolunda yapılan uygulama imar planı değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygunluğunun yerinde yaptırılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenecek rapor dikkate alınmak suretiyle değerlendirilerek yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.”, Dan.6.D, 18.04.2011, E. 2009/7442, K. 2011/879, <https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?f=227&t=249880>, (05.05.2019).

Mimari etüt aşamasında, mimarın, arsa ve yapının ihtiyaçlarını, işlevselliğini ve bunların ekonomik ve estetik olarak değerlendirilmesi amacıyla onlarca farklı etüt çalışması yapması, yapının maliyetinin etkin olabilmesi için gereklidir. Statik proje tasarımı da inşaat maliyetine etki eden önemli aşamalardan bir tanesidir. Beton, inşaat demiri, çelik maliyetleri, yapının toplam maliyeti içerisinde yüksek bir orana denk gelmektedir. Yapının ekonomik olması açısından gerekli optimizasyonların yapılması için belirli bir emek ve zaman gerekmektedir. Yapı ve can güvenliği ön planda tutulmakla birlikte, maliyeti etkin yapı inşası, yalnızca yapı sahibinin değil, ülke ekonomisinin korunması konusunda da fayda sağlamaktadır.

Proje müelliflerce yapı maliyetinin, yapı güvenliğinden taviz vermeksizin en ekonomik şekilde hesaplandığı projelerin uygulanması, yapı denetim kuruluşları tarafından yerine getirilmektedir. Bu denetim esnasında, projede bulunmayan imalatın engellenmesi de söz konusudur.

Yapı denetim kuruluşlarının yaptıkları proje ve inşaat denetimi, yapı sahibinin yanı sıra ülke ekonomisini de koruma ve kalite, maliyet uygunluğunu sağlama ilkesine uygun olarak icra edilmektedir.

D. Denetimin Tarafsız ve Objektif Bir Şekilde Teknik Esaslara Göre Yürütülmesi İlkesi

Yapı denetim kuruluşları, tarafsız olarak denetim yapan kuruluşlardır. Her ne kadar yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında bir sözleşme ilişkisi mevcut ise de yapı denetim kuruluşu YDHK m.3'e göre yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye karşı da fenni mesuliyeti üstlenmek suretiyle sorumluluk taşımaktadır. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşu, denetimi, kolluk gücü kullanan ve kamu düzenini sağlamakla görevli idare adına da bu denetimi gerçekleştirmektedir. Yapı denetiminin objektif bir şekilde yerine getirilmemesi, idarenin denetim yükümlülüğünü ihlal etmesi anlamına gelir ve bu ihlal hizmet kusuru gerekçesiyle idarenin sorumluluğuna yol açabilir⁴⁴⁰.

⁴⁴⁰ Kutlu (Gürsel), Deprem, s.22.

Tarafsızlık davranışsal bir durumu ifade etmektedir⁴⁴¹. YDHK, yapı denetim kuruluşlarının tarafsızlıkları ile ilgili açıkça bir hüküm öngörmemiş olsa da yapı denetim kuruluşunun tarafsızlık içinde yapıyı denetlemesi gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşu, kendi doğası içinde, bilim ve tekniğin öngördüğü denetim modelinin öne çıkartıldığı bir denetimi gerçekleştirmelidir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, uzmanlaşmış ve bağımsız yapı denetim kuruluşları marifetiyle ile denetim yapılmasının, belediyelerce denetimin bizzat yapıldığı sistemden daha verimli olması beklenmektedir. Çünkü belediye başkanı ve belediye meclisinin siyasal seçimlerle belirlenmesi, zaman zaman başkan ve meclis üyelerini oy kaygısı içine sokabilmekte, dolayısı ile bağımsız ve tarafsız olmalarını engelleyebilmektedir. Yapı denetim kuruluşunun siyasi herhangi bir kaygısının olmaması, dolayısıyla bağımsız ve tarafsız olması⁴⁴², denetimi daha verimli yapabileceğini göstermektedir⁴⁴³.

Yapı denetim kuruluşuna tarafsızlık kazandıran durumlardan ilki, bu kuruluşların idari örgütlenme içinde olmayışlarıdır. YDHK, kamusal niteliği bulunduğu kuşku olmayan yapı denetimi faaliyetini özel hukuk tüzel kişilerince gerçekleştirilmesini öngörmektedir ve bu kuruluşların idari örgütlenme içinde bulunmayışları; kamunun hiyerarşik örgütlenmesinde, duyarsızlık ve sorumsuzluktan kaynaklanan hantallığı ve verimsizliği engelleme bakımından faydalı bir düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tarafsızlık kazandıran ikinci husus, yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibi ile sözleşme ilişkisi içinde olmasına karşın, bu sözleşmedeki yapı denetim kuruluşunun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na görevlendiriliyor olmasıdır. Bakanlıkça görevlendirme, yapı denetim kuruluşlarının, müşteri çekmek maksadıyla çaba göstermelerini ve daha gevşek bir denetim yapmalarını engellemektedir. Çünkü yapı denetim kuruluşu, kendisine yapı sahipleri veya müteahhitlerce iş yaptırılmayacağına dair bir kaygı taşımamaktadır.

⁴⁴¹ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.206.

⁴⁴² "Tarafsızlık; ülkemizde Anayasalarda yer alma gerekçeleri çok tartışılan, İtalya'da ise yargısal kararlar doğrultusunda tüm yasal düzenlemelere yansıyan ve bu konuda artık terkedilmesi mümkün görülmeyen bir ilke haline dönüşmüştür.", İl Han Özay, "Başlar mısın Başlayalım mı? Televizyonda Devlet Tekelinden Özelleştirmeye: İtalya ve Türkiye", **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Yılmaz Günel'a Armağan**, No: 3-4, Haziran-Aralık 1994, s.354.

⁴⁴³ Sakallı, s.79.

Yapı denetim kuruluşları teknik esaslarla, fen ve sanat kurallarını göz önünde bulundurarak objektif denetim yaparlar⁴⁴⁴. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşlarının denetim faaliyeti, kişisel öngörülerden arındırılmış, yalnızca bilim ve tekniğin öngördüğü mühendislik bilimine uygun olarak icra edilen bir denetimdir. Yapı denetim kuruluşu objektif denetim ile yapıların eksik ve hatalı yanlarını ortaya çıkarmakta, bu sorunların giderilmesinin yolunu açmaktadır.

Yapı denetiminde tarafsızlık yalnızca yapı denetim kuruluşları tarafından değil, laboratuvarlar bakımından da uygulanması gereken bir ilkedir. YDUY m.3/1-h’de laboratuvar; *“inşaat ve yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standartlarına veya teknik şartnamelerine göre ölçüm, muayene, kalibrasyon yapabilen ve diğer özelliklerini tayin eden, Bakanlıktan izin almış tesisi”* ifade etmektedir.

Laboratuvarların faaliyetleri de yapı denetiminin ayrılmaz bir parçasıdır. Bu sebeple, laboratuvar kuruluşlarının da tarafsız olmaları ve objektif olarak faaliyet göstermeleri önem arz etmektedir. Nitekim laboratuvarların tarafsızlığına ilişkin olarak YDUY m.13/3’te bir düzenleme öngörülmüş, bu laboratuvarların, üçüncü taraflara ait laboratuvarlar olduğu belirtilerek, yapı ruhsatı veren kurum ve kuruluşların laboratuvarlarında ve yapı malzemesi üreten veya imal eden kuruluşların imal ettikleri malzemeleri test etmek üzere kurdukları laboratuvarlarda, YDHK’un ve YDUY’nin öngördüğü yapı denetimine ilişkin muayene ve deneylerin yaptırılmayacağı düzenlenmiştir. Bu husus, yapı denetimi faaliyetinde başvuru laboratuvar faaliyetlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca yetkilendirilmiş tarafsız laboratuvarlar dışında hiçbir laboratuvar tarafından gerçekleştirilemeyeceğini göstermektedir.

Yapı denetiminde görev alan laboratuvarlar deneyi yapılacak numuneleri, ilgili standartlarda yazılı olan usullere göre almakta ve usulüne uygun olarak teste tabi tutmaktadır. Başka bir deyişle, laboratuvarın numuneyi alma ve teste tabi tutma süreci objektif, tarafsız ve dürüst olarak, yazılı usullere göre yerine getirilmektedir. Bu husus YDUY Ek-2’de düzenlenen *“Laboratuvar İzin Belgesi Teknik Şartnamesi”* m.3.2’de *“tarafsızlık ve dürüstlük”* başlığı ile düzenlenmiştir.

⁴⁴⁴ Hakkı Ustaömer, “Yapı Denetimi”, *Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi*, Yıl:45/2000/6, Sayı:410, s.12.

Laboratuvar İzin Belgesi Teknik Şartnamesi; laboratuvarların, tarafsızlığını ve kendi elemanlarının, teknik kararları etkileyebilecek her türlü ticari, mali ve diğer baskılardan uzak çalıştığını ispat etmelerini zorunlu kılmıştır. Maddeye göre laboratuvar, karar verme bağımsızlığına olan güveni ve deney çalışmaları ile ilgili dürüstlüğüne tehlikeye atacak hiçbir faaliyet içine girmemelidir.

YDHK m.8’de; laboratuvar kuruluşlarının; personel, tesis, makine, teçhizat ve kalite kontrol sisteminde olumsuz yönde bir değişiklik olduğunun veya gerçekleştirilen deneylerin belirlenmiş teknik kritere uygun olmadığının veya YDHK ve ilgili mevzuatta belirtilen hükümlere aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi hâlinde, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce; laboratuvarların kalite sistemine ilişkin idari ve teknik şartlar bakımından tespit edilen aykırılıklar için uyarma cezası, verilen ilk uyarma cezasının tebliğ edilmesinden sonra, aynı türden cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip tebliğ edilmesinden sonra üçüncü defa uyarma cezası vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip tebliğ edilmesi hâlinde, laboratuvar kuruluşuna 5.000 Türk Lirası idari para cezası, alet ve cihaz kalibrasyonlarının zamanında yaptırılmaması veya kür havuzlarında veya kür odalarında kür şartlarına uyulmaması veya şantiye mahallinde alınan taze beton numunelerinin zamanında toplanmaması veya karot numunesi alınması sırasında laboratuvar denetçisinin hazır bulunmaması veya laboratuvar kuruluşunun deney kapsam listesindeki deneyler hariç olmak üzere deney raporlarında Bakanlık logosunun kullanılması veya numune kayıt ve rapor defterinde boşluklar bulunması hâllerinde, laboratuvar kuruluşuna 10.000 Türk Lirası idari para cezası verileceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme de laboratuvarların, tarafsız, objektif ve teknik esaslara dayalı olarak faaliyet göstermelerinin teminatı olarak karşımıza çıkmaktadır.

E. Yapı Denetim Hizmetinin Kanunda Belirtilen Hizmet Bedelinden Farklı Bir Bedel ile Görülememesi İlkesi

Yapı denetim kuruluşları, YDHK ile belirlenen yapı denetimi hizmet bedelini almak zorundadırlar. Bu bedel üzerinde indirim veya artırımda bulunamazlar. Yapı

denetimi hizmetinde, yapı sahibince yükümlenilmiş olan ücretin, kanunla belirlenmesi ve taraflarca serbestçe belirlenememesi, bu hizmetin, tekel niteliğinde bir hizmet olması sebebiyledir. Yapı denetimi hizmetinin tekel niteliği taşımasının en önemli sebeplerinden biri, bu hizmetten herkesin eşit şekilde yararlanabilmesidir⁴⁴⁵. Ancak buradaki eşitlik, yapı denetim ücreti üzerindeki mutlak bedel eşitliği değil, yapının yaklaşık maliyetinin belirli bir yüzdesidir. Başka bir deyişle, herkes yapısının yaklaşık maliyetine göre ücret ödeyecek ancak farklı yaklaşık maliyete sahip yapılar için farklı ücretler ödenecektir. Bu husus, yapı denetim hizmetinin bireyler arasında, adaletli olarak sunulmasını sağlamaktadır.

YDHK'da yapı denetim hizmetinin ücret unsurunun kanunda belirtilen oranlarda belirlenebileceği hususu, yapı denetim faaliyetinin, ticari bir faaliyet görünümünden çıkarmak maksadıyla düzenlenmiştir. Aksi takdirde, yapı denetim kuruluşları, serbest piyasa içerisinde, yapı müteahhitleri ve yapı sahiplerine, denetim işini alabilmek için yüksek ıskontolar uygulayabilecekler, bu ıskontolarda indirilen bedeller, yapının olması gerektiği gibi denetlenmesine olumsuz etki yapabilecektir. Bir başka problem sahası ise, olması gerekenden fazla bir denetim ücretinin tespit edilmesi durumunda, yapı denetim kuruluşunun, bu bedeli kaybetmemek için, denetimi gerektiği gibi yapmamasını gündeme getirebilecek, bu da sağlıksız, sağlam olmayan yapılaşmaya sebep olabilecektir.

YDHK m.5/5'te, yapı denetimi hizmeti için yapı denetim kuruluşuna ödenecek hizmet bedelinin, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtileceği, bu bedelin, hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin % 1,5'i kadar olacağı⁴⁴⁶, hizmet bedeli oranının, yapım süresi iki yılı aşan iş için yıllık %5 artırılacağı ve yapım süresi iki yıldan daha az olan işler için yıllık %5 azaltılacağı, bu bedele, katma değer vergisi ile yapı denetim kuruluşu tarafından talep edilen ve taşıyıcı sisteme ilişkin olmayan malzeme ve imalâtlar konusunda yapı müteahhidince yaptırılacak olan laboratuvar deneylerinin masraflarının dâhil olmayacağı, yapı denetim

⁴⁴⁵ Faruk Ataay, "Doğal Tekellerde Özelleştirme Sorunu", **Kamu Yönetimi Dünyası Dergisi**, Yıl:4, Sayı:16, Ekim-Aralık 2003, s.34.

⁴⁴⁶ "Yapı denetimi hizmet ücretinin yetersizliğine ilişkin olarak yapı denetim kuruluşlarının alacağı ücretin %1,5'a indirilmesi bu alanda çalışan mühendis ve mimarların ücretinin daha da alt sınırlara çekileceğinden kuşku olmasa gerek. Verilen hizmet ile alınan ücret arasındaki bu orantısızlık, imzacılığı daha da yaygınlaştıracığından verilen hizmette sağlıklı bir denetimin hedeflenmediği görülmektedir.", bkz. Mehmet Soğancı, "Yapı Denetimi Sistemi Üzerine TMMOB Görüşü", **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü Yapı Denetim Hizmetlerinin Değerlendirilmesi Toplantısı**, 28 Eylül 2011, s.113.

kuruluşunun, yapı sahibinden başka bir ad altında, ayrıca hiçbir bedel talebinde bulunamayacağı, yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedelinin, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri, Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölgeler ve Sanayi Siteleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için %75 indirimli uygulanacağı düzenlenmiştir.

YDHK m.8^de; denetim hizmetinin YDHK'da belirlenmiş asgari hizmet bedelinden düşük bir bedel ile üstlenildiğinin tespit edilmesi, yapı sahibinden veya vekilinden, yapı denetim hesabına yatırılmaksızın yapı denetimi hizmet bedeli alındığının tespit edilmesi, hâllerinde, üstlenilen denetim işlerinin tamamına ait yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelleri toplamının %3'ü kadar idari para cezası verileceği düzenlenmiştir.

Tüm bu düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere, yapı denetim kuruluşlarının faaliyetleri karşılığında belirlenen oranın dışında bir ücret sunulamaması, *Yapı Denetim Hizmetinin Kanunda Belirtilen Hizmet Bedelinden Farklı Bir Bedel ile Görülememesi İlkesine* uygundur.

F. Denetim Faaliyetinin Kanuna Uygunluğu İlkesi

Yapı denetim kuruluşları tarafından icra edilecek denetim faaliyetinin ana hatları YDHK ile çizilmiş olup, detayları YDUY'de düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşları, denetimlerini icra ederlerken, bu düzenlemelerin aksine bir faaliyette bulunamazlar.

YDHK, yapı denetimine ilişkin olarak, denetimin teknik olarak hangi şekilde yapılacağını düzenlememektedir. Başka bir deyişle, mimarlık ve mühendislik bilimine ilişkin konularda YDHK'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. YDHK; kanunun amacını, kapsamını ve kanunda geçen bazı kavramların tanımlarını, yapı denetim kuruluşunun kuruluşunu ve görevlerini, yapı denetim komisyonlarını ve görevlerini, yapı denetim sözleşmelerinin kuruluşu, süjeler arasındaki hakları ve borçları ve sözleşmenin sona ermesini, yapı denetim kuruluşunda istihdam edilen mühendis ve mimarların kuruluştan ayrılmaları hususunu, yapı denetim kuruluşu ve laboratuvarlara uygulanacak idari müeyyide ve teminatları, ceza hükümlerini, Çevre

ve Şehircilik Bakanlığı'nın denetim yetkisini düzenlemektedir. Yapı denetim kuruluşu, kanunda belirtilen hususlara uygun olarak faaliyet göstermek zorundadır.

Yapı denetimi faaliyeti, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen yapı denetimi hizmet sözleşmesini dayanak olarak alıyorsa da yapı denetim kuruluşu yapı sahibinin emir ve talimatlarına göre denetim yapmak durumunda değildir⁴⁴⁷. Yapı denetim kuruluşlarının hakları ve yükümlülükleri kanuni düzenlemelerle belirlenmiştir.

Yapı denetim kuruluşunun, denetim sürecinde, YDHK'a aykırı işlemleri m.8'de düzenlenen idari müeyyideler ve m.9'da düzenlenen ceza hükümleri ile müeyyidelendirilmiştir. Bu müeyyideler, yapı denetimi faaliyetinin kanuna uygunluğu ilkesinin bir koruyucusu durumundadır.

V. YAPI DENETİM KURULUŞLARINCA İCRA EDİLEN YAPI DENETİMİ FAALİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Yapı denetim kuruluşları, yapıların imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli olarak üretilmesi için proje ve inşaat safhalarında denetimler gerçekleştirmektedirler. Yapı denetim kuruluşları, bu denetimleri yapı sahibi ve ruhsat vermeye yetkili idare adına gerçekleştirmektedirler. Yalnızca yapı sahibi adına gerçekleştirilmediğine göre, yapı denetim faaliyeti tamamen bir özel hukuk ilişkisi değil kamusal özellikler taşıyan⁴⁴⁸ ve kamu düzenini de sağlamaya yönelik olan bir faaliyettir.

Yapı denetimi faaliyeti, YDHK'da belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınması için zorunlu olan bir faaliyettir. Ancak yapı denetim faaliyeti, yalnızca bu izinleri almak maksadıyla değil, toplumun can ve mal güvenliğini korumak maksadıyla da icra edilmektedir. Kaldı ki yapılara, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi de yine aynı amaca hizmet eden, ancak bu izinleri vermeye yetkili idarelerce gerçekleştirilen idari işlemlerdir.

Yapı denetimi faaliyetinin hukuksal niteliğini belirlemeden evvel, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme faaliyetinin hukuksal niteliklerini tespit etmek

⁴⁴⁷ Ezgi Yıldırım, **İdari Kolluk Faaliyetinin Özel Hukuk Kişilerince Görülmesi**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013, s.89.

⁴⁴⁸ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.213.

gerekmektedir. Çünkü yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin, bu işlemleri gerçekleştirebilmesi, yapının YDHK hükümlerine göre denetlenmiş olmasına bağlıdır.

Yetkili idareler tarafından icra edilen yapıya ruhsat verme işlemi, birel⁴⁴⁹ şart⁴⁵⁰ işlem niteliğinde, asli bir idari işlemdir⁴⁵¹. Yetkili idare tarafından oluşturulan soyut nitelikteki düzenlemelerin, önceden belirlenmiş kurallara uygun olarak somutlaşması, yapı ruhsatı ile gerçekleşmektedir.

Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler tarafından kullanılan bu yetki bir kolluk yetkisidir. Çünkü kolluk yetkisi, kamu düzeninin korunması ve sağlanması için kişi veya kişilerin faaliyetlerinden haberdar olma, bu faaliyetleri gözetim ve denetim altında bulundurma, bu faaliyetlere izin verme veya yasaklama gibi işlevleri ihtiva eden idarenin faaliyetlerindendir⁴⁵². Yetkili idare tarafından gerçekleştirilen ruhsat veya yapı kullanma izni verme, kamu gücüne dayanan ve kamu düzeni amacının sağlanması maksadıyla hak ve özgürlükleri kısıtlayan işlemleri de kapsar⁴⁵³. İdarenin diğer tüm işlemleri gibi yapı ruhsatı da yazılı şekle tabidir⁴⁵⁴.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin verilmesi için zorunlu olarak denetim gerçekleştiren yapı denetim kuruluşlarının, faaliyetlerini kamu gücü kullanarak gösterdikleri söylenemez⁴⁵⁵. Çünkü yapı denetim kuruluşları YDHK'a, imar planlarına, sözleşmeye veya fen ve teknik kurallara aykırılık tespit etmesi

⁴⁴⁹ “Birel veya bireysel işlem, belli bir kişi ya da nesneye yönelen, münferit bir durumla ilgili somut ve özel bir düzenleme içerir. Birel işlem kişisel bir düzenlemedir ve bir kere uygulanmakla tükenir. Birel işlemlerin hepsi özel niteliktedir, belli bir kişiye, nesneye ya da olaya uygulanması sonucu yalnız bunlar için geçerli bir durum yaratırlar. Birel işlemler özel durumlara ilişkin düzenlemelerdir. Birel işlemler prensip olarak ilgililere tebliğ yoluyla duyurulurlar. Ancak ilgililerin fazla sayıda olması halinde ilân yoluyla da duyurulabilir (Örneğin, sınav sonuçlarının öğrencilere duyurulması). İdari işlemin ilgililerinin idare tarafından bilinemediği durumlarda da işlem ilân yoluyla duyurulabilir.”, Ahmet Emrah Akyazan, “Maddi Açıdan İdari İşlemler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:85, Yıl:2009, s.231.

⁴⁵⁰ “Şart işlem bir kişi, nesne ya da olaya ilişkin olarak yapılan, genel bir hukuksal durumdan bir diğerine girme veya ondan çıkma sonucunu doğuran işlemdir.”, Akyazan, s.231.

⁴⁵¹ Kaya, s.50; Atila Erkal, “Karayolları Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesislerde Yapı Ruhsatı ve Karayolu Geçiş İzin Belgesi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası (İÜHF)**, Cilt:LXXII, Sayı:1, 2014, s.314.

⁴⁵² Ender Ethem Atay, **İdare Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s.347.

⁴⁵³ Şeref Gözübüyük, **Yönetim Hukuku**, 34. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016, s.304.

⁴⁵⁴ İl Han Özay, **Günışığında Yönetim**, 2.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s.451.

⁴⁵⁵ “Anayasa’da da, özel hukuk tüzel kişileri tarafından kullanılacak devlet yetkileri öngörülmediğinden; kamu gücü, sadece kamu hukuku tüzel kişileri tarafından kullanılabilir. Aksi bir uygulamayla, özel hukuk tüzel kişilerinin kamu gücünü kullanarak idari işlem yapmaları, Anayasal bir dayanak olmadığından mümkün değildir.”, Ebru Karaman, “Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin İdari İşlemlerine İlişkin Bir Değerlendirme”, **Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:2, Sayı:3, Haziran 2016, s.79.

durumunda, bu durumu ruhsat vermeye yetkili idareye yalnızca bildirmekle yükümlüdür. Bu eksiklik veya hatanın bizzat düzeltilmesi yapı denetim kuruluşunun yetki sınırları içerisinde olan bir konu değildir.

Anayasa Mahkemesi'ne göre; imar kolluğu, 3194 sayılı İmar Yasası ile yerel yönetimlerin görev ve yetki alanında kabul edilerek özel idari kolluk şeklinde düzenlenmiştir. YDHK ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yer alan fenni mesul müessesesinin yerine tüzel kişiliğe sahip "*yapı denetim kuruluşları*" ikame edilmiştir. Bu kuruluşlar merkezi yönetimden aldıkları izin belgesi ile faaliyet gösteren, faaliyetleri merkezi yönetim tarafından denetlenen kuruluşlardır, Ancak yapı denetim kuruluşlarına kamu güvenliği ve kamu yararı amacıyla verilen görevlerle yerel yönetimlerin yerine geçme ve karar alma yetkisi verilmemiş, mahalli nitelikteki müşterek ihtiyaçların karşılanması için teknik destek vermeleri öngörülmüş, ruhsat vermeye yetkili idarelerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nda var olan yapı denetim yetkileri de kaldırılmamıştır. Başka bir anlatımla, imar kolluğu faaliyetleri içinde yer alan ve yapı ruhsatı verme, vermeme ya da yapıyı durdurma, yıkma işlemleri yerel yönetimlerin yetkisindedir. Yapı denetim kuruluşları, bu süreçte kamu gücü kullanmadan teknik inceleme yapmak ve bu konuda ilgili yerlere rapor, görüş ve bilgi vermekle görevlendirilmişlerdir⁴⁵⁶.

Anayasa Mahkemesi tarafından da belirtildiği üzere, yapı denetim kuruluşu, proje safhasında yapıya ait projelerin ve inşa safhasında ise inşaatın denetimini icra etmekte, imar planlarına, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırılıkları yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye bildirmekle görevlidir. YDHK'da açık bir hüküm bulunmamakla birlikte bu bildirim, YDUY hükümleri uyarınca yazılı şekilde yapılmalıdır. Yazılı şekil şartı bu belgelerin, yapıya ilişkin dosyada muhafazası ve ispat kolaylığı bakımından da gereklidir.

Bu noktada yapı denetim kuruluşunun, yetkili idareye yaptığı denetime ilişkin bildirimlerin hukuki niteliğinin saptanması, yapı denetimi faaliyetinin hukuki niteliğinin saptanması bakımından gereklidir. Yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye verdiği denetime ilişkin yazılı bildirimler, yapıya dair eksiklikleri, hataları veyahut yapının tamamlandığını veya yapının imalat seviyesini fiili olarak tespit eden belgelerdir. Bu belgeleri, yapının durumunu somut olarak

⁴⁵⁶ AYM, 26.06.2002, E.2001/377, K.2002/59, R.G., 09.11.2002, 24931.

ortaya koymaları ve yapı denetim kuruluşlarınca, yapıldıkları anı kayıt altına alma fonksiyonlarından ötürü “*tutanak*” olarak nitelemek mümkündür.

Yapı denetim kuruluşu tarafından, yapıya ilişkin hususların somutlaştırılmasına yarayan tutanakların, yapıya etkisinin de değerlendirilmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşunun hazırlayarak idareye sunduğu tutanakların, yapının gelişimine etkisinin tespit edilmesi gerekmektedir. Bu noktada yapı denetim kuruluşunca hazırlanan tutanakların tek başlarına yapıya bir etkisi bulunmamaktadır. Yani yapı denetim kuruluşunca yapının durumuna dair hazırlanan tutanak, icrai nitelikte işlem değildir ve tek başına bir sonuç doğurmaz.

Yapı denetim kuruluşlarınca hazırlanarak yetkili idareye verilen ve yapının durumunu tespit eden tutanakların, kendi başlarına icrai bir işlem olmamaları, onların yetkili idare tarafından dikkate alınmasına engel değildir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare bakımından bu tutanakların bir bağlayıcılığı bulunmamakla birlikte, teknik bir rapor olarak ruhsat veya kullanma izni verip vermeme sürecinde etkili olmaları gerektiği kuşkusuzdur. Ayrıca teknik nitelikte olan denetim faaliyeti, kanunen zorunlu olarak icra edilmekte, bu faaliyeti icra eden yapı denetim kuruluşları da kanunda belirtilen şartlar altında özel olarak kurulmaktadır.

Yukarıda yapı denetim kuruluşu tarafından hazırlanarak, yetkili idareye sunulan tutanakların hukuki nitelikleri ortaya konduktan sonra bu tutanakların; ruhsat veya yapı kullanma izni verilip verilmeme anından önce tesis edilen, yetkili idareyi bağlamayan ve icrai özelliği bulunmayan işlemler olmaları sebebiyle⁴⁵⁷, hukuki niteliklerinin “*hazırlık işlemi (ön işlem)*” oldukları değerlendirilmektedir.

Yapı denetim kuruluşunca hazırlanan ve yetkili idareye verilen tutanakların hukuki niteliğinin hazırlayıcı işlem olduğunun bir dayanağı da bu tutanaklara karşı doğrudan doğruya dava açmanın mümkün olmayışındır. Bu tutanakların gerçeği yansıtmadığı veya tutanaklarda eksiklikler bulunduğu iddiası ancak, yetkili idare tarafından yapı ruhsatı veya yapı kullanma izninin verilmemesi durumunda açılacak iptal davasında ileri sürülebilecektir. Çünkü hazırlayıcı işlemler tek başlarına hukuki sonuç doğurmamaktadırlar ve dolayısıyla hazırlayıcı işlemlere karşı doğrudan doğruya dava açılmamaktadır. Davaya konu olabilecek işlem, başka bir deyişle asıl

⁴⁵⁷ Cemil Kaya, “Türk İdare Hukukunda İcrai Olmayan İdari İşlemler”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:IX, Sayı:1-2, Yıl:2004, s.261.

işlem; hukuki sonuç doğuran ve icrai nitelikteki yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni olup, bu işlemin hukuki dayanağı, yapı denetim kuruluşlarınca yapılan, hazırlık işlemi niteliğinde olan yazılı bildirim (yetkili idareye yapının durumuna ilişkin tutanak verme) işlemleridir⁴⁵⁸.

Yapı denetim kuruluşunca icra edilen denetim faaliyetinin yapı ruhsatı veya yapı kullanma iznine dayanak olma işlevinin yanı sıra yetkili idare tarafından kullanılan kolluk yetkisi kapsamındaki diğer işlemlere de dayanak teşkil etme işlevi mevcuttur. Yani yetkili idare, yapı denetim kuruluşunun tespit ettiği ve tutanak vasıtası ile yetkili idareye bildirdiği eksiklik veya hatalar karşısında, tutanaktaki hususların doğruluğunun teyidini müteakip yapıyı durdurma ve yıkma işlemlerini gerçekleştirebilecek, bu işlemlerin de hazırlayıcı işlemi yapı denetim kuruluşu tarafından denetim neticesinde tanzim edilen tutanak olacaktır. Hazırlayıcı işlem olmaları dolayısıyla, durdurma veya yıkma işlemlerine dayanak niteliğinde olan yapı denetim kuruluşunca hazırlanan tutanaklara karşı da doğrudan doğruya dava açabilmek mümkün olmamakta, bu tutanağın gerçeğe aykırılığı veya eksikliği ancak durdurma ve yıkma işlemlerinin iptali istemiyle ile birlikte ileri sürülebilmektedir⁴⁵⁹.

VI. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ HAKLARI

Yapı denetim kuruluşlarının, yapı denetimi faaliyetini icra ederken bazı sùjeler ile ilişki içerisinde bulunduklarını birinci bölümde ifade etmiştik. Yapı denetim kuruluşlarının, bu sùjeler ile yürüttüğü ilişkilerde birtakım hakları bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının sahip olduğı bu haklar; *merkezi yönetim karşısında, yerinden yönetim birimleri karşısında ve yapı sahibi bireyler karşısında* olmak üzere üç başlık altında incelenecektir

A. Merkezi Yönetim Karşısındaki Hakları

Yapı denetim kuruluşları ile merkezi yönetim birimleri arasındaki ilişki, yapı denetim kuruluşları ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki denetim ilişkisidir.

⁴⁵⁸ Kemal Gözler, **İdare Hukuku**, Cilt I, İkinci Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2009, (C.I), s.704.

⁴⁵⁹ Akyılmaz ve diğerleri, s.318.

Yapı denetimi faaliyeti insan hayatını koruma amacını güden bir faaliyet olarak karşımıza çıkmaktadır. İnsan hayatının korunması, devletin en önemli görevlerinden biri olduğuna göre, insan hayatıyla yakından ilişkili olan yapı denetiminde de kuşkusuz devletin önemli rol üstlenmesi gerekmektedir. Bu anlamda devlet, belirttiğimiz işlevi gerçekleştirecek kişi ve kuruluşlara yol göstermeli ve yapı denetim sisteminin gerektiği şekilde işleyip işlemediğini de denetlemelidir⁴⁶⁰. Bu sebeple yapı denetim faaliyetlerinin gerektiği şekilde işlenmesini sağlamak maksadıyla yapı denetim komisyonları teşkil edilmiştir.

Yapı denetim kuruluşu, her ne kadar merkezi yönetim birimleri tarafından denetlenen süje konumunda olsa da bu kuruluşun, merkezi yönetim birimleri karşısında bazı hakları mevcuttur.

Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ'in 7/4-a bendi uyarınca, yapı denetim kuruluşunun; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görevlendirilme tarihini müteakip 30 gün içinde yapı denetimi hizmet sözleşmesinin yapı sahibinden kaynaklanan nedenlerle imzalanmaması durumunda, bakanlıktan o iş için görevlendirilmesinin kaldırılması talebinde bulunma hakkı mevcuttur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yapı denetim kuruluşunun bu talebinin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından teyidinin gerçekleşmesi durumunda, yapı denetim kuruluşunun o iş için görevlendirmesini kaldırmakta ve anılan işin puanı, o yapı grubu için topladığı toplam puandan düşülmektedir.

İkinci olarak; elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesini müteakip yirmi gün içerisinde o yapı için gerekli denetim elemanlarını görevlendirmeyerek, yapının sorumluluğunu üstlenmeme hakkı mevcuttur. Yapı denetim kuruluşu, bu hakkı *Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ*'in 8/4-a bendi uyarınca kullanır. Bu hakkı kullanması durumunda, yapı denetim kuruluşu, o yapı için denetim hakkını kaybeder ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bu yapı için yeniden elektronik ortamda görevlendirme yapılır. Ancak, sorumluluğu yirmi gün süre içerisinde

⁴⁶⁰ Akipek ve Küçükgüngör, s.2.

üstlenmeyen yapı denetim kuruluşu elektronik ortamda yapılan görevlendirme sıralamasından, sıradan çıkarılmayı gerektiren eylemin gerçekleştiği tarihi takip eden yirmi gün süreyle çıkarılır.

Yapı denetim kuruluşlarının yapmış oldukları denetimlerin, YDHK, YDUY ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak yerine getirilmediği şüphesi üzerine, yapı denetim kuruluşunu temsile yetkili olanların ve yapıdaki aykırılıklarda sorumluluğu bulunan mimar ve mühendisler ile diğer teknik personelin yazılı olarak savunması alınmak zorundadır. Başka bir anlatımla, yapı denetim kuruluşları hakkında ileri sürülen iddialara karşı YDHK m.8/3 ve *Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliği* m.4/3'e istinaden kendilerini savunma hakları mevcuttur. Yapı denetim kuruluşlarınca verilen savunma belgeleri, inceleme raporunun ekine konmaktadır. Valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce) tanzim olunan inceleme raporları, il yapı denetim komisyonunca değerlendirilmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun kuruluşlarının yapmış oldukları denetimlerin, ilgili kanun, yönetmelik ve diğer mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak yerine getirilmemesi sonucunda İl Yapı Denetim Komisyonu kararı ve teknik inceleme raporu veya değerlendirme raporu ile ekleri incelenerek, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce yapı denetim kuruluşuna idari para cezası verilmesine karar verilebilir. Yapı denetim kuruluşunun, idari para cezasına ilişkin idari müeyyide kararlarına karşı, YDHK m.8/4 ve *Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliği* m.14/1 uyarınca, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz hakkı mevcuttur. Burada bahsi geçen itiraz aslında bir iptal davasıdır.

Yapı denetim kuruluşuna son bir yıl içinde üç defa *idari para cezası* uygulanmış olması halinde, bundan sonraki yapılacak ilk tespit üzerine, hata veya ihmal *idari para cezası* verilmesini gerektiriyor olsa dahi, yapı denetim şirketi hakkında *yeni iş almaktan men* cezası uygulanacaktır. Ayrıca yapının taşıyıcı sistemini etkilemesi koşuluyla, müelliflerce hazırlanan projelerin kontrol edilmemiş olması, yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılıp yapılmadığının

kontrol edilmemiş olması, yapının ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumun üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmemiş olması halinde de *yeni iş almaktan men* cezası uygulanacaktır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapı denetim kuruluşu hakkında *yeni iş almaktan men* cezası kararına karşı idari yargıda iptal davası açma yolu açıktır.

Yapı denetim kuruluşuna, *faaliyete son verme* cezası verilebilmesi için, daha önce iki defa *yeni iş almaktan men* cezası verilmiş olması ve yine aynı nitelikte cezayı gerektiren yeni bir fiilin gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Buna göre, *yeni iş almaktan men* cezasının ilk olarak ilan edilmesinden sonra, *yeni iş almaktan men* cezasını gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa da *yeni bir iş almaktan men* yönünde ceza vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip ilan edilmesi gerekmektedir. Bu durumda, yapı denetim kuruluşunun izin belgesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iptal edilmektedir. Yapı denetim kuruluşunun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bu işlemi karşısında idari yargıda iptal davası açma hakkı bulunmaktadır.

B. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdare Karşısındaki Hakları

Yapı denetimi hizmetinde, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasındaki sözleşme ilişkisi, yapı denetim kuruluşuna, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına göre yapılacak bir denetim hizmeti sunmayı yükümlendirirken, yapı sahibine de ücret ödeme borcunu yüklemektedir. Ancak YDHK, bu ücretin, yapı sahibi tarafından doğrudan yapı denetim kuruluşuna verilmesini uygun görmemiş, bir emanet hesap niteliğinde olan yapı denetimi hesabına yatırılmasını öngörmüştür.

Yapı sahibi tarafından ödenecek yapı denetimi hizmet bedelinin doğrudan yapı denetim kuruluşuna ödenmeyerek, bedelin emanet hesaplarda muhafaza edilmesinin bazı sebepleri bulunmaktadır. Birinci olarak yapı denetim kuruluşunun vereceği denetim hizmetinin tam anlamıyla yerine getirildiğinin teyidi alınmadan bu ücretin kendisine verilmesi engellenerek, yapı sahibini korumaya yönelik bir tedbir öngörülmüştür. İkinci olarak yapılan düzenleme ile yapı denetim kuruluşları ile yapı

sahibi arasında doğrudan gerçekleşecek ödeme engellenerek, yapı denetim kuruluşunun ticari faaliyette bulunan şirketler olma görüntüsünden, yapı denetim hizmetinin ise ticari bir faaliyet görüntüsünden çıkarılması amaçlanmaktadır. Başka bir deyişle, düzenleme ile ulaşılmak istenen amaç, yapı denetim faaliyetinin kamusal özellikler ihtiva eden bir faaliyet olduğunun yapı üretiminde rol alan süjelere her aşamada hissettirilmesidir.

Emanet hesapları, YDHK ile belirlenmiş hizmet bedellerini karşılamak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü ve Mal Müdürlüklerinde açılmaktadır. Yapı denetim sözleşmesine göre belirlenmiş olan yapı denetimi hizmet bedeli, yapı sahibince bu hesaplara yatırılmaktadır. Yapı denetim hizmetine ait her hakediş bedelinin % 3'ü ruhsatı vermeye yetkili idarenin, % 3'ü ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesindeki döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılmaktadır. Yapı denetimi hesapları, yapı denetim bedellerinin yatırılmasından başka maksatlar ile kullanılamamakta, Bu hesapta bulunan bedel, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun⁴⁶¹'da belirtilen borçlar da dâhil olmak üzere haczedilememekte ve bu hesaba tedbir konulamamaktadır.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında, yapı denetimi hizmet bedelinin tahsili için, yapı denetim kuruluşu tarafından düzenlenen YDUY Ek-24, Form-22'de örneği verilen hakedişin incelenmesini ve eksiklik veya hata bulunmaması durumunda onaylamasını talep etme hakkı bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşunun bu onay bulunmaksızın ücret alabilmesi mümkün değildir.

Yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin iptal edilmesi veya yapı denetimi hizmet sözleşmesinin feshi veya yapı denetim kuruluşunun yeni iş almaktan men cezası alması sebebiyle, ilgili işler için, en geç on beş iş günü içinde, yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi tarafından YDUY Ek-22, Form-20'ye uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilmekte ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin onayına sunulmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun, “*Seviye Tespit Tutanağı*” esas alınarak, yapı denetim kuruluşunun mevzuata uygun şekilde yapmış olduğu denetim hizmetlerinin karşılığı olarak, süresi içinde müracaat edip daha önce almamış olduğu hakedişlerin

⁴⁶¹ R.G., 28.07.1983, 8469.

ödenmesi maksadıyla, YDUY Ek-22, Form-20'de örneği bulunan seviye tespit tutanağını onaylamasını yetkili idareden talep etme hakkı bulunmaktadır.

C. Yapı Sahibi Bireyler Karşısındaki Hakları

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında akdedilen bir sözleşmedir. Bu sözleşme ve YDHK'da yazılı hususlar çerçevesinde, yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibi karşısında bazı hak ve yetkileri bulunmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibi bireyler karşısındaki en önemli hakkı ücret hakkıdır. Yapı denetim kuruluşu, bu ücreti, yapı sahibinin mülkiyetinde bulunan yapının; fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun yapılmasını denetlemesi karşılığında hak etmektedir. Ancak yapı denetim kuruluşu, ücret hakkını doğrudan yapı sahibinden temin edememekte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca açılan hesaptan, YDHK'da belirtilen idarelerce bazı onay işlemlerinin gerçekleştirilmesi neticesinde elde edebilmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibinden, yapı müteahhidi ile yapı sahibi arasında akdedilen sözleşme ve eklerini talep etme hakkı bulunmaktadır. Bu hak, YDUY m.5/4-e'de düzenlenen, yapı denetim kuruluşunun, yapılan her imalatın proje eki mahal listesine uygunluğunun ve yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede belirtilen niteliklerde yapılıp yapılmadığını denetlemesi sorumluluğunun yerine getirilmesi için gereklidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE SORUMLULUĞU

I. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A. Fenni Mesuliyeti Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Karşı Üstlenme Yükümlülüğü

Fenni mesuliyetin üstlenilmesi konusunu irdelerken, İK ve YDHK hükümlerinin karşılaştırmalı olarak incelenmesi gerekmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken konu, YDHK kapsamındaki yapıların fenni mesuliyetinin, bu kanun hükümlerine, kapsam dışındaki yapıların ise İK hükümlerine göre incelenmesi gerekliliğidir. Ancak YDHK’da bulunan hukuki boşluklar YDHK m.12 gereği, İK ve ilgili mevzuatla doldurulacaktır.

Fenni mesuliyet kavramını; *“mevzuatın gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensuplarınca, yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin kamu adına denetiminin sağlanması faaliyeti”* olarak tanımlamak mümkündür.

Fenni mesul; ruhsatı veren idarenin fenni bakımdan muhatap alacağı kişidir⁴⁶². 3194 sayılı İK m.38/2, yapıların, mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetlerin, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile fen adamları tarafından yerine getirileceği düzenlenmiştir. Yapının fenni mesuliyetinin, ayrı ayrı bu meslek gruplarına mensup kişilerce üstlenilmemesi, yapı ruhsatının iptaline sebep olmaktadır⁴⁶³.

⁴⁶² Ayanoğlu, s.342.

⁴⁶³ “Dava,... Belediyesinin mimar – mühendis ihtisas ayrımı yapmaksızın mimarlar tarafından üretilmemiş olan mimari projelere ruhsat vermesine ilişkin işlemin ve bu kapsamda olmak üzere 12.09.1995 günlü inşaat ruhsatının iptali istemiyle açılmış, idare mahkemesince; İK 28’inci maddesi uyarınca mimari projelerin hazırlanması ve uygulanmasındaki fenni sorumluluğun mimarlık eğitimi görmüş fen adamlarınca, statik ve tesisat planı, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve uygulanmasındaki sorumluluğun ise mühendislik eğitimi görmüş fen adamlarınca yerine getirilmesi gerektiği, bu nedenle dava konusu işlemlerin mevzuata aykırı olduğu...”, Dan.6.D. 09.10.1997,

YDHK m.3'te, kanun kapsamında kalan yapıların fenni mesuliyetlerinin, ilgili idareye karşı yapı denetim kuruluşlarınca üstlenileceği düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşları tüzel kişiliği haiz olduklarından denetim bu kuruluşlarca istihdam edilen gerçek kişi mimar ve mühendislerce icra edilmektedir. Bu sebeple YDHK m.3, yapıda, inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyetin, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorunda olduğunu düzenleyen İK m.28/2'ye aykırılık oluşturmamaktadır. YDHK kapsamındaki yapılarda, yapı denetim kuruluşu ile denetçi mimar ve mühendisleri; eylem ve işlemlerinden 3194 sayılı İmar Kanununun fenni mesul için öngörülen hükümlere tabidirler.

Yapı denetim kuruluşunun fenni mesuliyeti; yapı sahibi tarafından uygulama projelerinin yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye ruhsat başvurusu için teslim edilmesini müteakip, yetkili idare tarafından yapıya ait bilgilerin kontrolü ve bilgilerin onaylanması, ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca ilgili yapıya elektronik sistem üzerinden yapı denetim kuruluşu atanması, devamında bu kuruluş ile yapı sahibi arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesinin imzalanması ile başlamaktadır.

İK m.28/2, fenni mesul mimar ve mühendislerin uzmanlık alanlarına göre; yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, İmar Kanunu'na, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevli olduklarını düzenlemektedir. YDHK kapsamındaki yapılar için yapı denetim kuruluşunca istihdam edilen denetçi mimar ve mühendisler, mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları ifade etmektedir.

İK'na göre, yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadırlar. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni

E.1996/4516, K.1997/4198, Celal Karavelioğlu, **İmar Kanunu**, Cilt 2, 2. Baskı, Karavelioğlu Hukuk Yayınları, Ankara, 2007, s.1165.

mesuliyetten kurtulamazlar. YDHK kapsamındaki yapılar için ise, ruhsat ve eklerine aykırı uygulamalar için bildirim süresi üç iş günü, yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde altı iş günüdür.

İK'na göre fenni mesulün istifası veya ölümü halinde, başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmemektedir. YDHK ise bu hususu İK'na uygun olarak, *“yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde, yapıya yeniden yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe veya yapı denetim kuruluşunca, ayrılan mimar ve/veya mühendislerin yerine yenisi işe başlatılmadıkça ilgili idarece yapının devamına izin verilmeyeceği”* şeklinde düzenlemiştir. YDUY m.16/6'ya göre ise, vefat, hastalık, izin, istifa ve benzeri nedenlerle denetçi mimar, denetçi mühendis ve yardımcı kontrol elemanlarından birinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca yapının ilişik kesme anındaki durumunu belirleyen YDUY ekinde örneği bulunan seviye tespit tutanağı tanzim edilecek, yapı denetim kuruluşunca ayrılan denetçi mimar, denetçi mühendis ve yardımcı kontrol elemanının yerine görev yapacak, kuruluş bünyesinde bulunan aynı statüdeki personel altı işgünü içinde geçici olarak görevlendirilecek, bu tarihten itibaren yeni görevlendirme yapılınca kadar geçen süre içinde yapı ile ilgili her türlü sorumluluk geçici olarak görevlendirilen personele ait olacak, yapı denetim kuruluşunca ilgili personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz işgünü içinde görevlendirilen aynı statüdeki yeni personel için yapının göreve başlama anındaki durumunu gösteren seviye tespit tutanağı düzenlenerek durum ilgili idareye ve görev yaptıkları ilde bulunan İl Yapı Denetim Komisyonu'na bildirilecektir. Denetçi personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz iş günü içinde yeni denetçi mimar, denetçi mühendis, yardımcı kontrol elemanı görevlendirilmediği takdirde, ilgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek yapının devamına izin verilmeyecektir.

İK'na göre, fenni mesulün istifası halinde, istifa tarihinden önce yapılan işlere dair sorumluluğu devam etmektedir. YDHK kapsamındaki yapılar için de durum aynıdır. Yapı ile ilişkisi kesilse de ilişik kesme anında tespit edilen kısımdan istifa eden denetçi sorumludur.

Fenni mesuller, İK'na göre, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye vermenin yanı sıra ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir. YDUY m.23/4'e göre ise iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmış olması durumunda, yapı denetim kuruluşunun yapı kullanma izni belgesini ayrıca imzalaması şartı aranmamaktadır.

Fenni mesuliyet; yapının proje ve inşaa sürecinde meydana gelebilecek mevzuata, imar planlarına, proje ve eklerine aykırılıkları engellemek üzere öngörölmüş bir kavramdır. Başka bir anlatımla, yapı tamamlandıktan sonra meydana gelebilecek kusurlar, fenni mesuliyet kapsamında değildir⁴⁶⁴.

Göröldüğü üzere, YDHK, fenni mesuliyet hususunda, İK'na uygun düzenlemeler içermektedir. Bu bağlamda, YDHK'da belirtilen fenni mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenme yükümlölüğünün yapı denetim kuruluşunca yerine getirilme usulünde kanun ve YDUY hükümleri kullanılacak, YDHK'da düzenlenmemiş olan hususlarda İK hükümleri uygulanacaktır.

B. Risk Bazlı Denetim Yapma Yükümlölüğü

YDHK m.3/2'de, yapı denetim kuruluşu risk bazlı denetim yapmakla yükümlendirilmiştir. Risk bazlı denetim; yapıların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na mühendislik yönüyle oluşturulmuş olan risk değerlendirme skalasına uygun olarak "yüksek risk", "orta risk" ve "normal risk" olarak tasnif edilerek, yapı denetim kuruluşunca yapılacak denetimin, yapının ait olduğı kategoriye uygun olarak gerçekleştirilmesini ifade etmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 2019/07 numaralı Genelgesinin⁴⁶⁵ Ek-1'inde, "*Risk Bazlı Denetimde Binaların Kullanım Amacı Yükseklik, Zemin Durumu Dikkate Alınarak Deprem Hesabında Dikkat Edilmesi Gereken Risk Sınıflandırmasına İlişkin Tablolar*" düzenlenmiştir. Bu tablolara göre; depremden sonra kullanılması gereken binalar, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğı binalar, değerli eşyanın saklandığı binalar ve tehlikeli

⁴⁶⁴ Ayanoğlu, s.343.

⁴⁶⁵ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün, 24.04.2019 tarihli ve Sayı:84492432-97166 sayılı, "Yönetmelik Değişikliği ve Tebliğ Hk." Konulu ve 2019/07 numaralı Genelgesi.

madde içeren binalar yüksek riskli yapılar; insanların kısa süreli ve yoğun olarak bulunduğu binalar, orta riskli yapılar; diğer binalar ise normal riskli yapılar olarak tasnif edilmiştir. Tasnif edilen yapıların yapımlarında kullanılan hesaplama ve uygulamada bulunan farklılıklar gibi yapı denetim kuruluşlarının denetimleri sırasında da, bu teknik farklılıklar göz önünde bulundurulacak yapı denetim faaliyeti risk bazlı olarak icra edilmek zorundadır.

C. Yapı Hasarından Doğacak Sorumluluğu Üstlenme Yükümlülüğü

YDHK m.3/2’de yapı denetim kuruluşlarının yapı hasarından doğan sorumluluğa ilişkin olarak; *“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”* şeklinde bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemede de görüleceği üzere, yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi, yapıdaki eksiklik, hata ve kusur sebebiyle ortaya çıkan hasarlardan müteselsilen değil, kusurları oranında sorumlu olacaklardır. Ancak bu sorumluluk, idarenin ve yapı sahibinin üçüncü kişiler bakımından sorumluluğunu sona erdirmemektedir⁴⁶⁶. Başka bir deyişle, hasarın meydana gelmesinden önce, yetkili idare tarafından yerine getirilmesi gereken işlem ve eylemlerde kusurluluk mevcutsa bu idare hizmet kusuru oranında sorumlu olabilecektir⁴⁶⁷.

Yapı denetim kuruluşu ve maddede sayılan diğer sùjelerin sorumluluklarının süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminde gerçekleşen hasarlardan dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda meydana gelen hasarlardan dolayı ise iki yıldır.

Yapı denetim kuruluşları, yapı kullanma izni alındıktan sonra, izni veren idareden ayrıca bir izin alınmadan yapılacak esaslı tadilat sebebiyle meydana gelen yapı hasarından sorumlu değildir. Bu hasardan izinsiz tadilat yapan sorumludur. Ayrıca yapı denetim kuruluşunun; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından

⁴⁶⁶ Ayanoğlu, s.345.

⁴⁶⁷ Kutlu (Gürsel), Deprem, s.19.

önlem alınmaması durumunda, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasara sebep olan; yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından kaynaklanan hasarlardan yapı denetim kuruluşu sorumlu değildir. Kanun koyucu bu düzenleme ile yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskını doğal âfetlerini mücbir sebep olarak değerlendirmiştir. Mücbir sebep (force majeure) kavramı; sezilemeyen ve karşı koyulamayan olayları ifade etmektedir⁴⁶⁸. İdarenin faaliyeti dışında meydana gelen ve mücbir sebep olarak adlandırılan olay, kusur sorumluluğunu ve kusursuz sorumluluğu ortadan kaldırmaktadır⁴⁶⁹.

Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için yapı hasarının oluşması gerekmektedir⁴⁷⁰. Başka bir deyişle, yapı hasarının oluşmaması durumunda yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu doğmamaktadır. Bu nokrada belirtilmelidir ki yapı denetim kuruluşunun sorumluluğuna yol açan bu hasarın, yine teknik kimselerce, fen adamları marifetiyle, objektif olarak tespit edilebilmesi gerekmektedir.

D. Yapı Denetim Faaliyeti Dışında Başka Ticari Faaliyette Bulunmama Yükümlülüğü

YDHK m.3/5'e göre yapı denetim kuruluşları, denetim faaliyeti dışında başka ticarî faaliyette bulunamamakta, denetçi mimar ve mühendisler de denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunamamaktadırlar⁴⁷¹.

⁴⁶⁸ Ahmet Erol, "Mükellef Hakkı Olarak Mücbir Sebepler ve Sonuçları", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Kasım-Aralık 2012, Yıl:25, Sayı:103, s.200.

⁴⁶⁹ Kutlu (Gürsel), Deprem, s.19.

⁴⁷⁰ Ayanoğlu, s.345.

⁴⁷¹ "4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun yukarıda yer verilen hükümleri uyarınca, yapı denetim kuruluşunda görev yapan denetçi mimar ve mühendisler, bu faaliyetleri süresince mesleklerine yönelik başka bir faaliyette bulunamayacakları gibi inşaat işleri ile ilgili ticari bir faaliyet yapmalarının da söz konusu olamayacağı kuşkusuzdur. Uyuşmazlıkta, kamulaştırma bilirkişiliğinin bu Kanun ile yasaklanan mesleki ya da ticari bir faaliyet kapsamında olup olmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma bilirkişisi, yargılama süreci içerisinde adaletin teminini sağlamak üzere uzmanlığından istifade edilen ve bu doğrultuda etkin bir yargılamanın sağlanmasına katkı sağlayan, kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip kişi olup; yaptığı faaliyetin niteliği itibariyle ticari olarak değerlendirilmesine olanak bulunmamaktadır. Öte yandan, bilirkişinin bu faaliyeti süresince sarf ettiği emek ve masrafin karşılığı olarak kendisine ücret ödenmesinin, bilirkişilik faaliyetinin niteliğini ticari hale getirmeyeceği açıktır. Diğer taraftan, Kanunda belirtilen mesleki faaliyet ibaresinin hangi hususları kapsadığının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Yapı Denetimi

Yapı denetim kuruluşları, YDHK ile özel hukuk tüzel kişisi olarak kurulmaları öngörülmüş ticari şirketlerdir. Ticari şirketler, kar amacına güden ve bu yönde faaliyet gösteren özel hukuk tüzel kişileridir. Ancak yapı denetim kuruluşları yapı denetiminden başka herhangi bir ticari faaliyette bulunamazlar. Bu anlamda yapı denetim kuruluşları tekel niteliğinde bir hizmet sunan ve bu hizmet dışında bir faaliyette bulunmaları yasaklanmış olan kuruluşlardır.

Bu kuruluşlara ilişkin olarak, ticari faaliyette bulunmama yükümlülüğü ile kar etme amacı taşıyan ticaret şirketi olmaları hususunun çeliştiği doktrinde bazı yazarlarca ileri sürülmektedir⁴⁷². Kanun koyucu, yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerine ilişkin ticari unsurlar, yapı denetim hizmeti bedelinin yapı yaklaşık maliyeti üzerinden hesaplanan sabit bir oran ile belirlenmesi ve yapı işinde, yapı denetim kuruluşunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca elektronik ortamda belirli usullere göre görevlendirilmesi düzenlemeleri ile bir nebze kaldırılmıştır. Bu düzenlemelerin ilki ile yapı denetim kuruluşları ve yapı sahibinin, yapı denetimi hizmet bedelini serbestçe belirlemeleri, dolayısı ile bu denetim sektöründe rekabet yaratılması engellenmiş, ikincisi ile de bu kuruluşlarının varlıklarının devamının, yapı sahibinin tercihinin bırakılması engellenmiştir.

Yapı denetim kuruluşlarının başka bir ticari faaliyette bulunamamalarına ilişkin olarak karşımıza çıkan başka bir düzenleme de YDUY'de yer almaktadır. YDUY m.12/1-a'da; yapı denetim kuruluşlarınca ticaret sicil gazetesine faaliyet konusu olarak yalnızca yapı denetiminin seçilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Bu zorunluluğun ihlali durumunda yapı denetim kuruluşunun, kuruluş şartlarını kaybettiği gerekçesi ile izin belgesinin iptal edilmesi gündeme gelecektir. Bu düzenleme de yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim faaliyeti dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacaklarının bir göstergesidir.

Hakkında Kanun ile can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak amaçlanmakta olup bu doğrultuda Kanunun 3. maddesinin 5. fıkrasında öngörülen yapı denetim kuruluşunda görev yapan yapı denetçi mimar ve mühendislerin, bu faaliyetleri süresince mesleklerine yönelik başka bir faaliyette bulunamayacaklarına ilişkin yasaklamanın, bu Kanunun amacı ile örtüşen faaliyetler için uygulanması gerektiği kuşkusuzdur. Kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlık ve teknik bilgi sağlamak amacıyla yargı yerlerince başvurulmuş kamulaştırma bilirkişiliğinin ise Yapı Denetimi Hakkında Kanunun amacı çerçevesinde yürütülen iş ve işlemler ile örtüşen bir mesleki faaliyet olduğunun kabulüne olanak bulunmamaktadır.”, DİDDK, 10.02.2016, E.2014/4409, K.2016/208, [http://cdn.istanbul.edu.tr/FileHandler2.ashx?f=bilirkisi-konusuna-iliskin-ornek-yargi-kararlari-\(12-subat-2018\).docx](http://cdn.istanbul.edu.tr/FileHandler2.ashx?f=bilirkisi-konusuna-iliskin-ornek-yargi-kararlari-(12-subat-2018).docx), (11.05.2019).

⁴⁷² Yılmaz, Yapı Denetimi, s.212.

E. Kanunda Belirlenen Yapı Denetim Hizmet Bedeli Dışında Yapı Sahibinden Hiçbir Bedel Talebinde Bulunmama Yükümlülüğü

Yapı denetim kuruluşunun, kanunda belirlenen yapı denetim hizmet bedeli dışında yapı sahibinden hiçbir bedel talebinde bulunmama yükümlülüğü, yapı denetim kuruluşunun yapı denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunmama yükümlülüğü ile yakından ilişkilidir.

Yapı denetim kuruluşu ve denetçileri, yapı denetim hizmeti dışında, denetim görevini üstlendiği yapının proje müellifliğini, müteahhitliğini ve proje ile inşaat aşamasındaki diğer görevleri üstlenemez. Bu sebeple yapı sahibinden, sayılan görevleri ileri sürerek herhangi bir ücret talebinde de bulunamaz. YDUY Ek-6, Form-4'te örneği verilen yapı denetim sözleşmesi m.4'e göre; yapı denetimi hizmet bedeline, proje ve yapı denetimi ile taşıyıcı sisteme ilişkin muayene ve deney ücreti dâhildir.

Bu yükümlülüğün bir başka görünümü de yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelere, ruhsat ve yapı izni alabilmek üzere yatırılması gereken bedellerin de yapı denetim kuruluşunca yapı sahibinden talep edilememesidir⁴⁷³. Yapı denetim kuruluşu, yalnızca yapı denetimi hizmet bedelini talep edebilmekte, bu talebini de yapı sahibine karşı doğrudan ileri sürememektedir. Çünkü yapı sahibi bu bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açılmış bakiye hesaba yatırmakta, ödemeler yetkili idarece onaylanmakta ve hakedişlere istinaden gerçekleştirilmektedir⁴⁷⁴.

Yapı denetim kuruluşunun, kanunda belirlenen yapı denetim hizmet bedeli dışında, yapı sahibinden hiçbir bedel talebinde bulunmama yükümlülüğü, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşunun, denetim hizmeti sürecinde mümkün oldukça az muhatap olmalarına yardımcı olan, bu sebeple yapı denetim kuruluşunun denetim

⁴⁷³ Karabatak, s.204.

⁴⁷⁴ “Belediyeler adına açılan yapı denetim hesaplarının temel dayanağının, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun olduğu ve bu paraların, yapı denetim hizmeti karşılığı, hizmet bedeli olarak anılan hesaba yatırıldığı, belediye tarafından ise hizmeti veren yapı denetim kuruluşlarına ödendiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, yapı denetim hesaplarındaki paraların, Belediyelere ait paralar olmayıp, yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedelleri olarak yatırılan paralar olduğu ve kamu hizmeti niteliğinde olan yapı denetimi işinde fiilen kullanıldığı sonucuna varılmış olmakla, 5393 Sayılı Yasanın 15 /son maddesi uyarınca haczi mümkün değildir.”, Yar.12.HD, 08.12.2011, E.2011/7181, K.2011/27384, www.kazanci.com, (30.03.2019).

faaliyetinin daha rahat yapabilmesine yol açan bir yükümlülüktür⁴⁷⁵. Bu yükümlülük sayesinde yapı denetim kuruluşu, ücreti karşılığında dahi olsa yapı sahibinin farklı isimler altında yürütülen iş ve işlemlerini yapamayacak, yalnızca uzmanlık alanı olan denetim faaliyetini icra edecektir. Bu da yapının objektif ve tarafsız olarak denetlenmesini kolaylaştırmakta, yapı denetiminin kamusal niteliğini öne çıkarmakta ve bu kamusal niteliği korumaktadır.

II. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ HUKUKİ SORUMLULUĞU

Hukuki sorumluluk; en temel anlamda, kişinin başkasına verdiği zararı giderim yükümlülüğüdür⁴⁷⁶. Hukuki sorumluluk, zarara sebep olan ile zarar gören arasında hukuki bir ilişki bulunup bulunmamasına göre ikiye ayrılmaktadır. Zarara sebep olan ile zarar gören arasında hukuki bir ilişkinin varlığı durumunda “*sözleşmeden doğan sorumluluk*”, bulunmaması durumunda “*sözleşme dışı sorumluluk*” gündeme gelmektedir⁴⁷⁷. Yapı denetim kuruluşu ile, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare arasında sözleşme ilişkisi bulunmamakta ancak yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdedilmekte yani sözleşme ilişkisi bulunmaktadır.

A. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Vermeye Yetkili İdareye Karşı Sorumluluğu

Yapı denetim kuruluşu ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare arasındaki hukuki ilişki, sözleşmeye dayanan bir hukuki ilişki olmayıp, kanun ile düzenlenmiş bir ilişkidir. Kişiler arasında bir sözleşme ilişkisinin bulunmaması veya bulunsu bile sözleşme hükümleri ihlal edilmeksizin sözleşmeden tamamen bağımsız biçimde meydana gelen hukuka aykırı bir davranışla bir başkasına zarar verilmesi hâlinde de tazminat borcu doğabilmektedir. Bu durumda, “*sözleşmeden doğan sorumluluk*” değil, TBK m.49 ve devamında düzenlenen “*haksız fiil*

⁴⁷⁵ Akbıyıklı ve diğerleri, s.228.

⁴⁷⁶ Güdük, s.189.

⁴⁷⁷ Aylin Toker, **Haksız Fiil ve Haksız Fiilden Doğan Maddi Tazminatın Unsurları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2017, s.4.

sorumluluğu” gündeme gelmektedir⁴⁷⁸. Bu nitelemeden de anlaşılacağı üzere yapı denetim kuruluşunun; yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısındaki sorumluluğu haksız fiil sorumluluğudur.

Yapı denetim kuruluşları, tüzel kişiliği haiz ticaret şirketleridir. TMK m.49 uyarınca tüzel kişiler, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanmaktadırlar. TMK m.50 uyarınca tüzel kişilerin iradeleri, organları vasıtasıyla açıklanabilmekte, tüzel kişiler borç altına ancak organları vasıtası ile girebilmektedirler. Dolayısıyla tüzel kişiler, haksız fiilli yalnızca organları vasıtası ile işleyebilirler⁴⁷⁹.

Yapı denetim kuruluşları, anonim veya limited şirket olarak kurulabilmektedirler. O halde yapı denetim kuruluşlarının haksız fiil sorumluluğuna ilişkin Türk Ticaret Kanunu hükümlerinin de incelenmesinde fayda bulunmaktadır.

TTK m.632, limited şirketlerin haksız fiil sorumluluğunu düzenlemektedir. Maddeye göre, limited şirketin yönetimi ve temsili ile yetkilendirilen kişinin, şirkete ilişkin görevlerini yerine getirmesi sırasında işlediği haksız fiilden limited şirket sorumludur. TTK m.371 ise anonim şirkete ilişkin olarak, temsile veya yönetime yetkili olanların, görevlerini yaptıkları sırada işledikleri haksız fiillerden anonim şirketin sorumlu olduğunu ancak şirketin rücu hakkının saklı olduğunu düzenlemektedir.

Yapı denetim kuruluşu, ister anonim ister limited şirket şeklinde kurulsun, şirket tüzel kişiliği, yönetime ve temsile yetkili kişilerin haksız fiilleri dolayısı ile hukuki sorumluluk taşımaktadır. Kaldı ki haksız fiil sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için fiilin ancak gerçek kişi olan yönetime ve temsile yetkili kişilerce işlenmesi gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşlarının haksız fiilleri de yönetim ve temsile yetkili kişilerince işlenen haksız fiiller olup, bu fiillerden yapı denetim kuruluşu sorumludur.

⁴⁷⁸ Yeliz Karan, “Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması”, **Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan**, İstanbul 2013, s.723.

⁴⁷⁹ “Somut uyuşmazlıkta, 19.12.2006 tarihinde şirket yönetim kurulu kararı gereği davalı M. Ç., dava dışı A... Alçı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yönetim kurulu başkan yardımcısı olarak atanmış olup şirketi temsile yetkilidir. Özel hukuk tüzel kişilerinin haksız fiilleri ancak organları aracılığıyla işleyebileceği düşünüldüğünde, temsile yetkili kişilerin de şirket tüzel kişiliği ile birlikte müteselsil sorumluluğu esastır.”, YHGK, 28.01.2015, E.2015/7-1, K.2015/798, www.kazanci.com, (25.05.2019).

Yapı denetim kuruluşunun kusur sorumluluğunun meydana gelişi de diğer sjelerinkinden farklılık göstermektedir. Çünkü yapı denetim kuruluşu, sorumluluğu, kusur oranında paylaştığı proje müelliflerinin ve yapı müteahhidinin faaliyetlerinin denetiminden sorumludur. Proje aşamasında projelendirme faaliyetinde, yapım aşamasında ise inaya dair kusurlu bir fiilin olması mümkün değildir. Çünkü yapı denetim kuruluşu, yapıya ilişkin bu faaliyetleri icra edememekte, başka sjelerce yürütülen bu faaliyetleri denetlemekle görevlidir. Yapı denetim kuruluşunun kusuru, ancak denetim faaliyetinin olması gerektiği gibi icra edilmemesi sebebiyle oluşabilir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında, haksız fiili sebebiyle doğacak sorumluluğunun bazı unsurları bulunmaktadır. Bu unsurlar, *kusur*, *hukuka aykırı fiil*, *nedensellik bağı* ve *zarar* olarak karşımıza çıkmaktadır⁴⁸⁰.

Kusur; bir kimsenin hukuk düzenince onaylanmayan, uygun görülmeyen davranılarıdır⁴⁸¹. Yapı denetim kuruluşunun YDHK ile belirlenen görevlerini yapmayarak, *yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olmasına* sebebiyet vermesi durumunda fiilin kusurlu olduğu açıktır.

Hukuka aykırı fiil; emredici bir kuralın ihlline sebep olan fiildir. Yapı denetimi kuruluşunun hukuka aykırı fiili, raporları gerçeğe aykırı olarak düzenlemek gibi icrai bir hareketle oluşabileceği gibi denetimde icra etmesi gereken görevleri yapmamak gibi ihmalen de oluabilir⁴⁸².

Kusur sorumluluğunun bir diğer unsuru da uygun nedensellik bağıdır. Yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması ile yapı denetim kuruluşunun fiili arasında uygun nedensellik bağı bulunmalıdır. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşunun icrai

⁴⁸⁰ Gökçe Kurtulan, "Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (MÜHF-HAD)**, Cilt:23, Sayı:1, s.466.

⁴⁸¹ Kılıçoğlu, s.413.

⁴⁸² "İhmale dayanan haksız fiiller bir başkasının dikkatsizliği sonucu kişi üzerinde doğan zararların tazmin edilmesi amacını taşır. Ancak bu şekilde doğan tüm zararlar tazmin edilmez. Zararın tazmini zen yükümü doktriniyle sınırlandırılmıştır. Bir kimsenin bir başkasına karşı sorumluluğunun doğabilmesi için hukuk tarafından, zarar verdiği kişiye karşı kendisine yüklenen bir zen ykmmn mevcut olması ve bu yükümlülüğün ihlal edilmiş olması gerekir. Aksi takdirde zarar ne kadar ciddi olursa olsun bu eylemin ihmalle işlenen haksız fiil olarak değerlendirilmesi ve bundan doğan zararın tazmin edilmesi mümkün değildir.", Selin zden Merhacı, "Common Law Haksız Fiiller Hukukuna Genel Bir Bakış ve İhmale Dayanan Haksız Fiiller", **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı:2012/4, Yıl:70, s.184.

veya ihmali davranışı sonucunda zarar meydana gelmiş olmalıdır. Bu nokrada tekrar belirtilmelidir ki zararın yapı denetim kuruluşunun faaliyetleri sonucunda meydana gelmiş olması ve mutlaka yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması sebebiyle doğmuş olması gerekmektedir.

Sorumluluğun doğabilmesi için oluşacak zararın kanunda sayılan özel sebeplerinden ilki; yapının ruhsat ve eklerine aykırılık sebebiyle hasar görmesidir. Yapı ruhsatı, ruhsat vermeye yetkili idare tarafından verilen ve yapıya ait projelerin imar planlarına ve teknik kurallara uygunluğunu gösteren bir izin belgesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapının, yapı ruhsat ve eklerine uygun yapılması zorunludur. Sorumluluğun doğması için aranan hasara sebep olan ikinci özel sebep fen kurallarına aykırılıktır. Fen kurallarına aykırılık; yapının kötü yapılmasını, yapım sırasında emsal işler için kullanılan teknik kurallara uyulmamasını ifade etmektedir. Sanat kurallarına aykırılık ise, yapı biçiminden, yapı konseptinden ve yapının tahsis amacına aykırılıktan, yapı boyutlarının, tahsis amacına elverişli olmamasından ileri gelebilmektedir⁴⁸³.

Zarar, yapıda meydana gelen hasarlardan ötürü yapı sahibinin malvarlığında meydana gelen eksilmeyi ifade etmektedir. Yapı denetim faaliyetleri sonucunda şahıs varlığında herhangi bir zarar meydana gelmesi mümkün değildir. YDHK, zararı tek başına sorumluluğa yol açan bir unsur olarak kabul etmemiş, zararın sebebinin mutlaka yapı denetim süjelerinin fiilleri ile meydana gelen, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması sonucu meydana gelmesini zorunlu kılmıştır.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı hukuki sorumluluğunun kaynağı YDHK m.3/2'dir. Bu düzenlemeye göre; *“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.”*. Düzenlemede yapı denetim kuruluşu ile yapı inşa sürecindeki diğer süjelerin müteselsilen değil, kusurları oranında, kısmen sorumlu

⁴⁸³ Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.68.

oldukları düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı sorumluluğunun bir kaynağı da YDHK m.3/1'de öngörülen, yapı denetim kuruluşlarının imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstleneceği düzenlemesidir.

YDHK m.3/3'te ise yapı denetim kuruluşunun, idareye karşı yükümlendirildiği sorumluluktan kurtulacağı haller düzenlenmiştir. Buna göre, yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilatın doğacak yapı hasarından, yapı denetim kuruluşu değil, izinsiz tadilat yapan sorumludur. Başka bir anlatımla, henüz yapı kullanma izni alınmamışken, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareden izin alınmaksızın yapılacak esaslı bir tadilat sebebiyle oluşacak yapı hasarından yapı denetim kuruluşu, 2'nci fıkra hükmü uyarınca sorumlu olacaktır. Aynı fıkarda yapı denetim kuruluşunun; yazılı ihtarına rağmen, yapı sahibi tarafından önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan yapı denetim kuruluşunun sorumlu olmayacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme doğrultusunda yapı denetim kuruluşunun sorumluluktan kurtulabilmesi için sayılan şartların birlikte meydana gelmiş olması gerekmektedir. Bu sorumluluktan kurtulma halinin gündeme gelebilmesi için; yapı denetim kuruluşu yapı sahibine ihtarla bulunmuş olmalı, yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskını doğal âfetlerinden biri ya da birkaçı birlikte meydana gelmiş olmalı ve meydana gelen doğal âfetlerin parsel dışında meydana gelmiş olması ve yapıda meydana gelen hasarın bu doğal âfetler sebebiyle meydana gelmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde yapı denetim kuruluşunun sorumluluktan kurtulması söz konusu olamaz.

YDHK m.3/4 ise, sorumluluğa dair genel ilkelerle çelişen bir düzenlemedir. Düzenlemede yapı denetim kuruluşlarının yöneticilerinin, ortaklarının, denetçi mimar ve mühendislerinin ve proje müelliflerinin, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidinin; YDHK'un uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşu tüzel kişiliği haiz olmasına rağmen, yapı denetim kuruluşu yöneticileri, ortakları tüzel kişilik perdesinden yararlanamamaktadırlar. Hatta yapı denetim kuruluşlarınca istihdam edilen denetçi mimar ve mühendisler de düzenleme uyarınca ortaya çıkan yapı hasarından

sorumludurlar. Bu sorumluluğun türü, kanunda açıkça belirtilmemiştir. Müteselsil sorumluluğun oluşması için açık kanun hükmü gerektiğinden dolayı anılan sorumluluğun sayılan sùjelerin kusurları oranında kısmi sorumluluk olarak düzenlendiğı ortaya çıkmaktadır⁴⁸⁴.

YDHK kapsamında yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında kusur sorumluluğunun doğabilmesi için zararın devam eden veya bitmiş bir yapıdan kaynaklanması gerekmektedir. Bunun yanı sıra yapı zararının kusurlu, eksik veya hatalı yapımdan doğması gerekmektedir. Başka bir sebeple yapıda hasar meydana gelmesi kusur sorumluluğuna yol açmaz. Çünkü kanunda kusur sorumluluğuna yol açacak zarar sebepleri tek tek sayılmak suretiyle gösterilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, YDHK'un yapı denetim kuruluşunun yapı izni ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısındaki sorumluluğunu, kusur sorumluluğı olarak düzenlendiğı görölmektedir. Zira bu düzenlemeler BK m.49'daki "*Kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür*" hükmü ile uyum göstermektedir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı izni veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında doğacak kusur sorumluluğı sınırsız bir sorumluluk değildir. YDHK m.3/2'de sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıl olarak öngörülmüştür.

Yapı denetim kuruluşunun yapı izni ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında kusursuz sorumluluk hükümleri uyarınca sorumluluğunun gündeme gelip gelemeyeceğinin, kusursuz sorumluluğun oluşumuna dair kurallar dikkate alınmak suretiyle değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kusursuz sorumluluğı ilişkin düzenlemelerde, sorumluluğun kurulması kusura değil, öngörülen *sebepl olma olgusuna* bağlanmıştır⁴⁸⁵. Bu sorumluluğun gündeme gelebilmesi için zararı doğuran olay ile zarar arasında bir sebep sonuç

⁴⁸⁴ Kılıçoğlu, s.472.

⁴⁸⁵ Başak Başoğlu, "Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğına İlişkin Değerlendirmeler", **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:6, Sayı:2, Yıl:2015, s.31.

ilişkisinin varlığı yeterlidir⁴⁸⁶. Kusursuz sorumluluk; gözetim ve objektif özen yükümlülüğünün ihlali, tehlikeli bir nesneye veya işletmeye sahip olma vb. gibi olgulara bağlı olarak gündeme gelmektedir.

Kusursuz sorumluluk, kusur sorumluluğundan yalnızca “*sebepl olma esası*” ile ayrılamamaktadır. Kusursuz sorumluluk halleri; sebepl olma esasının yanında, bazı ek esaslara dayanmak suretiyle ayrılabilir. Bu esaslar; “*hakkaniyet esası*”, “*hâkimiyet ve yararlanma esası*” ve “*tehlike esası*” olarak belirlenmiştir. Başka bir deyişle, kusursuz sorumluluktan bahsedebilmek için, sebepl olma esasına dayanmak şart olup, yalnızca bu şarta dayanmak yetersizdir. Bu sebeple de yukarıda sayılan üç esastan en az birine daha dayanmak gerekmektedir⁴⁸⁷.

Yapı denetimi kuruluşunun, yapı izni ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı kusursuz olarak sorumluluğünün doğabilmesi kanımızca mümkün gözükmemektedir. Çünkü *hakkaniyet esası*; ayırt etme gücü bulunmayan kişinin verdiği zararın, tamamen veya kısmen giderilmesini, *tehlike esası*; önemli ölçüde tehlike arz eden bir işletmenin faaliyetinden zarar doğduğu takdirde, bu zararın işletme sahibi ve varsa işleten tarafından giderilmesini, *hâkimiyet ve yararlanma esası* ise bir kimsenin kontrolü altındaki kişilerden yararlanmasına karşılık, bunların yol açtığı zararları da yüklenmesini gerektirir.

Yapı denetim kuruluşlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında kusursuz sorumluluğundan bahsetmek zorlama bir değerlendirme olacaktır. Çünkü yapı denetim kuruluşu, yapıyı bizzat inşa eden değil, mevzuat, fen ve teknik standartlar ışığında denetleyendir. O halde kusuru bulunmadığı halde, yapı denetim kuruluşu ile yapıda oluşan zararı ilişkilendirmek adil bir uygulama olmayacaktır. Bu sebeple; sosyal adalet fikrinin ve zararın giderilmesi hususunda kolektif çözümlerin gelişmesinin bir sonucu olan kusursuz sorumluluğun⁴⁸⁸, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı, yapı denetim kuruluşunda doğmayacağı değerlendirilmektedir. Çünkü sosyal adaletin sağlanması fikrinde, güçlü olan, güçsüz olanın zararını tazmin etmekte, böylece zarar bir nebze olsun denkleştirilmektedir. Ancak burada, yapı denetim kuruluşunun yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni vermeye yetkili idareden güçlü olduğu ve onun

⁴⁸⁶ Cevdet Yavuz, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Göre Kusursuz Sorumluluk Halleri ve İlkeleri”, **Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Yıl:2008, s.35.

⁴⁸⁷ Başoğlu, s.34.

⁴⁸⁸ Baş, s.39.

zararını gidermesi beklenemez. Ayrıca YDHK, *kusurları oranında sorumludurlar* ifadesi ile düzenlediği sorumluluk türünün kusur sorumluluğu olduğunu işaret etmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun haksız fiil sorumluluğuna yol açan hukuka aykırı işlemlerinin, hukuka aykırılık unsurunu ortadan kaldıran, dolayısıyla haksız fiil sorumluluğunu bertaraf eden hallerin mevcut olup olmadığının da incelenmesi gerekmektedir.

Haksız fiil sorumluluğunu ortadan kaldıran hukuka uygunluk sebepleri; *meşru müdafaa, zorunluluk hali, kendi hakkını koruma, mağdurun rızası, hukuka dayanan bir yetkinin kullanılması, üstün bir kamu yararının veya özel yararın varlığı* olarak sayılabilir.

Bu hukuka uygunluk sebeplerinden, yapı denetim kuruluşlarının haksız fiilleri bakımından hukuka uygunluk sebebi olabilme ihtimali olan tek sebep *mağdurun rızasıdır*. Rıza, bir kimseye ait irade açıklamasıdır⁴⁸⁹. Ancak mağdurun her rızasının, hukuka uygunluk sebebi olabilmesi mümkün değildir. Rızanın hukuka uygun bir rıza olması gerekmektedir. YDHK’da yapı denetim faaliyetinin kamusal yönü, yapının denetimine büyük bir önem vermekte ve yapı denetimi sükelerine, faaliyetlerinde bir serbestlik tanımamaktadır. YDHK ve sair mevzuatta bulunan düzenlemelerden, yapı denetim faaliyetinin, yapı sahibinin veya yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin isteğine bırakılmadığı ve koşullarının da yapı denetim kuruluşlarınca serbestçe belirlenmediği görülmektedir. Kanun koyucunun bu denli önem verdiği yapı denetimi faaliyetinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare veya yapı sahibince, yapı denetimi faaliyetinin gereği gibi yerine getirilmemesine rıza göstermesi kanuna açıkça aykırılık oluşturur. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin, her daim kamu düzenini koruma amacı bulunmaktadır. Bu sebeple anılan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin kamu düzenine aykırılık oluşturabilecek fiillere rıza göstermesi mümkün değildir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı, yapıda hasar oluşması sonucunda dava açılması ve tazminat elde edilmesi mümkündür. Çünkü YDHK ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare, zarar gören

⁴⁸⁹ Kılıçoğlu, s.387.

kişilere karşı sorumsuz kılınmamıştır. Ancak yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı var olan hukuki sorumluluğu sebebiyle, idarenin tazmin ettiği zararı yapı denetim kuruluşuna rücu etmesi mümkündür.

B. Yapı Sahibine Karşı Sorumluluğu

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı hukuki sorumluluğu da YDHK m.3/2 uyarınca gerçekleşmektedir. Düzenlemede 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 sahibine karşı kusurları oranında sorumludurlar. Tıpkı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni veren idareye karşı taşınan hukuki sorumluluk gibi yapı sahibine karşı taşınan hukuki sorumluluk da yapı sahibi ve yapı inşasında görevli diğer süjelerin müteselsil değil, kusur oranında, kısmi sorumluluktur.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı sorumluluğu, tıpkı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı sorumluluğu gibi ancak kanunda yazılı şekilde oluşan zarar söz konusu olduğunda gündeme gelebilecektir. Başka bir deyişle, zararın, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarı sebebiyle oluşması zorunludur. Yapı sahibinin başka bir sebeple oluşan zararında, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu doğmamaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibi karşısında doğacak kusur sorumluluğu da sınırsız bir sorumluluk değildir. Yapı sahibine karşı da sorumluluk süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıl olarak öngörülmüştür.

Yapıda meydana gelen zarar ile yapı sahibine karşı ortaya çıkan hukuksal sorumluluğun kaynağı, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye karşı sorumluluktan farklıdır. Her ne kadar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı hukuksal sorumluluk ile yapı sahibine karşı hukuksal sorumluluk YDHK'da aynı fıkra da düzenlenmiş olsa da yapı sahibine karşı doğan hukuki sorumluluğun

kaynağı yapı denetimi hizmet sözleşmesidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare ile yapı denetim kuruluşunun arasında sözleşme ilişkisi bulunmamasına ve sorumluluğun kaynağı YDHK m.3/2 olmasına karşın, yapı sahibi ile sözleşme ilişkisi mevcuttur. Dolayısıyla, yapı denetim kuruluşunun kusurlu işlemleri, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirlenen yükümlülüklerin ihlalidir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen yükümlülükleri ihlal etmesi sırasında, bu ihlalin aynı zamanda haksız fiil oluşturması da mümkündür. Ancak bu durumda, yapı sahibi hem sözleşmeye aykırılıktan hem de haksız fiilden dolayı zararının iki kez tazminini isteyemez⁴⁹⁰. Hem sözleşmeye aykırılıktan hem de haksız fiilden dolayı zararın meydana gelmesi durumu TBK m.60'da düzenlenmiş olup, *“bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılabilir, hâkim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verir”* hükmü ile sorumlulukların yarışması durumunda hâkimin uygulaması gereken esas belirlenmiştir.

Yapı denetim kuruluşunun sözleşmeden doğan sorumluluğunun doğması, yalnızca yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından kaynaklanmamaktadır. Sorumluluğun doğması için bir diğer sebep, yapı denetim kuruluşunun, denetim hizmetini ve idareye vermekle yükümlü olduğu bildirimleri zamanında yapmamasıdır. Bu durumda, yapıyı denetleme ve idareye bu denetime ilişkin rapor sunma yükümlülüğü olan yapı denetim kuruluşunun temerrüdü gündeme gelecektir. YDHK, yapı denetim kuruluşunun temerrüdü hususunda herhangi bir hüküm öngörmemektedir. O halde, bu konuda TBK'nun temerrüde ilişkin hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, temerrüde ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için, yapı denetim kuruluşunun *denetim hizmetinin ifasının mümkün olması* yani *imkânsız hale gelmemiş olması*, denetim hizmetinin düzenlendiği sözleşmede *borcun muaccel hale gelmesi* ve yapı denetim kuruluşuna *ihbar* yapılmış olmasıdır.

⁴⁹⁰ Karan, s.4.

İfasına başlanmış sürekli edimli bir sözleşme olan yapı denetimi hizmet sözleşmesinde, yapı denetimi kuruluşunun temerrüdü hâlinde, yapı sahibi, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi (müspet zararın tazmini), sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de (menfi zararın tazmini) isteyebilir. Bu hususlar TBK m.117-126 hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun, yapı sahibine karşı kusursuz sorumluluğunun gündeme gelmesi kanımızca mümkün değildir. YDHK, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğuna gidilebilmesini açıkça kusur şartına bağlamıştır.

C. Sorumluluk Davasında Yetkili ve Görevli Mahkeme

Yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğu kapsamında hasarlı yapının sebep olduğu zararın giderilmesi için dava açılacak yetkili ve görevli mahkeme YDHK’da düzenlenmemiştir. Bu sebeple görevli ve yetkili mahkemenin tespiti 6100 sayılı HMK⁴⁹¹ kapsamında gerçekleşecektir.

HMK m.6’ya göre yapı denetim kuruluşuna karşı, zararın tazmini maksadıyla açılacak davada genel yetkili mahkeme; davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir. Yapı denetim kuruluşu tüzel kişiliği haiz bir kuruluştur. Bu sebeple yapı denetim kuruluşunun yerleşim yeri TMK m.51’e göre belirlenecektir. Buna göre “*tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yer*” yapı denetim kuruluşunun yerleşim yeri olup, bu maddeden hareketle HMK m.6 uyarınca yapı denetim kuruluşuna karşı açılacak zararın tazmini talepli davada görevli mahkeme, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça “*yapı denetim kuruluşunun işlerinin yönetildiği yer*” mahkemesidir.

Yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile arasında sözleşme ilişkisi mevcuttur. Bu sebeple yapı sahibi tarafından zararın tazmini için yapı denetim kuruluşuna açılacak davada HMK, bir de özel yetki kuralı öngörmüştür. Bu yetki kuralı, HMK m.10’da düzenlenmiş olup, sözleşmeden doğan davaların, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabileceğini düzenlemektedir.

⁴⁹¹ R.G., 04.02.2011, 27836.

Yapı denetim kuruluşundan zararın tazmininin talep edildiği davalarda görevli mahkemenin tayini yine HMK marifetiyle gerçekleşecektir. Bu noktada yapı denetim kuruluşunun ticaret şirketi olması dolayısı ile hakkında açılacak davada görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemesi olması gerektiği akla gelse de, yapı denetim kuruluşunun icra ettiği denetim faaliyetinin kamusal niteliği ve yapı denetim kuruluşlarının faaliyet alanının YDHK ile yalnızca yapı denetimi olarak belirlenebilmesi asliye ticaret mahkemelerinin görevli kabul edilmesini imkansız kılmaktadır.

YDHK’da da yapı denetim kuruluşunun hukuksal sorumluluğu bağlamında açılacak davalarda görevli mahkeme belirtilmemiştir. O halde, HMK’da düzenlenen hükümlerden faydalanılacaktır. HMK m.2’ye göre “*dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir*”.

D. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluktan Kurtulması

Yapı denetim kuruluşunun, hukuksal sorumluluktan kurtulacağı bazı haller mevcuttur. Bu haller; *yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine ilişkin gerekli özeni göstermiş olması ve yapı denetim kuruluşu ile yapı hasarı arasındaki nedensellik bağının yokluğu* halleridir.

1. Yapı Denetim Kuruluşunun Denetim Faaliyetine İlişkin Gerekli Özeni Göstermiş Olması

Yapı denetim kuruluşu, denetim faaliyetinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye teknik nitelikte hazırlayıcı nitelikte işlemler icra eden, fen, sanat ve sağlık kurallarının yapılaşmaya uygulanmasını denetleyen özel hukuk tüzel kişisidir. Yapı denetim kuruluşu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca verilen izin belgesi ile denetim yapmaya yetkilendirilmiş teknik bir kuruluştur.

Yapı denetim kuruluşu, YDHK ve YDUY’de düzenlenmiş bir dizi görev ve yükümlülüğü yerine getirmek zorundadır. Yapı denetim kuruluşu, bu görevleri azami

bir dikkat ve özen yükümlülüğü altında gerçekleştirmek zorundadır. Çünkü yapı denetim kuruluşunun gerçekleştirdiği faaliyetler, kişilerin can ve mal güvenlikleri ile doğrudan ilişkilidir.

Yapı denetim kuruluşu, yukarıda belirttiğimiz faaliyetleri hassasiyetle ve olması gerektiği gibi yerine getirmesine rağmen, öngörülemeyen bir sebep dolayısı ile yine de bir yapı hasarı meydana gelebilir. Bu durumda yapı denetim kuruluşunun, denetim faaliyetine ilişkin olarak icra etmesi gereken tüm görevleri dikkat ve özen yükümlülüğü altında yerine getirdiğini ve yapıda meydana gelen hasarın; teknik, fen, sanat, sağlık kuralları ve standartlarca öngörülmesinin mümkün olmadığını kanıtlaması durumunda sorumluluğun ortadan kalkması gerekmektedir⁴⁹².

2. Yapı Denetim Kuruluşunun Faaliyeti ile Yapı Hasarı Arasındaki Nedensellik Bağının Yokluğu

Yapı denetim kuruluşu ile yapı hasarı arasında nedensellik bağının ortadan kalkması durumunda, yapı denetim kuruluşunun hukuksal sorumluluğu oradan kalkacaktır. Nedensellik bağını kesecek, dolayısı ile yapı denetim kuruluşunun hukuksal sorumluluğunu ortadan kaldıracak sebepler; *mücbir sebep*, *zarar gören yapı sahibinin kusuru* ve *üçüncü kişinin kusuru* olarak karşımıza çıkmaktadır.

a. Mücbir Sebep

Mücbir sebep; sözleşmenin akdedilmesi anında öngörülmesi imkânsız olan, sözleşme taraflarından kaynaklanmayan, dış etkenler sonucu meydana gelen, tarafların karşı koymalarının mümkün olmadığı ve borcun ifasının imkânsızlaştıran sebeplerdir⁴⁹³. Mücbir sebep kusur sorumluluğunu ortadan kaldırmaktadır.

Doğal âfetlerin mücbir sebep olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği somut olaya göre değerlendirilmelidir. Somut olayın mücbir sebep olarak değerlendirilebilmesi için öngörülemezlik ve önlenemezlik unsurlarının varlığı

⁴⁹² Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.194.

⁴⁹³ Ümmühan Kaya, “Sözleşmenin Uyarlanması Sonradan Değişen Şartlar Ve Öngörülemezlik İlkesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı:Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan*, C:22, S:3, Y:2016, s.1579.

aranmaktadır⁴⁹⁴. Örneğin yüksek deprem riski altındaki bölgelerde beklenen deprem, mücbir sebep olarak değerlendirilemeyebilir. Yapı hasarı ile oluşan zarar arasındaki illiyet bağıını ortadan kaldıracak büyüklükte bir doğal âfet, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunu ortadan kaldıracaktır. Ancak doğal âfetin meydana gelmesiyle oluşan zararda, denetim kaynaklı yapı hasarının da etkisinin bulunduğu durumlarda yapı denetim kuruluşu ile oluşan hasarın ve dolayısı ile zararın illiyet bağının kesilmesi söz konusu olmayacağından sorumluluk devam edecektir⁴⁹⁵.

b. Yapı Hasarının Yapı Sahibinin Kusurlu Eylemi Sonucunda Oluşması

Yapı denetim kuruluşu, proje safhasından başlayarak yapı kullanma izninin alınmasına dek yapılacak faaliyetlerin, imar planlarına, teknik standartlara, sair mevzuata uygunluğunu her aşamada denetlemekle görevlidir.

Bazı durumlarda, yapı denetim kuruluşu, gereken tüm dikkat ve özen yükümlülüğünü yerine getirerek, yapı denetimi hizmet sözleşmesindeki görevlerini yerine getirmesine rağmen, yapı sahibi bazı eylemleri ile bu denetimi etkisiz hale getirebilmekte ve bu eylemi ile meydana gelen yapı hasarında yapı denetim kuruluşunun yaptığı denetim arasındaki illiyet bağının kesilmesinde sebep olmaktadır. Bu duruma en güzel örnek YDHK m.3/2'deki *“Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilatın doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur. Yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemleri alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir”* hükmüdür. Bu hükümde, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılan esaslı tadilat yapı sahibince gerçekleştirildiyse, yapı denetim kuruluşu ile meydana gelen yapı hasarı arasında nedensellik bağının devamından söz edilemeyecektir.

Yapı denetim kuruluşunun hukuksal sorumluluktan tamamen kurtulabilmesi için, yapı sahibince, yapı denetim kuruluşu ile yapı hasarı arasındaki nedensellik bağını kesecek derecede ciddi bir eylem gerçekleştirilmiş olmalı, bu eylemin yapı

⁴⁹⁴ Kutlu (Gürsel), Deprem, s.18.

⁴⁹⁵ Erten, Yapıların Neden Oldukları Zararlar, s.71; Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.197.

denetim kuruluşunun denetim faaliyetini etkisiz bırakacak nitelikte bir eylem olması gerekmektedir.

Yapı sahibinin eylemi, yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyeti ile yapıda meydana gelen zarar arasındaki nedensellik bağıını ortadan kaldıracak şekilde ciddi değil ancak yapı denetim kuruluşunun kusur oranını azaltacak seviyede ise, yapı denetim kuruluşunun hukuksal sorumluluğunun tamamen ortadan kalktığından bahsedilemeyecekse de azalan kusur oranında tazminattan indirimine gidilmesi gerekecektir⁴⁹⁶.

c. Üçüncü Kişinin Kusuru

Yapı denetim kuruluşunun faaliyetleri dikkat ve özen yükümlülüğü altında icra edilmesi gereken faaliyetlerdir. Bu faaliyetler, kişilerin mal ve can güvenliğini temin etme amacı güden denetim faaliyetleridir. Ancak bazı hallerde, yapı denetim kuruluşu, üzerine düşen görevleri, özen yükümlülüğünden taviz vermeksizin eksiksiz olarak icra etmesine rağmen, üçüncü kişilerin bazı eylemlerinden dolayı yapı hasarı ortaya çıkabilmektedir. Üçüncü kişilerin, yapı hasarına sebep olan bu eylemleri dolayısı ile yapı denetim kuruluşunun hukuksal sorumluluğunun ortadan kalabilmesi için, yapı hasarı münhasıran üçüncü kişinin eyleminden kaynaklanmalıdır. Başka bir deyişle, yapı hasarının oluşumunda, üçüncü kişinin eylemi tek başına bu hasarın sebebi olmayıp, yapı denetim faaliyetinin etkisine katkıda bulunan bir sebep niteliğinde ise yapı denetim kuruluşu ile yapı hasarı arasındaki nedensellik bağıının kesildiği söylenemez⁴⁹⁷.

Üçüncü kişinin kusuru sebebiyle yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun ortadan kalkmasında, yapı denetim kuruluşunun faaliyetinin yapı hasarına etkisinin somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Üçüncü kişinin kusurlu eylemi, yapıda bir hasar oluşmasına rağmen, yapı denetim kuruluşunun faaliyetinin yapı hasarına herhangi bir katkısı olmadığı durumlarda sorumluluğu ortadan kaldırmaktadır. Bu katkının varlığı durumunda, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu, üçüncü kişinin hasara katkısı oranında azalsa da tamamen ortadan kalkmayacaktır.

⁴⁹⁶ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.195.

⁴⁹⁷ Yılmaz, Hukuksal Sorumluluk, s.198.

III. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İDAREYE KARŞI SORUMLULUĞU

Yapı denetim kuruluğu, yapı denetimi sürecinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile sürekli bir ilişki içerisinde. Yapı denetim kuruluşu, her ne kadar özel hukuk tüzel kişiliğini haiz olsa da icra edilen faaliyetin kamusal niteliğı sebebiyle, bir idare ajanı gibi idare karşısında sorumluluk taşımaktadır. YDHK ile taşınan sorumlulukların ihlal edilmesi durumunda uygulanacak idari müeyyideler de düzenlenmiştir.

Yapı denetim kuruluşu, kamusal örgütlenme içerisinde bulunmamasına rağmen, kendisine YDHK ile kamusal alanda işlem yapma yetkisi verilmiştir⁴⁹⁸. Özel hukuk tüzel kişiliğini haiz olan ve ticari şirket olarak faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşunun, kamusal faaliyetinin idare tarafından da denetlenmesi gerekmektedir. Bu denetim faaliyeti ile yapı denetim kuruluşunun, kendisine YDHK ile tevdi edilen sorumlulukları yerine getirip getirmediğinin tespiti, getirmemesi durumunda idari müeyyidelerle bu olumsuz eyleminin sona erdirilmesi amaçlanmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun idareye karşı sorumluluğundan doğan müeyyidelendirme yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve onun alt birimlerine aittir. Başka bir deyişle, yapı denetim kuruluşunun, yapı denetim mevzuatına aykırı eylemlerinden dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan başka bir idarece cezalandırılması mümkün değildir.

Bu noktada yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısındaki görevleri yerine getirmemesi durumunda nasıl cezalandırılabileceğı gündeme gelmektedir. Yapı denetim kuruluşunun, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı YDHK ve sair mevzuat hükümlerinde düzenlenen görevlerini yerine getirmemesi durumunda, aykırılık yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bildirilecektir. Bu bildirim sonucunda yapı denetim kuruluşunun yaptığı bu ihlali teyidi sonrasında yapı denetim kuruluşuna YDHK'da öngörülen idari müeyyideler uygulanacaktır.

Yapı denetim kuruluşlarına uygulanacak idari müeyyideler YDHK m.8'de düzenlenmiştir. Yapı denetim kuruluşlarına uygulanması YDHK'da öngörülen

⁴⁹⁸ Yılmaz, Yapı Denetimi, s.245.

müeyyideler; idari para cezası, yeni iş almaktan men cezası ve faaliyete son verme cezasıdır.

A. Yapı Denetim Kuruluşuna İdari Para Cezası Verilmesi

İdarî para cezası; idari merciler tarafından, kanunlarda düzenlenen yetkiye dayanarak idari düzene aykırı davranışlara karşı uygulanan, cezalandırıcı ve caydırıcı nitelikte idari işlemlerdir⁴⁹⁹. İdari para cezası gerektiren ihlaller kanunda açıkça düzenlenmiş olmalı ve bu cezaların verilmesi yetkisi de idareye kanunla verilmiş olmalıdır⁵⁰⁰. Aksi takdirde, kişi veya kuruluşların malvarlığında azalma meydana getirebilen idari para cezaları, keyfî uygulamalara sebebiyet verebilecek ve kanunilik ilkesine aykırılık teşkil edecektir.

Yapı denetim kuruluşlarına verilecek idari para cezaları YDHK m.8’de düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca; denetim personelinin görevi başında bulunmaması veya yapı denetim kuruluşunun denetim personeline görevi ile ilgili yazılı olarak bilgi vermediğinin anlaşılması, mevzuatın öngördüğü evrakın tanziminde eksiklik veya kusur bulunması, yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname verilmemesi, yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bildirilmemesi, işyerinde yalın çalışmaların iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık güvenlik planına uygun olarak yapıldığının kontrol edilmemesi ve gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarılmaması, uyarılması durumunda ise bu uyarının dikkate alınmaması hususunun ilgili Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğüne bildirilmemesi hususlarından birinin tespiti durumunda, yapı denetim kuruluşuna denetime konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %10’u kadar idari para cezası verilir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilen hataların yapının taşıyıcı sistemini etkilememesi kaydıyla; proje müelliflerince hazırlanan ve yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerinin

⁴⁹⁹ Burcu Erdiñç, ” İdari Yaptırımların Kavramsal Çerçevesi ve Cezai Yaptırımlarla Karşılaştırılması”, Ankara Barosu Dergisi, Yıl:2012, Sayı:2, s.251.

⁵⁰⁰ Haluk Çolak ve Uğurtan Altun, “Bir Yaptırım Türü Olarak Para Cezalarının Teori ve Uygulamadaki Analizi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:69, Yıl:2007, s.271.

ilgili mevzuata göre incelenmemesi, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarının kontrol edilmemesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye uygunluk görüşünün bildirilmemesi, yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılması hususunun denetlenmemesi, yapıya ilişkin ruhsat ve eklere aykırı uygulama yapılması söz konusu ise bu durumun üç iş günü içinde yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye bildirmemesi hususlarından birinin tespiti durumunda, yapı denetim kuruluşuna, denetime konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %20'si kadar idari para cezası verilir.

Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunun kontrol edilmemesi ve sonuçlarının belgelendirilmemesi, malzemeler ve imalatla ilgili deneylerin yaptırılmaması, yapılan tüm denetim hizmetlerine ilişkin belgelerin birer nüshalarının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye verilmemesi, denetimler sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarının tespitine rağmen durumun yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye ve il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirilmemesi, yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine ilişkin olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye rapor verilmemesi ve zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneylerin, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırılmaması hususlarından birinin tespiti durumunda, yapı denetim kuruluşuna denetime konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %30'u kadar idari para cezası verilir.

Yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğuna ilişkin olarak yukarıdaki belirtilen idari müeyyidelerden birden fazla cezanın verilmesinin gerekmesi hâlinde, denetlenen yapıya ilişkin yapı denetim hizmet sözleşmesinin en fazla %50'si kadar idari para cezası verilir. Ancak Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliğ⁵⁰¹ m.7/5 uyarınca bu kural, aynı iş için müteakip zaman içerisinde yapılacak bir yeni bir inceleme kapsamında hazırlanacak yeni bir teknik inceleme raporu doğrultusunda kuruluşa,

⁵⁰¹ R.G., 28.02.2016, 29638.

yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin %50'sine kadar idari para cezası uygulanmasına engel değildir.

Yapı denetim hizmetinin, YDHK'da belirlenen hizmet bedelinden farklı bir bedel ile üstlenildiğinin tespit edilmesi, yapı sahibinden veya vekilinden, yapı denetim hesabına yatırılmaksızın yapı denetimi hizmet bedeli alındığının tespit edilmesi, hâllerinde, üstlenilen denetim işlerinin tamamına ait yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelleri toplamının %3'ü kadar, yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşunun durumu; gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye bildirmemesi hususlarından birinin veya bir kaçının tespit edilmesi durumunda ise yapı denetim kuruluşunca üstlenilen denetim işlerinin tamamına ait yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelleri toplamının %2'si kadar idari para cezası verilir.

Yukarıda belirtilen idari para cezalarının hesaplanabilmesi için tespit edilmesi gereken yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeli, Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliğ m.7/1'de belirlenen esaslara göre hesaplanmaktadır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen işleri sonradan devralan yapı denetim kuruluşlarına yapı denetim hizmet sözleşmesine göre uygulanacak idari para cezası belirlenirken, cezanın hesaplanmasına esas olan yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeli, toplam sözleşme bedelinden, devirden önceki kısmın düşülmesi suretiyle hesaplanır.

Yukarıda sayılan sebeplerle verilen idari para cezaları, yapı denetim kuruluşunun tüzel kişiliğine uygulanan müeyyidelerdir. YDHK, yapı denetim kuruluşlarında denetim görevini yerine getiren kişilere de bazı durumlarda idari para cezası verilmesini öngörmektedir. Bu itibarla, yapı denetim kuruluşunda görevli denetçi mimar ve mühendislerin, denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunmaları veya yapı denetim kuruluşlarının mimar ve mühendislerinin yapı denetim kuruluşunda görevli iken laboratuvar kuruluşlarında da görev almaları durumunda, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi

üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce bu kişilere 5000 Türk Lirası idari para cezası verilir.

Cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetimlerle tespit edilmesini müteakip yapı denetim kuruluşunun ve ilgililerin savunmaları alınmak ve değerlendirilmek zorunludur. Savunmanın değerlendirilmesi ve yeterli görülmemesinin ardından verilen ceza yazılı olarak tebliğ edilmek zorundadır. Başka bir deyişle, idari para cezası uygulanması öngörülen kişilerin savunma haklarının ihlal edilmemesi kanunun emredici hükmüdür.

Yapı denetim kuruluşuna üç defa idari para cezası verilmesine sebep olan denetçi mimar ve denetçi mühendislerin belgeleri, Merkez Yapı Denetim Komisyonunun kararı ile iptal edilir. Bu suretle belgesi iptal edilen denetçi mimar ve denetçi mühendisler, üç yıl süre ile herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda idari veya teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı da olamaz. Yapı denetim kuruluşuna üç defa idari para cezası verilmesine sebep olduğu anlaşılan teknik personel, üç yıl süre ile herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda idari veya teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı da olamaz.

Yapı denetim kuruluşu veya ilgili mimar veya mühendisine verilen idari para cezasına karşı, bu kişilerce, on beş gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. Yetkili idare mahkemesi, idari para cezasını veren İl Yapı Denetim Komisyonunun bulunduğu yer mahkemesidir. 15 günlük yasal süre içinde itiraz yoluna başvurulmaması hâlinde, idari para cezası kesinleşmektedir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde, idare mahkemesinde evrak üzerinde incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanır. İtiraz üzerine verilen mahkeme kararları kesindir.

B. Yapı Denetim Kuruluşuna Yeni İş Almaktan Men Cezası Verilmesi

YDHK m.8/1-g ve Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliğ uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan tespitte, yapının taşıyıcı sistemini etkilemesi kaydıyla; proje müelliflerince hazırlanan ve yapının inşa edileceği arsa veya arazinin

zemin ve temel raporları ile uygulama projelerinin ilgili mevzuata göre incelenmemesi, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarının kontrol edilmemesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye uygunluk görüşünün bildirilmemesi, yapının, ruhsat eki onaylı statik projesi ile mevzuata uygun olarak yapılması hususunun denetlenmemesi, yapıya ilişkin ruhsat ekli onaylı statik projeye aykırı uygulama yapılması söz konusu ise bu durumun üç iş günü içinde yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye bildirmemesi, yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticarî faaliyette bulunması ve yapı denetim kuruluşuna son bir yıl içinde üç defa idari para cezası uygulanması hususlarından birinin varlığı durumunda, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetimlerle tespit edilip öğrenilmesinden veya son idari para cezasının tebliğinden itibaren İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, yapı denetim kuruluşuna, bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilir.

Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliğ m.8/3 uyarınca, yapı denetim kuruluşuna; denetimini üstlendiği bir yapı için yürütülen inceleme kapsamında YİBF bazında hazırlanacak aynı teknik inceleme raporu sonucuna göre birden fazla fiilden dolayı yeni iş almaktan men cezası verilmesi gerekse bile kuruluşun hakkında tek bir yeni iş almaktan men cezası uygulanacaktır. Bu durum aynı yapı denetimi işi için müteakip dönemde yapılacak bir inceleme kapsamında hazırlanacak yeni bir teknik inceleme raporu doğrultusunda kuruluşa başka bir yeni iş almaktan men cezası uygulanmasına engel değildir.

Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usul ve Esaslarına Dair Tebliğ m.4/3'e göre; yeni iş almaktan men cezası verilmeden önce, mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak yerine getirilmemesi ile alâkalı olarak, yapı denetim kuruluşunu temsile yetkili olanların ve yapıdaki aykırılıklarda sorumluluğu bulunan mimar ve mühendisler ile diğer teknik personelin yazılı olarak savunması alınır ve savunma belgeleri de inceleme raporunun ekine konulur. İnceleme raporları İl Yapı Denetim Komisyonunca değerlendirilir.

Yeni iş almaktan men cezasına dair işlemler, Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konmaktadır. Bu noktada yeni iş almaktan men cezasının ilgilere tebliğ edilmesi gerekliliği hususu AY m.40 bağlamında önem arz etmektedir. Önceki dönemde alınan yeni iş almaktan men cezasına ilişkin idari müeyyidenin, Resmî Gazete’de ilan edilme tarihinden sonra gerçekleşen fiile dair verilen yeni iş almaktan men cezası, faaliyete son verme yönünden yapı denetim kuruluşları için tekerrüre esas alınmaktadır.

Yapı denetim kuruluşuna birden fazla yeni iş almaktan men cezası uygulanması halinde de yeni iş almaktan men cezalarının her birinin Resmî Gazete’de ilan edildiği tarihte başlaması ve yine her birinin başladığı tarih itibari ile bir yılın sonunda bitmesi esastır.

Yeni iş almaktan men cezası, yalnızca o iş için yapının denetimine mani olup, yapı denetim kuruluşunun denetimindeki diğer işlerin devamına mani değildir. Ancak, yapı denetim kuruluşuna yeni iş almaktan men cezası verilmesine esas olan yapım işinin devam edebilmesi için, yapı sahibi tarafından başka bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından işin devamına izin verilmez.

Yeni iş almaktan men cezası alan yapı denetim kuruluşunun ortakları, ceza süresi içinde; herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda idari veya teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı da olamaz.

YDHK ve sair mevzuatta, yeni iş almaktan men cezasına karşı herhangi bir itiraz yolu düzenlenmemiştir. Ancak Anayasa m.125 uyarınca idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca, yapı denetim kuruluşuna, bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilmesi ve bu hususun Resmi Gazete’de ilan edilmesini müteakip, ilgilere tebliğinden itibaren İYUK m.2/a uyarınca, 60 gün içinde iptal davası açılabilir. Yapı denetim kuruluşu tarafından iptal davası açılmadan önce, İYUK m.11’e göre yeni iş almaktan men cezasının kaldırılması Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan, 60 günlük idari dava açma süresi içinde istenebilir. Bu başvurma, işlemeye başlamış olan iptal davası açma süresini durdurur. Altmış gün içinde bir

cevap verilmezse, talep reddedilmiş sayılır. Talebin reddedilmesi veya reddedilmiş sayılmasıyla, dava açma süresi yeniden işlemeye başlamaktadır.

Yeni iş almaktan men cezasının iptali için açılacak davada yetkili mahkeme, yeni iş almaktan men cezasını veren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bulunduğu yer mahkemesidir.

C. Yapı Denetim Kuruluşuna Faaliyete Son Verme Cezası Verilmesi

YDHY m.8/1-h; yapı denetim kuruluşuna, yeni iş almaktan men yönünde verilen ilk cezanın ilan edilmesinden sonra, yeni iş almaktan men yönünde cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa yeni iş almaktan men yönünde ceza vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip ilan edilmesi hâlinde, son ilan tarihinden itibaren Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapı denetim kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

Faaliyete son verme cezası verilen hâllerde, yapı denetim kuruluşunun denetimini üstlendiği yapıların devamına, yeni yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından izin verilmez.

Faaliyete son verme cezası alan yapı denetim kuruluşunun ortakları ise, üç yıl süre içinde herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda idari veya teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı da olamazlar.

Tıpkı diğer iki müeyyidede olduğu gibi, faaliyetten men cezasının verilebilmesi için yapı denetim kuruluşunu temsile yetkili olanların ve yapıdaki aykırılıklarda sorumluluğu bulunan mimar ve mühendisler ile diğer teknik personelin yazılı olarak savunmasının alınması zorunludur.

Faaliyetten men cezasına karşı da yapı denetim mevzuatında herhangi bir itiraz yolu düzenlenmemiştir. Ancak tıpkı yeni iş almaktan men cezasında ileri sürdüğümüz gibi, bu cezaya karşı da yasal süreler dikkatten kaçırılmaksızın idari yargıda iptal davası açılabileceğini değerlendiriyoruz. Yetkili mahkeme yine

faaliyete son verme kararını veren yer yani ÇŞB'nın bulunduğu yer idare mahkemesidir.

IV. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN CEZAI SORUMLULUĞU

Yapı denetim kuruluşlarının, yapmış oldukları denetim faaliyetlerinin kanunda belirlenen hükümlere aykırı olduğu durumlarda, YDHK m.9 kapsamında TCK'nda öngörülen bazı cezai müeyyidelerle cezalandırılmaları gündeme gelmektedir.

Yapı denetim kuruluşları YDHK m.3/1'de yapılan düzenleme ile imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenmektedir. Bu hükümle ilişkili olarak YDHK m.9/5'e göre, yapı denetim kuruluşu ile denetçi mimar ve mühendisleri; eylem ve işlemlerinden 3194 sayılı İmar Kanununun fenni mesul için öngörülen hükümlerine tabidirler.

İK m.28/2, fenni mesuliyete ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu düzenlemeye göre, yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır. Fenni mesul mimar ve mühendisler uzmanlık alanlarına göre; yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, bu İK'a, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevlidir. Fenni mesuller, yapı sahibine ve idareye karşı sorumludurlar. Uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde fenni mesul, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Fenni mesuller, aksi takdirde, kanuni mesuliyetten kurtulamazlar.

Yapı denetim kuruluşu organlarının cezai sorumlulukları incelenirken, fenni mesuliyeti kamu adına üstlendikleri ve yürüttükleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bu sebeple fenni mesulün yapmış olduğu cezai müeyyide gerektiren fiillerden kamu görevlisi gibi sorumluluk taşımaları söz konusudur.

A. Yapı Denetim Kuruluşunun Görevini Kötüye Kullanan Ortaklarının, Yöneticilerinin, Mimar ve Mühendislerinin Cezai Sorumluluğu

YDHK m.9/1; yapı denetim kuruluşunun icrai veya ihmali davranışla görevini kötüye kullanan ortaklarının, yöneticilerinin, mimar ve mühendislerinin, yapı müteahhidinin, proje müellifi gerçek kişilerin ve laboratuvar görevlilerinin, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağını düzenlemektedir. YDHK kapsamında düzenlenen yapı sùjelerince görevi kötüye kullanma suçu ile TCK'da da düzenlenen görevi kötüye kullanma suçları karşılaştırıldığında, bazı benzerliklerinin bulunmasının yanı sıra birçok farklılıklarının da bulunduğu görölmektedir.

TCK m.257/1 görevi kötüye kullanma suçunun icrai hareketlerle işlenmesi durumunu düzenlemektedir. Buna göre; *“Kanunda ayrıca suç olarak tanımlanan haller dışında, görevinin gereklerine aykırı hareket etmek suretiyle, kişilerin mağduriyetine veya kamunun zararına neden olan ya da kişilere haksız bir menfaat sağlayan kamu görevlisi, altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır”*.

TCK m.257/2 ise ihmali hareket ile işlenen görevi kötüye kullanma suçunu düzenlemekte olup düzenleme; *“Kanunda ayrıca suç olarak tanımlanan haller dışında, görevinin gereklerini yapmakta ihmal veya gecikme göstererek, kişilerin mağduriyetine veya kamunun zararına neden olan ya da kişilere haksız bir menfaat sağlayan kamu görevlisi, üç aydan bir yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır”* şeklindedir.

YDHK'da yapı denetim kuruluşunun ortaklarının, yöneticilerinin, mimar ve mühendislerinin, yapı müteahhidinin, proje müellifi gerçek kişilerin ve laboratuvar görevlilerinin cezai sorumluluğu kapsamında düzenlenen görevi kötüye kullanma suçunun müeyyidesi ile TCK'da düzenlenen görevi kötüye kullanma suçunun müeyyidesi farklılık göstermektedir. YDHK, icrai veya ihmali olmasını ayırt etmeksizin görevi kötüye kullanan bu kişilere, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası verilmesini öngörürken⁵⁰², TCK, icrai hareketle işlenen görevi kötüye kullanma

⁵⁰² “Konut Yapı Denetim ... Ltd. Şti.'nin yetkilisi olan sanık ...'in yapı sahibi ile imzaladığı 11/05/2004 tarihli sözleşme ile Ankara İli Gölbaşı İlçesi 1297 numaralı parselde yapılacak olan binanın eksikliklere rağmen denetimini üstlendiği, sanıklardan proje ve uygulama denetçisi ... (...), yapı denetçisi ... ile yardımcı kontrol mühendisi ...'nin ise binanın, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmasına rağmen ilgili tespitleri yapmayarak idareye bildirmedikleri iddia ve kabul olunan olayda, sanıkların icrai hareketle görevi kötüye kullanma suçunu işledikleri kabul edilerek mahkumiyetlerine

suçunun müeyyidesini altı aydan iki yıla kadar hapis cezası, ihmali hareketle işlenen görevi kötüye kullanma suçunun müeyyidesini ise üç aydan bir yıla kadar hapis cezası olarak düzenlemektedir.

YDHK kapsamında düzenlenen görevi kötüye kullanma suçu ile TCK kapsamında düzenlenen görevi kötüye kullanma suçu arasındaki bu müeyyide farkının ilk sebebi, kanımızca yapı denetim hizmetinin önemidir. Çünkü TCK kapsamında işlenen görevi kötüye kullanma suçu, *kişilerin mağduriyetlerine, kamunun zararına veya kişilere haksız bir menfaat sağlanmasına* sebep olurken, YDHK kapsamında işlenen görevi kötüye kullanma suçu; *yapıların, fen, sanat ve sağlık kurallarında aykırı olarak inşa edilmesine, dolayısı ile bireyin ve toplumun can ve mal güvenliğine karşı tehlike oluşmasına ve kamu düzeninin bozulmasına* sebep olmaktadır⁵⁰³.

TCK'da düzenlenen görevi kötüye kullanma suçu ile korunan hukuksal yarar; *kamu görevinde disiplini tesis ederek idarenin etkin, dürüst ve tarafsız olarak işlemesi* ve dolayısı ile *bireyin korunmasıdır*⁵⁰⁴. YDHK kapsamındaki görevi kötüye kullanma suçu ile korunan hukuksal yarar ise *yapı sahibinin can ve mal güvenliğinin ve kamu düzeninin korunmasıdır*.

TCK kapsamındaki görevi kötüye kullanma suçu bir özgü suçtur⁵⁰⁵. Suçun faili kamu görevlileri ve özel kanunlarla yaptıkları faaliyetleri kamusal nitelik taşıyan kişilerdir⁵⁰⁶. YDHK kapsamında görevi kötüye kullanma suçu da yalnızca yapı denetim kuruluşunun ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi,

karar verilmiş...”, Yar.5.CD, 19.02.2018, E.2017/4082, K.2018/882, www.kazanci.com, (01.05.2019).

⁵⁰³ “Yapı denetim şirketi görevlisi olan sanıkların, 27.03.2008 tarihinde Z.yle sözleşme yaptıkları, ancak buna rağmen ruhsatsız yapıyı idareye bildirmediklerinin anlaşılması karşısında, sanıkların eylemlerinin 4708 sayılı Kanunun 2/c, g madde ve fıkrası yollamasıyla 9/1. maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekirken yerinde görülmeyen gerekçeyle düşme kararı verilmesi...”, Yar.4.CD, 02.10.2014, E.2014/512, K.2014/28156, www.kazanci.com, (02.06.2019).

⁵⁰⁴ Durmuş Tezcan ve Mustafa Ruhan Erdem ve R. Murat Önok, **Teorik ve Pratik Ceza Özel Hukuku**, 16.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s.1085.

⁵⁰⁵ İsmail Ercan, **Ceza Hukuku Özel Hükümler**, 14.Baskı, Kuram Kitap, İstanbul, 2018, s.341.

⁵⁰⁶ Süleyman Ruhi Aydemir, “Görev ve Yetkinin Kötüye Kullanılması”, **Mevzuat Dergisi**, Yıl:8, Sayı:87, 2005, <https://www.mevzuatdergisi.com/2005/03a/02.htm>, (01.06.2019); “TCK’nın 40/2. maddesine göre özgü suç niteliğinde olan ve ancak kamu görevlisi tarafından işlenebilen görevi kötüye kullanma suçuna iştirak eden diğer kişilerin azmettiren veya yardım eden olarak sorumlu tutulabilecekleri nazara alındığında, kamu görevlisi olmayan ve suça azmettirdiği yönünde delil bulunmayan sanık...hakkındaki iddianın kuşkulu kaldığı, atılı suçu işlediğine veya diğer sanıkların eylemlerine iştirak ettiğini gösteren mahkumiyetine yeterli somut, tarafsız, bilimsel ve her türlü şüpheden uzak kesin, inandırıcı ve yeterli delil bulunmadığı gözetilmeden beraat yerine yazılı şekilde mahkumiyetine karar verilmesi...”, Yar.5.CD, 13.09.2018, E.2014/11161, K.2018/5701, www.kazanci.com, (01.06.2019).

proje müellifi gerçek kişiler ve laboratuvar görevlileri olan gerçek kişiler tarafından işlenebilmektedir. Bu kimselerden yapı denetim kuruluşunun ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, kamu adına fenni mesuliyeti üstlenmiş olmaları sebebiyle kamu görevlisi gibi cezalandırılacaklardır. Ancak yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ve laboratuvar görevlilerinin icra ettikleri faaliyetlerin kamusal bir niteliğinin bulunduğu söylenemez. Bu sebeple YDHK kapsamındaki görevi kötüye kullanma suçu, yalnızca yapı üretim ve denetimi sùjeleri tarafından işlenebilen özgü bir suç olarak değerlendirilebilir. Fenni mesuliyeti tüzel kişiliği ile üstlenen yapı denetim kuruluşunun organlarında görevli gerçek kişiler ve diğer yapı üretim sùjelerinin fiilleri bakımından bu nitelikte suçun düzenlenmesi, kanun koyucunun, bu kimseleri, yaptıkları faaliyetlerin kamusal yönü sebebiyle, işledikleri fiiller bakımından memur veya kamu görevlisi gibi değerlendirdiğinin göstergesidir. Ancak AYM, yapı üretimi ve denetimi sürecinde icra edilen yapı denetimi faaliyetini devletin asli ve sürekli görevleri arasında olmadığını, yapı denetiminin memur veya diğer kamu görevlisi olmamalarının Anayasaya aykırılık teşkil etmediğini belirtmektedir⁵⁰⁷.

Görevi kullanma suçunun neticesi, TCK ve YDHK’da farklıdır. TCK’da görevi kötüye kullanma suçunun neticesi *kişilerin mağduriyetine neden olunması, kamunun zararına sebep olunması ve kişilere haksız bir yarar sağlanması* şeklinde ortaya çıkabilmektedir⁵⁰⁸. YDHK ise bu hususu açıkça düzenlememiş olup, kanunun lafzından suçun neticesinin, *uygunsuz yapı üretilmesi, dolayısıyla kişilerin can ve mal güvenliğinin ve kamu düzeninin tehlikeye girmesi veya yapı üretimi ve denetimi sùjelerince, kişilere haksız bir yarar sağlanması* olduğu söylenebilir⁵⁰⁹. Bu noktada

⁵⁰⁷ “Anayasa’nın 128. maddesinin birinci fıkrasında, Devletin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişilerinin genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin gerektirdiği asli ve sürekli görevlerin, memurlar ve diğer kamu görevlileri tarafından yerine getirileceği belirtilmiştir. İmar kolluğu faaliyetleri içinde yer alan ve yapı ruhsatı verme, vermeme ya da yapıyı durdurma, yıkma işlemleri yerel yönetimlerin yetkisinde olup, dava konusu düzenlemeyle yapı denetim kuruluşlarına idari işlem yapma yetkisi verilmiş değildir. Başka bir anlatımla, yapı denetim kuruluşları, kamu gücü kullanmadan teknik inceleme yapmak ve bu konuda ilgili yerlere rapor, görüş ve bilgi vermekle görevlendirilmişlerdir. Buna göre, yapı denetim kuruluşlarının hizmetleri Devletin genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü olduğu asli ve sürekli görevler arasında bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kurallar Anayasa’nın 127. ve 128. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.”, AYM, 26.06.2002, E.2001/377, K.2002/59, R.G., 09.11.2002, 24931.

⁵⁰⁸ Handan Yokuş Sevük, **Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018, s.425.

⁵⁰⁹ “B. A. isimli kişinin yaptığı inşaatın 4708 Sayılı Kanun gereğince proje ve uygulama denetçiliği görevini üstlenen sanığın, söz konusu inşaatın projesinin yürürlükte bulunan imar planı koşullarına

yapı denetimi süjelerinin, *kişilere haksız bir yarar sağlaması*, yapı denetimini gerektiği gibi yapmayarak yapı müteahhidine veya yapı sahibine haksız bir yarar sağlaması söz konusudur.

TCK m.257’de düzenlenen görevi kötüye kullanma suçunu işleyen kamu görevlileri hakkında soruşturma ve kovuşturma, 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun⁵¹⁰,a göre yürütülmektedir. Kanuna göre kamu görevlileri hakkında soruşturma veya kovuşturma yapılabilmesi için kamu görevlisinin görev yapığı kurumdan izin alınması gerekmektedir⁵¹¹.

Yapı denetim kuruluşlarının kamusal nitelikteki faaliyetlerinin, YDHK’da bu tür bir suçun düzenlenmesine yol ağtığı görülmektedir. Yapı denetim kuruluşunca yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare karşısında fenni mesuliyet üstlenmiştir. Ancak YDHK m.9/1’de belirtilen diğer kişilerin (yapı müteahhidi, proje müellifi geręek kişiler, laboratuvar görevlileri) memur veya kamu görevlisi olmamaları sebebiyle, faaliyetlerinden ötürü özgü suç olan görevi kötüye kullanma suçunun oluşmaması gerektiği kanaatindeyiz. Yapı denetim kuruluşunun faaliyeti, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare tarafından bir kolluk yetkisi kullanımı olan yapı ruhsatının ve yapı kullanma izninin teknik ve hazırlayıcı işlemi olmasından dolayı kamusal nitelikte görülebilirse de bu husus örneğin yapı müteahhidi için söz konusu olamayacaktır. Tamamen ticari kaygılarla faaliyet gösteren yapı müteahhidinin, fenni mesuliyeti bulunmaksızın yapıya at proje ve eklerini hazırlayan proje müellifinin veya teknik bir analiz yapmakla görevli laboratuvar görevlisinin, memur ya da kamu görevlisi sıfatı taşımaması sebebiyle görevi kötüye kullanma suçu ile meyyidelendirilmeleri kanımızca doğru bir yaklaşım deęildir⁵¹².

Yapı denetim kuruluşunun icraî veya ihmali davranışla görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje

ve 3030 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan belediyeler Tip İmar yönetmeliğine uygun olup olmadığını denetlememe biçimindeki eyleminin, 5237 sayılı T.C.K.nın 257/1. maddesinde öngörülen "kişilerin mağduriyetine, kamunun zararına" neden olup olmadığı, ya da "kişilere menfaat" sağlayıp sağlamadığı yönteminde değerlendirilip tartışılmadan, "davaya konu hususların imar mevzuatındaki karmaşadan kaynaklandığından ve sanıkta suç kastı bulunmadığından" söz edilerek eksik inceleme ve yasal olmayan gerekęelerle beraat kararı verilmesi yasaya aykırı görüldüğünden...", Yar.4.CD, 29.09.2011, E.2011/6734, K.2011/16784, www.kazanci.com, (01.06.2019).

⁵¹⁰ R.G., 04.12.1999, 23896.

⁵¹¹ Ercan, s.345.

⁵¹² Aynı yönde bkz. Karabatak, s.219.

müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacaktır. Ancak bu noktada yapı üretim ve denetim sùjelerinin görevi kötüye kullanması suçunun yargılamasında görevli ve yetkili mahkemenin tespiti gerekmektedir.

Ceza hukuku yargılamasında görev, hangi suçta hangi seviyedeki ilk derece mahkemesinin bakacağını belirlemeye yaramaktadır⁵¹³. Ceza hukuku yargılamasında görev kuralları, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun⁵¹⁴ vasıtası ile belirlenmektedir. Kanunun 10'uncu, 11'inci ve 12'nci maddeleri uyarınca yapı üretim ve denetim sùjelerinin görevi kötüye kullanması suçunun yargılamasında görevli mahkeme, asliye ceza mahkemesidir.

Ceza muhakemesinde yetki kuralları, ÷lke coğrafyasının, mahkemeler arasında coğrafi alan olarak yargı çevrelerine bölünmesidir⁵¹⁵. Ceza muhakemesinde genel kural CMK m.12/1'de düzenlenmiş olup, madde “*Davaya bakmak yetkisi, suçun işlendiği yer mahkemesine aittir.*” şeklinde düzenlenmiştir. CMK m.12 ve devamında birçok özel yetki kuralı da öngör÷lm÷ştür. Ancak yapı üretimi ve denetimi sùjelerince işlenen görevi kötüye kullanma suçunun yargılanmasında yetkili mahkeme, denetimin yapıldığı, yani eksik yapılarak görevin kötüye kullanılmış olduğunun kabul edildiği yer, başka bir bakışla, suçun işlenmesi için yapının uygun olmayan şekilde denetlendiği yer mahkemesidir. Bu yer aynı zamanda mutlaka yapının bulunduğu yerdir. Çünkü yapının, bulunduğu yerden başka bir yerde denetlenebilmesi mümkün değildir.

B. Yapı Denetim Kuruluşunun Gerçeğe Aykırı Belge Düzenleyen Ortaklarının, Yöneticilerinin, Mimar ve Mühendislerinin Cezai Sorumluluğu

YDHK m.9/2'de; yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticilerinin, mimar ve mühendislerinin ve laboratuvar görevlilerinin bu YDHK hükümleri çerçevesinde

⁵¹³ Murat Aydın, “Ceza Muhakemesinde Yetki ve Görev Meselesinde Bazı Sorunlara İlişkin Değerlendirmeler”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:3, Sayı:1, Yıl: 2013, s.32.

⁵¹⁴ R.G., 07.10.2004, 25606.

⁵¹⁵ Aydın, s.44.

yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi belge düzenlemeleri veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri durumunda Türk Ceza Kanununun resmi belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılacağı düzenlenmektedir.

Resmi belgede sahtecilik suçu, TCK m.204'te “*kamu güvenliğine karşı suçlar*” başlığı altında düzenlenmiştir. TCK m.204/1; “*Bir resmi belgeyi sahte olarak düzenleyen, gerçek bir resmi belgeyi başkalarını aldatacak şekilde değiştiren veya sahte resmi belgeyi kullanan kişi, iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır*” düzenlemesiyle, resmi belgeyi düzenleyen, değiştiren veya kullanan kişinin bu fıkra uyarınca cezalandırılacağını düzenlemektedir. TCK m.204/2'de ise “*Görevi gereği düzenlemeye yetkili olduğu resmi bir belgeyi sahte olarak düzenleyen, gerçek bir belgeyi başkalarını aldatacak şekilde değiştiren, gerçeğe aykırı olarak belge düzenleyen veya sahte resmi belgeyi kullanan kamu görevlisi üç yıldan sekiz yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır*” hükmü ile kamu görevlisince işlenen resmi belgede sahtecilik suçu düzenlenmiştir.

Resmi belgede sahtecilik suçunun, özel belgede sahtecilik suçundan farkı, suçun oluşması için belgenin kullanılmasının zorunlu olmamasıdır. Başka bir deyişle, suçun oluşması için resmi belgeyi *sahte olarak düzenlemek, gerçek bir resmi belgeyi başkalarını aldatacak şekilde değiştirmek* suçun oluşumu bakımından yeterlidir⁵¹⁶. Ancak bu noktada önemli olan husus, sahtecilik sonucu elde edilen belgenin aldatma kabiliyetinin bulunmasıdır. Belgenin sahteliği, üçüncü kişilerce ilk bakışta anlaşılamamalıdır. Belgedeki sahteciliğin aldatma kabiliyetinin olup olmadığına hâkim karar vermektedir⁵¹⁷.

⁵¹⁶ Tezcan ve diğerleri, s.944.

⁵¹⁷ “Katılan tarafından dosyaya sunulan 23.10.2008 tarihli tahsilat makbuzu fotokopisi incelendiğinde suça konu çekin de 28.02.2009 keşide tarihi belirtilmek suretiyle bu makbuz içinde yer aldığı anlaşılmaması karşısında, gerçeğin kuşkuyla yer bırakmayacak şekilde belirlenmesi ve suç unsurlarının tespiti bakımından, belgelerde sahtecilik suçlarında aldatma yeteneğinin bulunup bulunmadığının takdirinin hakime ait olduğu gözetilerek, öncelikle çek aslının getirtilerek duruşmada incelenip özelliklerini duruşma tutanağına yazıldıktan ve denetime olanak verecek şekilde dosyada bulundurulduktan sonra iğfal kabiliyeti yönünden inceleme yapılması, iğfal kabiliyetinin bulunduğu anlaşılmaması halinde, makbuzda teslim alan olarak imzası bulunan kişinin tespiti ve bu kişi ile makbuzda ismi geçen olaya dair ayrıntılı beyanlarının alınması, tahsilat makbuzundaki tahsil eden imzasının sanık, tanık ve varsa tespit edilecek şirket yetkilisine aidiyeti yönünden usulünce bilirkişi incelemesi yaptırılmasından sonra toplanan tüm delillerin birlikte değerlendirilmesi ile sonucuna göre sanığın hukuki durumunun belirlenmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde beraatine karar verilmesi...”, Yar.21.CD, 13.10.2016, E.2015/7219, K.2016/6135, www.kazanci.com, (02.06.2019).

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ve laboratuvar görevlileri, YDHK m.9/2 kapsamında yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi belge düzenlemeleri veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri durumunda TCK m.204 ile müeyyidelendirileceklerdir.

Resmi belge, bir kamu görevlisi tarafından düzenlenmesi zorunlu olan, bu görevli tarafından usulüne uygun olarak ve düzenlenme sebebi ile düzenlenen belge arasında zorunlu bir ilişki bulunan ve kanunda belirlenen usul ve esaslara göre düzenlenmiş olan belgedir⁵¹⁸. Yargıtay içtihatlarında somut olayın özelliklerine göre belirlenmiş, resmi belge sayılan örnekler mevcutsa da, resmi belgenin mevzuatta net bir tanımı bulunmamaktadır⁵¹⁹. YDHK m.9/2 ile yapı denetim kuruluşlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelere verilmeleri zorunlu belgelerden bazılarının resmi belge olarak kabul edilmesi öngörülmüştür. Ancak yapı denetim kuruluşlarının düzenledikleri belgelerin, kamu görevlisi olmadıklarından dolayı resmi belge olarak kabulü zordur. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerce hazırlanan belgelerin değiştirilmesi fiilinde resmi evrakta sahtecilik suçunun oluştuğunun kabulü kolaysa da bizzat yapı denetim kuruluşunca hazırlanan belgelerin resmi evrak olarak kabul edilmesi hususu çelişki uyandırıcıdır. Bu noktada, kanun koyucunun yapı denetim kuruluşunun fenni mesul olması ve denetim faaliyetinin kamusal niteliklerinin bulunmasını dikkate alarak yapı denetim kuruluşunca hazırlanan belgeyi resmi belge olarak gördüğünü değerlendirmekteyiz.

TCK m.204/2, kamu görevlisi tarafından işlenen resmi belgede sahtecilik suçunu düzenlemektedir. Yapı denetim kuruluşu ortakları, mimar ve mühendisleri, kamu görevlisi olmasalar da yaptıkları iş ve işlemler kamusal niteliktedir. Bu kişilerce yerine getirilen denetim faaliyeti yalnızca yapı sahibi adına değil, aynı

⁵¹⁸ Nevzat Toroslu, **Ceza Hukuku Özel Kısım**, 9.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2018, s.231; Tezcan ve diğerleri, s.938.

⁵¹⁹ “Sanığın tanık yerine sahte olarak imza atılmış suça konu yapı denetim hizmet sözleşmeleri ve taahhütnameleri kullanmak suretiyle üzerine atılı resmi belgede sahtecilik suçunu işlediğinin iddia olunduğu somut olayda; sanık savunmasında üzerine atılı suçlamayı kabul etmediğini beyan etmiş olması karşısında; öncelikle sanığın hangi tarihler arasında ... Limited Şirketinin yetkilisi olduğunun ... Ticaret ve Sanayi Odasından sorularak tespit edilmesi, sanığın sorumlu olduğu tarihler arasında kullanılmış suça konu yapı denetim hizmet sözleşmeleri ve taahhütnameler bulunması halinde de; 27.09.2007 tarihli ekspertiz raporunda suça konu belgelerde bulunan tanık adına atılı imzaların ona ait olmadığını tespit edilmiş olması ve bu durumdan menfaati olanın ... Limited Şirketi olacağı ve sanığın mahkumiyeti gerekeceği gözetilmeden isabetsiz gerekçeyle yazılı şekilde beraat kararı verilmesi...”, Yar.15.CD, 06.11.2017, E. 2015/6382, K. 2017/7466, www.kazanci.com, (02.06.2019).

zamanda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare adına gerçekleştirilmektedir. Resmi belgede sahtecilik suçunu yapı denetim kuruluşu ortakları, mimar ve mühendislerinin işlemesi durumunda, bu kişiler, kanımızca, yapı denetim kuruluşunun fenni mesuliyeti kamu adına üstlenmeleri sebebiyle, TCK m.204/2’te düzenlenen kamu görevlisince işlenen resmi belgede sahtecilik suçuna göre cezalandırılmalıdırlar.

YDHK m.9/2’de denetim sürecinde rol alan kişiler için öngörülen TCK m.204’te düzenlenen *denetim faaliyeti sırasında resmi belgede sahtecilik* suçunun faili, yalnızca yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri ile mimar ve mühendisleri değildir. Laboratuvar görevlileri de resmi evrakta sahtecilik suçunun faili olabilirler. Ancak kanımızca, laboratuvar görevlileri, ancak TCK m.204/1’de düzenlenen resmi belgede sahtecilik suçu ile cezalandırılabilirler. Çünkü laboratuvar görevlilerin faaliyetleri kamusal nitelikte olmayıp, bu görevliler, yapı fenni mesuliyetini de üstlenmemektedirler.

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlileri tarafından işlenen resmi belgede sahtecilik suçunun nitelikli hali TCK m.204/3’te düzenlenmiştir. Bu hükümde resmi belgenin, kanun hükmü gereği sahteliği sabit oluncaya kadar geçerli olan belge niteliğinde olması, başka bir deyişle resmi belge olduğu kanunda açıkça belirtilen bir belge olması halinde, verilecek ceza yarısı oranında artırılabilecektir. Bu nitelikli halde maksat, daha üstün ispat gücü olan belgenin daha fazla korunmasıdır⁵²⁰.

Resmi belgede sahtecilik suçunun daha az ceza gerektiren nitelikli hali ise TCK m.211’de düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, bir hukuki ilişkiye dayanan alacağın ispatı veya gerçek bir durumun belgelenmesi amacıyla belgede sahtecilik suçunun işlenmesi halinde, verilecek ceza, yarısı oranında indirilecektir. Buna göre yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlilerinin, hukuki ilişkiye dayanan alacağının ispatı için veya gerçek bir durumun belgelenmesi amacıyla örneğin hakkediş belgesinde gerçekten var olan alacağını ispat için resmi belgede yapılacak sahtecilikte ceza yarısı oranında indirilecektir.

⁵²⁰ Ercan, s.265.

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri tarafından işlenen resmi belgede sahtecilik suçu, TCK m.204/2 uyarınca cezalandırılacağından muhakemeye görevli mahkeme ağır ceza mahkemeleridir⁵²¹. Laboratuvar görevlilerinin resmi belgede sahtecilik suçunu işlemeleri ise kanımızca TCK m.204/1'e göre cezalandırılacağından görevli mahkeme asliye ceza mahkemeleridir.

Denetim görevinin kamusal niteliği sebebiyle nitelikli hal alan yapı denetim kuruluşu personeline işlenen resmi belgede sahtecilik suçunun (TCK m.204/2) yargılamasında görevli mahkemenin belirlenmesinde 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun m.12 uyarınca görevli mahkeme ağır ceza mahkemeleridir.

Yapı denetim kuruluşu personeline işlenen resmi belgede sahtecilik suçunun muhakemesinde yetkili mahkeme CMK m.12/1'de düzenlenmiş olup, madde *“Davaya bakmak yetkisi, suçun işlendiği yer mahkemesine aittir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

C. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu Bakımından Yapı Denetim Kuruluşu Bünyesinde Görev Yapan Kontrol ve Denetimle Görevli Kişilerin Cezai Sorumluluğunun Değerlendirilmesi

TCK m.184'te, yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi ile yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişinin, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı düzenlenmiştir. İmar kirliliğine neden olma madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanabilmektedir.

TCK m.185/5, imar kirliliğine neden olma suçunda, failin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde müeyyidenden kurtulabileceğini düzenlemektedir.

⁵²¹ Ercan, s.268.

İmar kirliliğine neden olma suçu ile korunan ilk hukuksal yarar *çevre*⁵²², ikinci hukuksal yarar ise *kişilerin dengeli ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkıdır*⁵²³. Bu suç ile kişilerin, imar planları ve sair mevzuata aykırı yapılaşmanın engellenmesi amaçlanmaktadır⁵²⁴.

İmar kirliliğine neden olma suçunun hukuki konusu binadır⁵²⁵. Bu bağlamda, İK açısından bina ve yapı kavramlarının kapsamı önceki bölümlerde açıklanmıştır⁵²⁶. Ancak TCK m.184 incelendiğinde, suçun konusu olan binanın, mutlaka yapı ruhsatına ve yapı kullanma iznine tabi bir bina olması gerekmektedir. İK’nda yapı ruhsatına veya yapı kullanma iznine tabi olmayan binalar bu suçun hukuki konusu olamaz. YDHK kapsamında, kanuna tabi tüm binalar yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi olduğundan yapı denetim kuruluşu bakımından suçun oluşmasına hukuki konu bağlamında bir engel görünmemekle birlikte, TCK m.184/3 bu noktada çelişkiye sebep olmaktadır. Çünkü m.184/3’te, imar kirliliğine neden olma suçu hükümlerinin ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanacağı belirtilmiştir. Ancak YDHK’un kapsamı belediye sınırları dışında ancak mücavir alan içindeki yapıları da kapsamaktadır. O halde imar kirliliğine neden olma suçuna dair düzenleme, mücavir alanlardaki yapılar için

⁵²² “İmar mevzuatında belirlenen usul ve şartlara aykırı olarak inşa faaliyetinde bulunmak, maddede suç olarak tanımlanmıştır. Maddenin 5237 Sayılı TCK’nun "Topluma Karşı İşlenen Suçlar" kısmının, "Çevreye Karşı Suçlar" bölümü içinde yer aldığı dikkate alındığında, korunan hukuki değer çevre olduğu anlaşılmaktadır.”, YHGK, 16.02.2016, E.2014/308, K.2016/68, www.kazanci.com, (03.06.2019).

⁵²³ Gökhan Taneri, **Çevreye Karşı Suçlar**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2016, s.182.

⁵²⁴ Giyik, s.73.

⁵²⁵ “5237 sayılı TCK’nın 184/1. maddesinde "yapı ruhsatıyesisi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan ve yaptıran" kişilerin cezalandırılması öngörülmüş olup, İmar Kanunun 5. maddesinde de bina kavramı" kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlemelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır." şeklinde açıklanmıştır. Bununla birlikte, elektronik haberleşmeyle ilgili altyapı oluşumunda kullanılan baz istasyonu, kulübe, konteynır ve altyapı niteliğindeki tesislerin yapı ruhsatıyesisine tabi olmadığına ilişkin 406 sayılı Kanunun ek 35. maddesinin 2. fıkrası Anayasa Mahkemesi’nin 01.10.2009 tarih ve 2006/129 Esas, 2009/121 Karar sayılı ilamıyla iptal edilmiş, iptal kararı 08.01.2010 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Somut olayda, bilirkişi raporuna ekli fotoğraftan; İmar Kanununun 5. maddesinde tanımlanan "eşyaların korunmasına yarayan yapı" olduğu anlaşılan, baz istasyonu güç ünitesinin içine konduğu etrafi çevrili, üstü örtülü yapıların, inşa tarihi araştırılarak ve bina niteliğinde olup olmadığı konusunda ek rapor alınarak sonucuna göre sanığın hukuki durumunun belirlenmesi gerekirken eksik kovuşturma ve yetersiz gerekçeyle beraat kararı verilmesi...”, Yar.18.CD, 03.11.2015, E.2015/14176, K.2015/9910, www.kazanci.com, (03.06.2019).

⁵²⁶ Bkz. Birinci bölüm, s.8 vd.

uygulanamayacaktır⁵²⁷. Aksini düşünmek, düzenlemenin kapsamını yorum yoluyla genişletilmesi anlamına gelecektir⁵²⁸.

İmar kirliliğine neden olma suçunun mağduru muayyen bir kişi değildir. Çevreye karşı işlenen suçlardan biri olan imar kirliliğine neden olma suçunda, suç, sağlıklı ve düzenli bir çevrede yaşama hakkına sahip tüm bireylere karşı işlenmektedir.

Suçun faili yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişilerdir. TCK’nda suçun failleri tek tek belirtilmektedir. Özgü suçlarda faillerin belirli bir niteliğe sahip olunması gerektiğinden ve bu suçta faillerin yapı üretim sürecinde görevli çeşitli kişiler olmaları sebebiyle, suçun özgü suç olduğu değerlendirilmektedir⁵²⁹. Bina yapan veya yaptıran; yüklenici, taşeron, usta veya kalfa ile inşaat sahibi suçun faili olabilir⁵³⁰. Taşeron, usta ve kalfalar, binanın ruhsatsız olmadığını bilememesi söz konusu olabilir. Bu durumda TCK m.30’da düzenlenen hata hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

İmar kirliliğine neden olma suçu düzenleyen TCK m.184’ün gerekçesinde, kontrol ve denetim hizmeti veren teknik kişilerin de bu suçtan dolayı fail sıfatıyla cezalandırılacağı belirtilmektedir. Ancak bu hususun madde metninde bulunmayıp, yalnızca gerekçede belirtilmesi sonucunda, kontrol ve denetim hizmet veren kişilerin cezalandırılmalarının *kanunilik ilkesine* aykırı olduğu değerlendirilmektedir⁵³¹. Ayrıca bu husus, TCK m.37’de düzenlenen “Faillik” başlıklı “Suçun kanuni

⁵²⁷ “Kadınhanı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü görevlilerince 07.05.2009 tarihinde Kayabaşı Mahallesi Taban Yaylası 677 ada 131 parselde yapılan kontrolde, sanık ...'un ruhsatsız olarak yaptığı inşaatın mühürlenerek durdurulduğu ve Belediye Başkanlığının 08.06.2009 tarihli ve 357 Sayılı yazısı ile 30 günlük süre içerisinde mührün bozularak inşaatı devam edilmesi sebebiyle TCK'nın 184. maddesi gereğince işlem yapılması amacıyla Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunduğu olayda, suçun Konya Büyükşehir Belediyesi sınırlarının il mülki sınırları statüsü kazanmasında önce işlenmesi, suça konu binanın belediye sınırları dışında ancak Kadınhanı İlçe Belediyesinin mücavir alanında kalması, TCK'nın 184. maddesinin dördüncü fıkrasının üçüncü fıkra hariç ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tâbi yerlerde uygulanabilmesi karşısında, suçla korunmak istenen hukuki yarar ve ceza hukukunda kanunilik ilkesi bağlamında imar kirliliğine neden olma suçunun mücavir alanda işlenememesi sebebiyle suçun unsurlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti bakımından anılan yerde özel imar rejimi bulunup bulunmadığı araştırılarak, sonucuna göre sanığın hukuki durumunun değerlendirilmesinde zorunluluk bulunmaktadır.”, YCGK, 15.11.2018, E.2015/4-71, K.2018/540, www.kazanci.com, (03.06.2019).

⁵²⁸ N. Kaan Karcıoğlu, “Özellikle Fenni Mesullerin Faillik Konumu Açısından İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu”, <http://www.leventbicakci.com/kaan.pdf>, (02.06.2019), s.2.

⁵²⁹ Ozan Ercan Taşkın, “Maddi ve Muhakeme Boyutuyla Çevre Ceza Hukukuna Dair Bazı Tespitler/Kısmi Öneriler”, **Ceza Hukuku ve Kriminoloji Dergisi**, Cilt:3, Sayı:1, 2015, s.155.

⁵³⁰ Arzu Sağlamdemir, *Ceza Hukukunda İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, İstanbul, 2007, s.52.

⁵³¹ İsmail Sarı, **İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2015, s.46.

tanımında yer alan fiili birlikte gerçekleştiren kişilerden her biri, fail olarak sorumlu olur” hükmüne de açıkça aykırıdır.

İmar kirliliğine neden olma suçunun yargılaması hususunda görevli mahkemeler, asliye ceza mahkemeleridir. İmar kirliliğine neden olma suçunun muhakemesinde yetkili mahkeme ise, “*suçun işlendiği yer mahkemesi*”dir.

Sonuç olarak, yapı ruhsatıyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak yapılan binalardan dolayı, yapı denetim kuruluşunca istihdam edilen denetim ve kontrol görevlilerinin cezai sorumluluklarının doğmayacağı, başka bir deyişle bu kişilerin, imar kirliliğine neden olma suçunun faili olamayacakları kanaatindeyiz.



SONUÇ

Yapı denetim faaliyeti, kişilerin can ve mal güvenliğini korumak maksadıyla, icra edilen bir faaliyettir. Yapı Denetimi Hakkında Kanun, bu faaliyetin, mühendis ve mimarlardan kurulan, özel hukuk tüzel kişiliğini haiz olan yapı denetim kuruluşları vasıtasıyla yürütülmesini öngörmüştür. YDHK'un bu düzenleme ile ulaşmak istediği maksat, yapı denetim faaliyetini, idarenin hem sayıca, hem de teknik bağlamda yetersiz olan yerel yönetimlerden alarak, denetimin bilimsel, tarafsız ve objektif kriterlere uygun olarak icra edilmesini sağlamaktır.

Yapı denetim kuruluşlarının, kuruluş prosedürü oldukça sıkı koşullara bağlıdır. Özellikle yapı denetiminden başka hiçbir ticari faaliyet konusu seçememeleri, yapı üretimi sürecinde yer alamamaları, tüm ortaklarının mühendis ve mimar oluşu ve yapı denetim kuruluşu açabilmek için belirli miktarda teminat göstermek, yapı denetimi olgusu için faydalı düzenlemelerdir. Ancak bu noktada, yapı denetim kuruluşlarının bazı özelliklerinin daha reformist tedbirlerle değiştirilerek geliştirilmesi gerekmektedir.

İlk olarak yapı denetim kuruluşu denetçilerinin belirli mesleki, bilimsel ve teknik standartları sağlayabilecek nitelikte olmaları gerekmektedir. YDHK ve YDUY'de yapı denetim kuruluşu ortağı veya denetçi olabilmek için, mimarlık veya mühendislik diplomasına sahip olmak ve beş yıllık fiilen meslekte bulunmak yeterlidir. Ancak yapı denetimi teknik ve bilimsel standartların takibini zorunlu kılan bir faaliyettir. Bu sebeple Alman yapı denetim sisteminde denetçi olarak görev yapan *Prüfingenieur for Baustatik* gibi daha sıkı standartlarda denetçi olunabilmesinin, yapı denetiminin etkinliğini ve verimliliğini artıracak kanaatindeyiz.

İkinci olarak, YDHK m.1/2'de belirtilen ve yapı denetiminden muaf olan yapılar, YDHK'un, toplumun can ve mal güvenliğini sağlama maksadıyla örtüşmemektedir. Özellikle kamu yapılarının, kendi mühendislerinin fenni mesuliyeti üstlenmek marifetiyle denetlenmesi yapıların yapı denetimin mantığına aykırıdır. Bu hususta bir başka problem sahası da eşitlik ilkesinin ihlalidir. YDHK m.1/2'de sayılan yapıların yapı denetiminden muaf oluşu, toplumsal anlamda adaletsizlik duygusunun oluşmasına, anayasal bir ilke olan eşitlik ilkesine açıkça aykırıdır.

Üçüncü olarak, yapı denetiminin etkinliğinin ve verimliliğinin artması, özellikle yapı denetimi ile ilgili doğrudan kaynakların, bu faaliyetin usul ve esasları bakımından tereddüde yer bırakmayacak şekilde düzenlenmesine bağlıdır. YDHK ve YDUY, birçok konuda İK'a atıf yapmakta, günümüz koşullarına ayak uydurmaktan uzak olan bu kanun da problemleri çözmekte yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, imar hukukçuları marifetiyle konu yekpare olarak ele alınmalı ve yapı denetiminin başlangıcından sonuna kadar hiçbir husus muğlak kalmamalıdır.

Dördüncü olarak, yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareye karşı fenni mesuliyeti üstlenmektedir. Ancak bu fenni mesuliyet ilişkisinin, içeriği ve bu ilişkiden kaynaklanan sorumluluklar, hukuki düzenlemelerde net bir şekilde ortaya konmamaktadır. Bu belirsizlik, yalnızca yapı denetim kuruluşunun değil, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin de kendi sorumluluk sınırlarını netleştirememesine sebep olmaktadır. Yapı denetim kuruluşu ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idare arasındaki ilişkinin netleştirilmemesi, kanun koyucunun, yapı denetim kuruluşlarını, teknik ve bilimsel denetim yapması maksadından ziyade, kendisinden hukuki sorumluluğu üstlenmesi beklenen bir süje olarak gördüğü algısını yaratmaktadır.

Yapı denetim faaliyetinde, elektronik sistem üzerinden görevlendirme gibi olumlu düzenlemeler yapılmış olsa da yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşunun aralarındaki sözleşme bağı kesilmedikçe bu olumlu düzenlemeler sürekli olarak eksik kalacaktır. Çünkü yapı denetim kuruluşu, denetim karşılığında hak ettiği ücreti yine yapı sahibinden almaktadır. Bu hususta, ücretin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na açılan bakiye hesap vasıtası ile ödenmesi sağlansa da bu bedelin idare tarafından doğrudan yapı sahibinden tahsil edilerek, yapı denetim kuruluşunu bu zaruri ilişkiden kurtarılması ve ücretin bizzat idareden tahsilinin sağlanması, yapı denetim kuruluşlarının ticari kaygı güden şirketler olmasının engellenmesi çabasına en büyük katkıyı sağlayacaktır.

Yapı denetim kuruluşlarının, iş sağlığı güvenliği gibi farklı teknik bilgi ve birikim gerektiren konularda sorumlu tutulması kanımızca doğru değildir. Kanımızca yapı denetim kuruluşları, tüm ilgi ve çabasını, yapı denetim faaliyetlerine sarf etmelidir. Bu hususta, istihdam ettiği denetçilerin de bilimsel gelişmelerden haberdar olmasını sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmelidir. Ancak iş sağlığı ve güvenliği

gibi, hayati önem arz eden bir konuda yapı denetim kuruluşlarının görevli ve sorumlu kılınması, yapı denetim kuruluşlarının oluşturulması amacı ile çelişmektedir.

Yapı denetim kuruluşunun, ortak, yönetici, mimar ve mühendislerinin, YDHK m.9 kapsamında, TCK[^]da düzenlenen kamu görevlilerince işlenebilecek suçlarla yargılanmaları, Anayasa Mahkemesi'nce benimsenen yapı denetim kuruluşlarının idari işlem yapma yetkilerinin bulunmadığı, faaliyetlerinin yalnızca teknik bir incelemeden ibaret olduğu görüşü ile çelişmektedir. Bu hususta, yapı denetim kuruluşlarının, kamusal yetki ve sorumlulukları mevcut ise bu husus yasal olarak düzenlenmeli ve cezai yaptırıma düzenlemeden sonra gidilmelidir. Aksi takdirde kanımızca, yapı denetim kuruluşu ortak, yönetici, mimar ve mühendislerinin, devlet memuru olmamalarına rağmen, bu kişilerin faaliyetlerinden ötürü devlet memuru sayılacaklarına dair bir hüküm de bulunmamasına rağmen, kamu görevlisi sıfatıyla yargılanmalarının kanunilik ilkesini zedelenebileceği değerlendirilmektedir.

Yapı denetim faaliyeti, kamusal nitelikteki menfaatler ile bireysel menfaatlerin dengelenmeye çalışıldığı bir faaliyettir. Yapı denetimi mevzuatının geliştirilmesi, usul ve esaslarının açıkça ortaya koyulması, hem kamusal hem de bireysel menfaatlere uygun olacaktır. Bu kuruluşların, daha bağımsız, tarafsız, objektif ve bilimsel denetimler icra edebilmeleri, coğrafyamızda meydana gelebilecek doğal âfet riskleri karşısında, geleceğe daha güvenle bakabilmemizi sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş, **Borçlar Hukuku**, 28.Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2019.

Akkaya, Fethiye Nur. **Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Faaliyetleri**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

Akılmaz, Bahtiyar ve Murat Sezginer ve Cemil Kaya. **Türk İdare Hukuku**, 9.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2018.

Alpagut, Gülsevil. **Belirli Süreli Hizmet Sözleşmesi**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1998.

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, 11.Baskı, Ankara, 2018.

Artukmaç, Sadık. **Türk İmar Hukuku**, Beşinci Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 1979.

Atay, Ender Ethem. **İdare Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.

Ayanoğlu, Taner. **Yapı Hukukunun Genel Esasları**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

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

Bulut, Mehmet. **Hizmet Sözleşmesiyle Çalışanlar ve İşverenler için Hizmet Tespit Davaları**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2011.

Dalléves, Louis. **Poursuite Pour Dettes Et Faillite les Effets De La Faillite Sur Les Contrats**, FJS 1003a. 1998.

Doğan, Gül. **Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)**, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2006.

Duman, İlker Hasan. **100 Soruda Yapı Denetimi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

Ercan, İsmail. **Ceza Hukuku Özel Hükümler**, 14.Baskı, Kuram Kitap, İstanbul, 2018.

Erkün, Safa. **Türk İmar Hukuku'nun Ana Çizgileri**, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 1999.

Erten, M.Ali. **Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2000.

Erten, M.Ali. **Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2000.

Gözler, Kemal. **İdare Hukuku**, Cilt I, İkinci Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2009.

Gözler, Kemal. **İdare Hukuku**, Cilt II, İkinci Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2009.

Gözübüyük, Şeref ve Turgut Tan. **İdare Hukuku**, Cilt I, 11. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016.

Gözübüyük, Şeref. **Yönetim Hukuku**, 34. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016.

Günday, Metin. **İdare Hukuku**, 11. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara, 2017.

Kalabalık, Halil. **İdare Hukuku Dersleri**, Cilt 1, 4. Baskı, Ankara, 2018, (İdare Hukuku C:1).

Kalabalık, Halil. **İmar Hukuku Dersleri**, 7.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015.

Kalabalık, Halil. **İmar Hukuku**, Cilt:1, 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.

Kalabalık, Halil. **İmar Hukuku**, Cilt:2, 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.

Kaplan, İbrahim. **Türk-İsviçre Hukukunda Mimarlık Sözleşmesi ve Mimarın Sorumluluğu**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1983.

Karahanoğulları, Onur. **Kamu Hizmeti**, 3. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.

Karavelioğlu, Celal. **İmar Kanunu**, Cilt 2, 2. Baskı, Karavelioğlu Hukuk Yayınları, Ankara, 2007.

Keleş, Ruşen ve Ayşegül Mengi. **İmar Hukukuna Giriş**, 2.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 2014.

Keleş, Ruşen. **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 1998.

Kılıçoğlu, Ahmet M. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.

Köse, Hacı Ömer. **Dünyada ve Türkiye’de Yüksek Denetim**, İkinci Basım, 145.Yıl Yayınları, Ankara, 2007.

Kutlu Gürsel, Meltem. **Kamulaştırma Hukuku**, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

Meijer, Frits and Henk Visscher and Lilly Sheridan, **Building Regulations in Europe, Part-I, A Comparison Of The Systems Of Building Control in Eight European Countries**, DUP Science, Netherland, 2002.

Newman, William H. **Sevk ve İdare**, Çev. Kenan Sürgit, Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1970.

Özay, İl Han. **Günlüğünde Yönetim**, 2.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004.

Pahl-Weber, Elke and Dietrich Henckel (Editors). **The Planning System and Planning Terms in Germany, A Glossary**, Published by ARL, Hanover Germany 2008.

Sancakdar, Oğuz, Eser Us, Mine Kasapoğlu Turhan ve Lale Burcu Önüt, **İdare Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, 7. Baskı, Ankara, 2018.

Şahin, Nazmi. **Yapı Denetimi Uygulamaları ve Çözümleri**, Karizma Reklam, 2015.

Taneri, Gökhan. **Çevreye Karşı Suçlar**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2016.

Tezcan, Durmuş ve Mustafa Ruhan Erdem ve R. Murat Önok, **Teorik ve Pratik Ceza Özel Hukuku**, 16.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.

Toroslul, Nevzat. **Ceza Hukuku Özel Kısım**, 9.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2018.

Yenisey, Feridun. **Kolluk Hukuku**, 2. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2015.

Yılmaz, Halil. **Türk Hukukunda Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuksal Sorumluluğu**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2008.

Yılmaz, Halil. **Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007.

Yokuş Sevük, Handan. **Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018.

Zevkliler, Aydın. **İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat**, AÜHF Yayınları No.2, Ankara, 1982.

TEZLER

Akpınar, Elçin. **Kamu Yönetiminde Denetim Olgusu ve Türkiye’de Kamu Yönetiminin Denetlenmesi**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta, 2006.

Bayraktar, Serkan. **Yapı Denetiminin Dünyadaki Uygulamaları ve Türkiye’deki Gelişim Süreci**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001.

Çambel, Nazif Caner. **İş Parkları ve Endüstriyel Parkların Gayrimenkul Geliştirmesi: Türkiye’den Örneklerle Karşılaştırmalı Analiz**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, 2007.

De Decker, Thomas. **Building Control Systems and Technical Control Activities in Belgium, Germany and The United Kingdom**, (Dissertation to Obtain the Master Science Degree in Civil Engineering), Instituto Superior Técnico Lisboa, Portugal, 2013.

Hacıbaloğlu, Dinçer. **Building Inspection in Turkey**, (Unpublished Master's Thesis), Middle East Technical University M.S. Department of Civil Engineering, Ankara, 2003.

Hajı, Khalıd Hıkmat Hajı. **Türk ve Irak Hukukunda Sözleşme Serbestisi İlkesi ve Sınırları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta, 2018.

Karahan, Ahmet Yüksel. “İstanbul’da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Şirketlerinin Uygulamaya Yönelik Karşılaştıkları Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Bir Araştırma”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, İstanbul, 2008, s.25.

Karaoğlu, Elçin. **4708 Sayılı Yapı Denetim Kanununun Denetimdeki Verimliliği**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2011.

Kaya, Ayfer. **Yapı Ruhsatı**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2008.

Kurdoğlu, Halil İbrahim. **Türk Kamu Yönetimindeki Denetim Sisteminin Şeffaflık ve Hesapverilebilirlik Açısından İncelenmesi**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2008.

Özkan, Gökhan. **Türkiye’de Yapı Denetim Sistemi İle İlgili Yaklaşımlar**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2005.

Sağlamdemir, Arzu. **Ceza Hukukunda İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2007.

Sakallı, Ferhat. **Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'daki Eksiklikler ve Çözüm Önerileri**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2008.

Sarı, İsmail. **İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2015.

Şahin, Fatih. **İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu (TCK 184.Madde)**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2015.

Toker, Aylin. **Haksız Fiil ve Haksız Fiilden Doğan Maddi Tazminatın Unsurları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2017.

Türker, Hande. **Yapı Denetim Sistemi ve Yapı Polisinin Çalışma Esasları Üzerine Bir Araştırma**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2000.

Yavuz, Elif. **Yapı Denetim Sözleşmeleri**, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2015.

Yıldırım, Ezgi. **İdari Kolluk Faaliyetinin Özel Hukuk Kişilerince Görülmesi**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013.

Yıldırım, Ramazan. **İmar Hukuku'na Aykırı Yapılar Üzerinde İdarenin Yetki ve Yaptırımları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1990.

MAKALELER

Akbıyıklı, Rıfat, Gülhan Opçin, Merve Akdemir ve Emre Gündüz, "Türkiye’de Yapı Denetim Kavramı, Amacı, Yasal Dayanağı ve Uygulamaları Üzerine Bir İnceleme", **TMMOB Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi (06-07 Ekim 2017) Bildiriler Kitabı**, Erol Ofset, Samsun, 2017, ss.217-230.

Akipek, Şebnem ve Erkan Küçükgüngör, “Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, Sayı: 108, 15 Kasım 2000, ss.1-18.

Akkurt, Sinan Sami. “Türk Özel Hukukunda İş Sözleşmesi ile Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Başlıca Yükümlülükler ve Anılan Sözleşmelerin Ayırt Edilmesi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:10, Sayı:2, 2008, ss.13-64.

Akyazan, Ahmet Emrah. “Maddi Açıdan İdari İşlemler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı: 85, Yıl: 2009, ss.220-240.

Alıcı, Orhan Veli. “Büyükşehir Belediyesinin İlçe Belediyeleri Üzerindeki Denetim Yetkisinin Kavramsal Açıdan Değerlendirilmesi”, **Yerel Politikalar Dergisi**, Sayı:2, Mayıs-Ağustos 2012, ss.38-52.

Arslan, Mustafa. “İdari Kolluk Uygulamalarında Kolluk Kuvveti Anlayışından Kolluk Hizmeti Anlayışına Geçiş”, **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Sayı:52, Temmuz-Aralık 2018, ss.175-196.

Aslan, Mülkicihan ve Mehmet Ünsal. “Yapı İşlerinde Sağlık ve Güvenlik Planının Kaza Riskini Azaltmaya Pozitif Etkisi”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İşçi Sağlığı ve Güvenliği Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, 5-6 Kasım 2015, ss.11-20.

Ataay, Faruk. “Doğal Tekellerde Özelleştirme Sorunu”, **Kamu Yönetimi Dünyası Dergisi**, Yıl: 4, Sayı: 16, Ekim-Aralık 2003, ss.34-37.

Atakan, Arda. “Kamu Düzeni Kavramı, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.12, Sy.1-2, ss.59-136.

Ateş, Derya. “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 72, Yıl 2007, ss.75-93.

Avcı, Mehmet Özgür. “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Sayı Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Cilt 1, Sayı:3, Cilt:22, Yıl:2016, İstanbul, ss.303-322.

Aydın, Murat. “Ceza Muhakemesinde Yetki ve Görev Meselesinde Bazı Sorunlara İlişkin Değerlendirmeler”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.3, S.1, Yıl 2013, ss.29-60.

Bal, Eylem. “İdari Yargının Üç Temel Bileşeni Olarak; Kamu Yararı, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri”, **Planlama Dergisi**, Sayı: 37, Yıl: 2006/3, ss.27-33.

Başoğlu, Başak. “Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 6, Sayı: 2, Yıl: 2015, ss.29-56.

Bayram, Ahmet. “Yapı Denetimi Hakkındaki 595 sayılı KHK Hakkında Düşünceler”, **Yerel Gündem**, Yıl 2, Sayı 5, Mayıs-2000, ss.551-554.

Çalış, Gülben. “Yapı Denetiminde Eğitimin Rolü ve Öneriler”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi, 4.Yapı Denetim Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 6. Oturum, Yapı Denetim Bilinci, Eğitim ve Etik**, 25-26 Aralık 2015, ss.260-268.

Çınar, Can Evren. “Bir Danıştay Kararı Üzerine Kamu Hizmetinde Bedel Sorunu”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: XI, Sayı: 1-2, Yıl: 2007, ss.679-691.

Çolak Haluk ve Uğurtan Altun, “Bir Yaptırım Türü Olarak Para Cezalarının Teori ve Uygulamadaki Analizi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı: 69, Yıl: 2007, ss.241-338.

Dalkılıç, Elvin Evrim. “İdarenin Denetim Yetkisinin Özel Kişilere Devrine Anayasa Mahkemesi’nin Yaklaşımı”, **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı: 2013/2, Yıl: 71, ss.105-123.

Dinç, Serhan. “6102 Sayılı Kanuna Göre Anonim Şirketlerde Sona Erme”, **Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi**, Yıl:2016, S:2, ss.223-248.

Doğan, Gülmelahat. “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü”, **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl: 72, Sayı: 2014/4, ss.385-413.

Doğan, Kadir Caner. “Yönetimin Bir Fonksiyonu Olarak Denetim ve Kamu Yönetimindeki Yeri”, **Ombudsman Akademik Dergisi**, Sayı:3, Yıl:2, Temmuz-Aralık 2015, ss.107-141.

Erdinç, Burcu, ”İdari Yaptırımların Kavramsal Çerçevesi ve Cezai Yaptırımlarla Karşılaştırılması”, **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı: 2, Yıl: 2012, ss.241-276.

Erkal, Atila. “Karayolları Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesislerde Yapı Ruhsatı ve Karayolu Geçiş İzin Belgesi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası (İÜHFİM)**, Cilt: LXXII, Sayı: 1, Yıl: 2014, ss.311-332.

Erkan, Vehbi Umut. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Verenin Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 62, Sayı: 2, Yıl: 2013, ss.441-472.

Erol, Ahmet. “Mükellef Hakkı Olarak Mücbir Sebepler ve Sonuçları”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Kasım-Aralık 2012, Sayı: 103, Yıl: 25, ss.199-222.

Eryamaç, Kürşat Esat ve Ali Sayıl Erdoğan. “Geçmişten Günümüze Âfet Yönetmelikleri ve Uygulamada Karşılaşılan Tasarım Hataları”, **Deprem Sempozyumu**, 23-25 Mart 2005, Kocaeli, ss.707-715.

Evsile, Mehmet. “1939 Erzincan Depremi Hakkında Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde Yapılan Görüşmeler”, **Kesit Akademi Dergisi**, Sayı: 8, Yıl: 3, Haziran 2017, ss.1-10.

Giyik, Abdülbaki. “İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu”, **TBB Dergisi**, Sayı:134, Yıl:30, Ocak-Şubat 2018, ss.71-114.

Gojo, Wataru. “Japan Experience Regarding Economic Impact of Building Regulations”, **IRCC Workshop in Washington D.C., Building Research Institute**, 2017.

Gözler, Kemal. “6360 Sayılı Kanun Hakkında Eleştiriler: Yirmi Dokuz İlde İl Özel İdareleri ve Köylerin Kaldırılması ve İlçe Belediyelerinin Büyükşehir İlçe Belediyesi Haline Dönüştürülmesi Anayasamıza Uygun Mudur?”, **Legal Hukuk Dergisi**, Cilt: 11, Sayı: 122, Şubat 2013, s.37-82.

Güçük, Zeynep. “Türk Mevzuatında Çevreyi Kirletenin Hukuki Sorumluluğu”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı: 130, Yıl: 2017, ss.187-244.

Gülan, Aydın. "Kamu Hizmeti Kavramı", **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi Prof. Dr. Lütfi Duran'a Armağan Özel Sayısı**, Sayı: 1-3, Yıl: 9, 1988, ss.147-160.

Gülan, Aydın. "Türkiye'de Kamu Hizmetlerinin Gelişimi", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Prof. Dr. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu'na Armağan Sayısı**, Cilt: LVI, Sayı: 1-4, Yıl: 1998, (Türkiye'de Kamu Hizmetleri), ss.97-107.

Gülkan, Polat. "595 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun Hükmündeki Kararnamenin İptali ve Ardından Gelen 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu Hakkında Bir Deneme", **Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi**, Sayı: 412, Yıl: 2001/2, ss.7-19.

Işık, Gülşen. "Yapı Denetiminde İş Sağlığı ve İş Güvenliği (İş Yasası, İSG Yasası ve Yapı Denetim Yasası Açısından İnceleme)", **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İşçi Sağlığı ve Güvenliği Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, 5-6 Kasım 2015, ss.81-90.

Karabatak, Rüstem. "Yapı Denetimine İlişkin Usul ve Esaslar", **Türk İdare Dergisi**, Sayı:454, ss.197-222.

Karaduman, Naci ve Zafer Yıldız. "Serbest Bölge Uygulamalarının Dış Ticarete ve Yabancı Sermayeye Katkıları", **Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2002, Cilt: 7, Sayı: 1, ss.133-152.

Karaesmen, Erhan ve Nalan Boyacı Yakut. "Türk Yapı Sektöründe Kalite Yükseltici Arayışlara Toplu Bakış", **İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi, Proje ve Yapı Denetimi Sempozyumu**, 14-15 Ekim 1993, ss.223-247.

Karaman, Ebru. "Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin İdari İşlemlerine İlişkin Bir Değerlendirme", **Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 2, Sayı: 3, Haziran 2016, s.79.

Karan, Yeliz. “Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması”, **Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan**, İstanbul, 2013, ss.723-748.

Karcılıoğlu, N. Kaan. “Özellikle Fenni Mesullerin Faillik Konumu Açısından İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu”, <http://www.leventbicakci.com/kaan.pdf>, (02.06.2019).

Kaya, Cemil. “Türk İdare Hukukunda İcrai Olmayan İdari İşlemler”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: IX, Sayı: 1-2, Yıl: 2004, ss.253-284.

Kaya, Hüseyin. “Yapı Denetim Bilinci”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi, 4.Yapı Denetim Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 6. Oturum, Yapı Denetim Bilinci, Eğitim ve Etik**, 25-26 Aralık 2015, ss.274-280.

Kaya, Ümmühan. “Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar Ve Öngörülemezlik İlkesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan**, Cilt: 22, Sayı: 3, Yıl: 2016, ss.1569-1593.

Kayıhan Şaban ve Mustafa Ünlütepe. “Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”, **FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi**, Sayı: 3, Yıl: 2014, İstanbul, ss.171-212.

Kıraner, Cihan. “Yapı Denetim Kuruluşları ve Türkiye’de Yapı Denetimi Uygulamaları”, **İstanbul Kadir Has Üniversitesi, İnşaat Sektöründe Mimari Haklar Semineri**, 11 Nisan 2004.

Kurşat, Zekeriya. “Eser ve Vekâlet Sözleşmelerinin Nitelendirilmesi Sorunu ve Nitelendirmenin Hükmü”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: LXVII, Sayı: 1-2, Yıl: 2009, ss.143-166.

Kurt, Ekrem. “Yapı Malikinin Sorumluluğu”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 14, Sayı: 4, Yıl: 2008, ss.171-192.

Kurtulan, Gökçe. “Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 23, Sayı: 1, ss.466-503.

Kutlu (Gürsel), Meltem. “Deprem ve İdarenin Sorumluluğu”, Türkiye **Orta Doğu Amme İdaresi Dergisi (TODAİE)**, Cilt: 32, Sayı: 4, Ankara, 1999, ss.15-27.

Meijer, Frits and Henk Visscher. “The Deregulation of Building Controls: A Comparison of Dutch and Other European Systems”, **Environment and Planning B: Planning and Design**, Volume: 25, Year: 1998, pp.617-629.

Mönnig, Fritz. “Building Control in Germany”, Betonwerk Fertigteil-Technik, Heft 1/1993, Bauverlag GmbH, Wiesbaden, 1993, Çeviren Mustafa Ürgüplü, **Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi**, Sayı: 373, Yıl: 1994, ss.49-57.

Özay, İl Han. "Başlar mısın Başlayalım mı? Televizyonda Devlet Tekelinden Özelleştirmeye: İtalya ve Türkiye", **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Yılmaz Günel'a Armağan, No: 3-4, Haziran-Aralık 1994, ss.351-357.

Özçelik, Ş.Barış. “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Sayı: 3 Yıl: 63, Eylül 2014, ss.569-621.

Özdemir, Ali. “Kamu Düzeni” ve “Kamu Güvenliği” Kavramlarına Analitik Bir Yaklaşım”, **International Journal Of Legal Progress**, Volume: 2, Year: 2016, Number: 2, ss.78-115.

Özden Merhacı, Selin. “Common Law Haksız Fiiller Hukukuna Genel Bir Bakış ve İhmale Dayanan Haksız Fiiller”, **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl: 70, Sayı: 2012/4, ss.180-206.

Özden, Ali Tolga. “Dünyada ve Türkiyede Yapı Denetimi Kavramı”, **Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, Yapı Denetim Sempozyumu**, 10.09.2011, ss.1-19.

Özergene, Ahmet Onur. “Avrupa Birliği Ülkeleri – ABD ve İngiltere –Yapı Denetim Sistemleri”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şubesi, Yapı Denetim Çalıştayı**, 14 Ocak 2017, ss.21-24.

Öztürk, Namık Kemal. “Devlet Yönetiminde Etkinlik ve Türkiye”, **Türk İdare Dergisi**, Sayı: 442, Mart, 2004.

Pedro, João Branco and Frits Meijer and Henk Visscher, Comparison Of Tasks and Responsibilities in the Building Control Systems of European Union Countries, **RICS COBRA Research Conference**, University of Cape Town, 10-11 September 2009, pp.1339-1355.

Seyitdanlıoğlu, Mehmet. “Yerel Yönetim Metinleri, Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ve Getirdikleri”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt: 5, Sayı: 3, Temmuz, 1996.

Scholten, Nico P.M. and Rob T.H. De Wildt, “A Need to Innovate the Dutch Building Regulation”, **Journal of Civil Engineering and Architecture**, Volume: 9, Year: 2015, pp.308-320.

Seçer, Öz. “Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Özel Sayı Cilt: 2 Yıl: 2015, ss.877-944.

Soğancı, Mehmet. “Yapı Denetimi Sistemi Üzerine TMMOB Görüşü”, **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü Yapı Denetim Hizmetlerinin Değerlendirilmesi Toplantısı**, 28 Eylül 2011, ss.113-114.

Sönmez, Zeki. “Mimar Sinan ve Hassa Mimarlar Ocağı”, **Mimar Sinan Dönemi Türk Mimarlığı ve Sanatı, Mimar Sinan 400. Anma Yılı (1588-1988)**, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, Mısırlı Matbaacılık, İstanbul, 1988, ss.251-258.

Şekerci, Ersin. “İmar Hukukunda Yapı İzni”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Sayı: 2, Yıl: 2, 1981, ss.173-204.

Tan, Turgut. “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Hizmeti Yaklaşımı”, **Anayasa Yargısı Dergisi**, Cilt: 8, Yıl: 1991, ss.233-252.

Taş, Murat. “Osmanlı’dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt: 8, Sayı: 1, Yıl: 2003, ss.203-214.

Taşkın, Ozan Ercan. “Maddi ve Muhakeme Boyutuyla Çevre Ceza Hukukuna Dair Bazı Tespitler/Kısmi Öneriler”, **Ceza Hukuku ve Kriminoloji Dergisi**, Cilt:3, Sayı:1, 2015, ss.119-166.

Ustaömer, Hakkı. “Yapı Denetimi”, **Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi**, Sayı: 410, Yıl: 45/2000-6, ss.12-14.

Ünal, Halil Baki. “Tarımsal Yapıların Ruhsatlandırılması”, **Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 46, Sayı: 1, Yıl: 2009, ss.63-69.

Yavuz, Cevdet. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Göre Kusursuz Sorumluluk Halleri ve İlkeleri”, **Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Yıl: 2008, ss.29-61.

Yılmaz, Mustafa ve Serkan Yıldız ve Adem Bakış ve Recep Kanıt, “Bir Bütün Olarak İş Sağlığı Güvenliği ve Yapı Denetim Mevzuatı: Yapı Denetim Görevlilerinin Kamu İnşaatlarında İş Sağlığı Güvenliği Denetimine Etkileri”, **Dicle Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Mühendislik Dergisi**, Cilt: 8, Sayı: 3, Temmuz 2017, ss.433-442.

Yüksel, Orhan. “Özel Yapılarda Denetim”, **2.Yapı İşletmesi Kongresi**, 15-16-17 Haziran 2000, İzmir, ss.325-339.

DiĞER KAYNAKLAR

www.anayasa.gov.tr

www.emrekurt.av.tr

www.kararara.com

www.kazanci.com

www.levetbicakci.com

www.mevzuatdergisi.com

www.mimarlikdergisi.com

www.resmigazete.gov.tr

www.tdk.gov.tr

www.turkhukuk sitesi.com

www.uyusmazlik.gov.tr

www.yds.gov.tr