

**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**YAPI MALİKİNİN KUSURSUZ SORUMLULUĞU VE YAPI  
DENETİM KURULUŞLARININ HUKUKİ SORUMLULUĞU**

**HAZIRLAYAN**

**HİLAL AHMETOĞLU**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TEZ DANIŞMANI**

**DOÇ. DR. ZEYNEP İPEK YÜCER AKTÜRK**

**ANKARA-2022**

**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**YÜKSEK LİSANS / DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU**

Tarih: 28/11/2022

Öğrencinin Adı, Soyadı:Hilal AHMETOĞLU

Öğrencinin Numarası: 21910525

Anabilim Dalı:Özel Hukuk Anabilim Dalı

Programı:Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı: Doç. Dr. Zeynep İpek YÜCER AKTÜRK

Tez Başlığı: Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu

Yukarıda başlığı belirtilen Yüksek Lisans/Doktora tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 146 sayfalık kısmına ilişkin, 28/11/2022 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 13'dir. Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç
3. Beş (5) kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

“Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını” inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası:

**ONAY**

Tarih: 28/11/2022

Öğrenci Danışmanı Unvan, Ad, Soyad, İmza:

Doç. Dr. Zeynep İpek YÜCER AKTÜRK

## TEŞEKKÜR

Tez konusunu seçerken isteklerimi göz önünde bulundurup bana yardımcı olan, lisans döneminden itibaren öğrencisi olduğum saygıdeğer hocam ve tez danışmanım Doç. Dr. Zeynep İpek Yücer Aktürk'e teşekkürlerimi sunarım.

Tez sürecinde benden desteğini esirgemeyen değerli arkadaşım Niyazi Kısa'ya, mühendislik, inşaat ve yapı denetimi ile ilgili her türlü mesleki bilgi ve tecrübesiyle bana katkıda bulunan sevgili babam Mehmet Ahmetoğlu'na, üzerimdeki sonsuz emeği ve manevi desteği ile sevgili Annem Nuriye Ahmetoğlu'na ve Canım Abim Hakan'a bu vesileyle, hayatıma kattıklarına minnettar olduğumu söylemek isterim.

## ÖZET

**Hilal AHMETOĞLU, Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu Ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu, Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı, 2022**

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen sorumluluk hukuku dar, geniş ve en dar anlamda farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Sorumluluk hukukunun ilkelerini kusur, sözleşme ve kanun hükmü oluşturmaktadır. Sorumluluk hukukunda iki ayrı sınıflandırma yapılmaktadır. Bu sınıflandırmalardan ilki kaynak yönünden olup sözleşme içi ve sözleşme dışı olarak ayrılmaktadır. Diğer sınıflandırma ise, kusur yönünden olup kusura dayanan haksız fiil sorumluluğu ve kusura dayanmayan sebep sorumluluğu olmak üzere iki türe ayrılmaktadır. Kusura dayanan haksız fiil sorumluluğu konusunu haksız fiil oluştururken; kusura dayanmayan sebep sorumluluğu ise hakkaniyet sorumluluğu, tehlike sorumluluğu ve olağan sebep sorumluluğu çerçevesinde incelenmektedir.

Bina ve yapı sahibinin sorumluluğu, Türk Borçlar Kanunu'nda kusursuz sorumluluk olarak düzenlenmektedir. Bina ve yapı sahibi, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesindeki düzenleme ile bina ile yapı eserinin yapım bozukluğu ve bakımındaki eksikler sonucu ortaya çıkan zararlardan sorumlu tutulmaktadır. İntifa ve oturma hakkı sahiplerinin sorumluluğu ise binanın ve yapı eserinin bakım eksiklikleri ile sınırlı tutulmaktadır.

Bina ve yapı malikinin kusursuz sorumluluğunun yanında yapılan yapıların denetimleri de önem arz etmektedir. Yapı denetimi insanların yaşamlarını güvenli ve sağlıklı bir şekilde devam ettirilmesi için yapıların fen, sanat ve sağlık kuralları çerçevesinde yapılmasını temin eden kontrol mekanizmasıdır. Yapı denetiminin asıl amacı insanların temel ihtiyaçlarından birini karşılamak için nitelikli ve sağlıklı konutlar üretmektir. Sağlıklı ve nitelikli konutların üretimi proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuatın ve gerekli koşulların tam olarak gerçekleştirilmesi ile mümkün olacaktır. Türkiye'deki yapılar, 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde denetlenmektedir. Yapı Denetim Hakkında Kanun, özel bir kanun olup uygulamada ortaya çıkan sorunlardan da anlaşılacağı üzere, bu kanunla düzenlenmeyen birçok husus bulunmaktadır. Düzenlenmeyen hususlar hakkında Türk Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemelerden faydalanılmaktadır. Hukuki sorumluluğun tespiti halinde

tazminata hükmedilebilmekte ayrıca malik, sorumlulara karşı rücu hakkını kullanabilmektedir. Mevzuattaki eksikler, kanun ve yönetmeliklerde yapılacak düzenlemelerle giderilememiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Sorumluluk hukuku, zarar, tazminat, yapı denetim.



## ABSTRACT

**Hilal AHMETOĞLU, The Strict Liability of the Construction Owner and the Legal Liability of the Construction Auditing Institutions, Başkent University, Institute of Social Sciences Private Law Master's Program with Thesis, 2022**

The liability law regulated in the Turkish Code of Obligations is defined in different ways in the narrowest, broad and narrowest sense. The principles of liability law are defect, contract and law provision. There are two separate classifications in liability law. The first of these classifications is in terms of resources and is divided into intracontractual and non-contractual terms. The other classification is divided into two types: tort liability based on defect and cause liability based on defect. When tort constitutes the issue of tort liability based on fault; non-defective cause liability is examined within the framework of equity liability, hazard liability and ordinary cause liability.

The responsibility of the building and the building owner is regulated as perfect responsibility in the Turkish Code of Obligations. The building and building owner is held responsible for the damages arising as a result of the deficiencies in the construction defect and maintenance of the building and the building work with the regulation in Article 69 of the Turkish Code of Obligations. The liability of the owners of the right of restitution and residence is limited to the maintenance deficiencies of the building and the building work.

In addition to the perfect responsibility of the building and building owner, the inspections of the structures are also important. Building inspection is a control mechanism that ensures that structures are built within the framework of science, art and health rules in order to continue people's lives in a safe and healthy way. The main purpose of building inspection is to produce qualified and healthy housing to meet one of the basic needs of people. The production of healthy and qualified houses will be possible with the full realization of the legal legislation and necessary conditions during the project and implementation phase. Buildings in Turkey are inspected within the framework of the Law No. 4708 on Building Inspection and the Building Inspection Implementation Regulation. The Law on Building Inspection is a special law and as can be understood from the problems arising in practice, there are many issues that are not regulated by this law. The regulations in the Turkish Code of Obligations are utilized regarding the issues that are not regulated. In case of determination of legal responsibility, compensation can be awarded and the owner can use the right of recourse against those responsible. The deficiencies in

the legislation could not be eliminated by the arrangements to be made in the laws and regulations.

**Key Words:** Liability law, damage, compensation, building audit.



## İÇİNDEKİLER

|                        |      |
|------------------------|------|
| TEŞEKKÜR.....          | i    |
| ÖZET .....             | ii   |
| ABSTRACT .....         | iv   |
| İÇİNDEKİLER.....       | vi   |
| KISALTMA CETVELİ ..... | xiii |

## GİRİŞ

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### SORUMLULUK HUKUKUNUN KURAMSAL ÇERÇEVESİ: KAVRAM, ANLAM, İLKELER, TÜRLER

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| I. SORUMLULUK HUKUKUNA GENEL BAKIŞ .....                      | 3  |
| A. SORUMLULUK KAVRAMI VE TANIMI.....                          | 3  |
| B. SORUMLULUK HUKUKUNUN ÇEŞİTLİ ANLAMLARI.....                | 6  |
| II. SORUMLULUK HUKUKUNUN İLKELERİ .....                       | 7  |
| A. KUSUR.....                                                 | 7  |
| B. SÖZLEŞME.....                                              | 8  |
| C. BİR KANUN HÜKMÜ .....                                      | 9  |
| III. SORUMLULUK HUKUKUNUN KAYNAK YÖNÜNDEN TASNİFLENMESİ... .. | 9  |
| A. GENEL OLARAK .....                                         | 9  |
| 1. Sözleşme İçi (Sözleşmesel / Akdi) Sorumluluk .....         | 10 |
| 2. Sözleşme Dışı Sorumluluk .....                             | 10 |
| IV. HUKUKİ SORUMLULUĞUN TÜRLERİ.....                          | 12 |
| A. HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU (KUSUR SORUMLULUĞU) .....          | 12 |
| 1. Haksız Fiilin Unsurları .....                              | 13 |
| a. Fiil.....                                                  | 13 |
| b. Zarar .....                                                | 14 |
| a.a. Maddi Zarar .....                                        | 14 |
| b.b. Manevi Zarar .....                                       | 16 |
| c. Nedensellik (İllyet) Bağı.....                             | 17 |



|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| a.a. İlliyet Bağı Teorileri .....                        | 17        |
| a.a.a. Şart Teorisi.....                                 | 17        |
| b.b.b. Uygun Nedensellik (İlliyet) Bağı Teorisi.....     | 18        |
| b.b. İlliyet Bağında Sebeplerin Çokluğu .....            | 18        |
| a.a.a. Ortak İlliyet .....                               | 18        |
| b.b.b. Yarışan İlliyet.....                              | 19        |
| c.c.c. Seçimlik İlliyet.....                             | 19        |
| d.d.d. Farazi İlliyet .....                              | 20        |
| c.c. İlliyet Bağının Kesilmesi .....                     | 20        |
| a.a.a. Mücbir Sebep.....                                 | 20        |
| b.b.b. Zarar Görenin Ağır Kusuru .....                   | 21        |
| c.c.c. Üçüncü Kişinin Ağır Kusuru .....                  | 21        |
| d. Kusur.....                                            | 21        |
| e. Hukuka Aykırılık .....                                | 22        |
| a.a. Hukuka Uygunluk Nedenleri .....                     | 23        |
| a.a.a. Kamu Hukukuna Dayanan Yetkinin Kullanılması ..... | 23        |
| b.b.b. Meşru Müdafaa.....                                | 23        |
| c.c.c. İztırar (Zorunluluk) Hali .....                   | 24        |
| d.d.d. Zarar Görenin Rızası .....                        | 24        |
| e.e.e. Hakkını Kendi Gücüyle Savunma .....               | 24        |
| f.f.f. Üstün Kamu Yararı .....                           | 25        |
| g.g.g. Vekaletsiz İş Görme .....                         | 25        |
| <b>B. KUSURSUZ SORUMLULUK (SEBEP SORUMLULUĞU).....</b>   | <b>26</b> |
| 1. Kusursuz Sorumluluğun Dayandığı İlkeler .....         | 27        |
| 2. Kusursuz Sorumluluğun Türleri .....                   | 29        |
| a. Hakkaniyet Sorumluluğu .....                          | 29        |
| b. Tehlike Sorumluluğu .....                             | 30        |
| c. Özen Sorumluluğu ve Türleri.....                      | 31        |
| a.a. Adam Çalıştıranın Sorumluluğu .....                 | 32        |
| b.b. Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu .....               | 33        |
| c.c. Ev Başkanının Sorumluluğu .....                     | 35        |
| d.d. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu .....                | 35        |
| e.e. Yapı Malikinin Sorumluluğu .....                    | 36        |

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU: KAVRAMI, ŞARTLARI,**  
**TARAFLARI, HÜKÜM VE SONUÇLARI**

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU KAVRAMI .....</b>                        | <b>38</b> |
| <b>II. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI .....</b>                   | <b>40</b> |
| <b>A. GENEL OLARAK .....</b>                                                     | <b>40</b> |
| <b>B. ŞARTLARI .....</b>                                                         | <b>40</b> |
| <b>1. Zarar.....</b>                                                             | <b>40</b> |
| <b>2. Uygun İlliyet Bağı.....</b>                                                | <b>41</b> |
| <b>3. Hukuka Aykırılık .....</b>                                                 | <b>41</b> |
| <b>4. Yapı Eseri ile Sorumlu Arasında Mülkiyet İlişkisinin Olması .....</b>      | <b>42</b> |
| <b>a. Bir Yapı Eserinin Mevcut Olması .....</b>                                  | <b>43</b> |
| <b>a.a. Yapı Eseri Kavramı .....</b>                                             | <b>43</b> |
| <b>b.b. Bina Kavramı .....</b>                                                   | <b>44</b> |
| <b>c.c. Yapı Eseri Kavramı ve Bina Kavramı Arasındaki İlişkiyi Açıklayan</b>     |           |
| <b>Görüşler .....</b>                                                            | <b>47</b> |
| <b>a.a.a. Yapı Eseri ile Bina Arasında Cismani Benzerlik Bulunması.....</b>      | <b>47</b> |
| <b>b.b.b. Yapı Eseri ile Bina Arasında Tehlike Benzerliğinin Bulunması .....</b> | <b>47</b> |
| <b>c.c.c. Yapı Eseri ile Bina Arasında Ekonomik Yönden Benzerlik</b>             |           |
| <b>Bulunması .....</b>                                                           | <b>48</b> |
| <b>d.d. Bina ve Yapı Eserinin Ayırt Edici Unsurları .....</b>                    | <b>49</b> |
| <b>a.a.a. Sabitlik ve Toprağa Bağlılık.....</b>                                  | <b>49</b> |
| <b>b.b.b. İnsan Eliyle Yapılmış veya Düzenlenmiş Olma .....</b>                  | <b>49</b> |
| <b>e.e. Bina ve Yapı Eseriyle Maddî ve İşlevsel Bakımdan Bir Bütünlük Arz</b>    |           |
| <b>Eden Nesneler .....</b>                                                       | <b>50</b> |
| <b>a.a.a. Bütünleyici Parçalar .....</b>                                         | <b>50</b> |
| <b>b.b.b. Eklentiler .....</b>                                                   | <b>52</b> |
| <b>c.c.c. Yapı Eseri Birlikleri.....</b>                                         | <b>53</b> |
| <b>f.f. Bina ve Yapı Eseri Niteliği Tartışmalı Olan Konular .....</b>            | <b>54</b> |
| <b>a.a.a. Hareket Etmeyen Nesneler .....</b>                                     | <b>54</b> |
| <b>b.b.b. Hareket Eden Nesneler .....</b>                                        | <b>56</b> |
| <b>c.c.c. Doğal Kaynaklar .....</b>                                              | <b>58</b> |

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>C. SORUMLULUĞU DOĞURAN ÖZEL DURUMLAR .....</b>                             | <b>59</b> |
| 1. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar.....                                    | 59        |
| 2. Taşınır Yapı .....                                                         | 60        |
| 3. Taşkın Yapı.....                                                           | 60        |
| 4. Üst Hakkı .....                                                            | 61        |
| 5. Haksız Yapı.....                                                           | 62        |
| 6. Mecralar .....                                                             | 63        |
| 7. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesine Konu Olan Mallar .....                  | 64        |
| 8. El Birliği (İştirak) ve Paylı (Müşterek) Mülkiyete Konu Olan Eşyalar ..... | 66        |
| 9. Kat Mülkiyetine Konu Olan Taşınmazlar .....                                | 67        |
| <b>III. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN TARAFLARI.....</b>               | <b>68</b> |
| A. GENEL OLARAK .....                                                         | 68        |
| 1. Malik.....                                                                 | 69        |
| 2. İntifa ve Oturma Hakkı Sahipleri .....                                     | 71        |
| 3. Kamu Tüzel Kişileri .....                                                  | 73        |
| <b>IV. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU: ZARARI TAZMİN ETME</b>              |           |
| BORCU .....                                                                   | 74        |
| A. GENEL OLARAK .....                                                         | 74        |
| 1. Tazminatın Belirlenmesindeki Hususlar ve Zarar Kapsamı .....               | 76        |
| a. Maddi Zarar .....                                                          | 77        |
| b. Manevi Zarar.....                                                          | 78        |
| 2. Zararın Tazmini Talebinde Zamanaşımı.....                                  | 79        |
| 3. İspat Yükü.....                                                            | 80        |
| 4. Malikin Rücu Hakkı .....                                                   | 81        |
| a. Malikin Mühendis, Mimar ve Yükleniciye Karşı Rücu Hakkı.....               | 81        |
| b. Malikin Yapı Eserinin Eski Malikine Karşı Rücu Hakkı .....                 | 82        |
| c. Malikin Kiracıya Rücu Hakkı.....                                           | 82        |
| d. Malikin İntifa ve Oturma Hakkı Sahibine Karşı Rücu Hakkı .....             | 83        |
| e. Malikin Haksız Fiile Dayanan Rücu Hakkı .....                              | 84        |
| f. Malikin Müteselsil Sorumluluğa Dayanan Rücu Hakkı .....                    | 84        |
| g. Yapı Denetim Kuruluşlarının Rücu Hakkı.....                                | 85        |

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### YAPI DENETİM KURULUŞLARININ HUKUKİ SORUMLULUĞU: TANIMI, AMACI VE KAPSAMI, YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİ, HAKLARI VE BORÇLARI, HUKUKİ SORUMLULUĞU

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ TANIMI .....                                    | 86  |
| II. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ AMACI VE KAPSAMI.....                          | 87  |
| A. GENEL OLARAK .....                                                          | 87  |
| B. AMACI.....                                                                  | 87  |
| C. KAPSAMI.....                                                                | 89  |
| III. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN GÖREVLERİ.....                                   | 90  |
| A. GENEL OLARAK .....                                                          | 90  |
| 1. Proje Aşamasındaki Görevleri.....                                           | 90  |
| 2. Yapı Ruhsatı Alınması Aşamasındaki Görevleri .....                          | 91  |
| 3. Yapım Aşamasındaki Görevleri.....                                           | 93  |
| IV. YAPI DENETİM FAALİYETLERİNİN NİTELİKLERİ .....                             | 95  |
| V. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ OLUŞUMU, ÇALIŞMA ŞEKLİ VE<br>DENETLENMESİ ..... | 96  |
| VI. YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİ.....                                        | 98  |
| A. YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....                      | 99  |
| 1. GENEL OLARAK .....                                                          | 99  |
| a. Genel Hizmet Sözleşmesi ile Karşılaştırılması.....                          | 101 |
| b. Vekalet Sözleşmesi ile Karşılaştırılması.....                               | 103 |
| c. Eser Sözleşmesi ile Karşılaştırılması .....                                 | 104 |
| d. Değerlendirme .....                                                         | 105 |
| B. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ .....                                                     | 106 |
| C. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI .....                                                 | 106 |
| 1. Yapı Sahibi.....                                                            | 107 |
| 2. Yapı Denetim Kuruluşu.....                                                  | 108 |
| a. Yapı Denetim Kuruluşlarının Özellikleri .....                               | 110 |
| D. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ.....                                                     | 111 |
| E. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ.....                                                | 112 |
| VII. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HAKLARI VE BORÇLARI .....                        | 114 |
| A. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HAKLARI .....                                      | 114 |

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Ücret Hakkı.....                                                               | 114        |
| 2. Haczedilmezlik.....                                                            | 117        |
| 3. Merkezi Yönetim Karşısında Hakları.....                                        | 117        |
| 4. Yapı Ruhsatını ve Yapı Kullanma İznini Veren İdare Karşısında Hakları ...      | 119        |
| <b>B. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN BORÇLARI .....</b>                                 | <b>119</b> |
| 1. Denetim Yapma Borcu.....                                                       | 119        |
| 2. Uyarma Borcu .....                                                             | 120        |
| 3. Diğer Borçları Bildirme .....                                                  | 120        |
| <b>VIII. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HUKUKİ SORUMLULUĞU .....</b>                    | <b>121</b> |
| <b>A. HUKUKİ SORUMLULUĞUN KOŞULLARI .....</b>                                     | <b>122</b> |
| 1. Zararın (Yapı Hasarının) Gerçekleşmesi.....                                    | 122        |
| a. Taşıyıcı Sistem .....                                                          | 123        |
| b. Taşıyıcı Olmayan Kısımlar .....                                                | 124        |
| 2. Kusur .....                                                                    | 124        |
| a. Yapı Denetim Kuruluşunun Kusurunu Azaltan/Kaldıran Nedenler .....              | 125        |
| a.a. Yapı Denetim Kuruluşunun Gerekli Bütün Özeni Göstermiş Olması....            | 125        |
| b.b. Zarar Görenin (Yapı Sahibinin) Kusuru .....                                  | 125        |
| c.c. Nedensellik Bağının Yokluğu .....                                            | 126        |
| a.a.a. Mücbir Sebep ve Olağanüstü Durum.....                                      | 126        |
| b.b.b. Üçüncü Kişinin Kusuru .....                                                | 127        |
| c.c.c. Yapı Sahibinin Kusuru.....                                                 | 127        |
| b. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluğunu Sınırlayan Anlaşmaların Etkisi.....     | 128        |
| 3. Uygun Nedensellik (İllyet) Bağı .....                                          | 128        |
| <b>B. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN KAMUYA KARŞI FENNİ MESULİYET SORUMLULUĞU .....</b> | <b>129</b> |
| <b>C. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YAPI SAHİBİNE KARŞI HUKUKİ SORUMLULUĞU .....</b>   | <b>130</b> |
| <b>D. SORUMLULUĞUN SÜRESİ VE ZAMANAŞIMI.....</b>                                  | <b>130</b> |
| <b>E. HAKLARIN YARIŞMASI.....</b>                                                 | <b>131</b> |
| <b>F. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YARDIMCI KİŞİLERDEN DOLAYI SORUMLULUĞU.....</b>    | <b>132</b> |
| <b>G. SORUMLULUKTA İSPAT YÜKÜ .....</b>                                           | <b>133</b> |

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>IX. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI.....</b>                                     | <b>133</b> |
| <b>A. TAZMİNAT DAVASI .....</b>                                                                                | <b>134</b> |
| <b>1. Davanın Tarafları.....</b>                                                                               | <b>134</b> |
| <b>a. Davacı.....</b>                                                                                          | <b>134</b> |
| <b>b. Davalı.....</b>                                                                                          | <b>135</b> |
| <b>2. Sorumluluk Davasında Yetkili ve Görevli Mahkeme .....</b>                                                | <b>135</b> |
| <b>X. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İDAREYE KARŞI SORUMLULUĞU .....</b>                                             | <b>136</b> |
| <b>A. İDARİ PARA CEZASI .....</b>                                                                              | <b>137</b> |
| <b>B. YENİ İŞ ALMAKTAN MEN CEZASI.....</b>                                                                     | <b>139</b> |
| <b>C. FAALİYETE SON VERME CEZASI.....</b>                                                                      | <b>140</b> |
| <b>XI. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN CEZAİ SORUMLULUĞU .....</b>                                                    | <b>141</b> |
| <b>XII. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞUNU KALDIRAN, AZALTAN, KURULUŞU BORÇTAN KURTARAN NEDENLER .....</b> | <b>141</b> |
| <b>SONUÇ .....</b>                                                                                             | <b>146</b> |
| <b>KAYNAKLAR.....</b>                                                                                          | <b>148</b> |

## KISALTMA CETVELİ

|              |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| <b>Bkz.</b>  | Bakınız                                        |
| <b>KHK</b>   | Kanun Hükmünde Kararname                       |
| <b>KMK</b>   | Kat Mülkiyeti Kanunu                           |
| <b>m.</b>    | Madde                                          |
| <b>M.K.</b>  | Medeni Kanun                                   |
| <b>R.G.</b>  | Resmi Gazete                                   |
| <b>s.</b>    | Sayfa                                          |
| <b>S.</b>    | Sayı                                           |
| <b>C.</b>    | Cilt                                           |
| <b>TBK</b>   | Türk Borçlar Kanunu                            |
| <b>TMK</b>   | Türk Medeni Kanunu                             |
| <b>vb.</b>   | ve benzeri                                     |
| <b>vd.</b>   | ve devamı                                      |
| <b>YDHK</b>  | Yapı Denetimi Hakkında Kanun                   |
| <b>YDUY</b>  | Yapı Denetim Uygulama Yönetmelik               |
| <b>TMK</b>   | Türk Medeni Kanunu                             |
| <b>TBK</b>   | Türk Borçlar Kanunu                            |
| <b>KTY</b>   | Karayolları Trafik Kanunu                      |
| <b>Y.</b>    | Yargıtay                                       |
| <b>D.</b>    | Danıştay                                       |
| <b>HD.</b>   | Hukuk Dairesi                                  |
| <b>HMK</b>   | Hukuk Muhakemeleri Kanunu                      |
| <b>BK</b>    | Borçlar Kanunu                                 |
| <b>İYUK</b>  | İdari Yargılama Usulü Kanunu                   |
| <b>İİK</b>   | İcra İflas Kanunu                              |
| <b>AÜHFD</b> | Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi    |
| <b>İÜHFM</b> | İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası |

# GİRİŞ

Bina ve yapı eserleri, hayatın her döneminde insanların yaşamlarını devam ettirmesini sağlayan ve barınma ihtiyacını karşılayan en önemli nesnelerdendir. Yapılan bina ve diğer yapı eserleri sayesinde insanlar yaşamlarını sürdürmekte, sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılamakta ve ekonomik faaliyetlerini yürütmektedir. Bununla birlikte toplumu oluşturan bireyler; insani yaşam standartlarına uygun, kaliteli, güvenli ve doğal afetlere dayanıklı barınma yerlerinde yaşamak istemekte ve bu en temel insan hakları arasında yer almaktadır. Bireylerin barınma hakkını temin etmek ise devletin asli görevlerindendir. Herhangi bir denetim mekanizmasından uzak yapılan bina ve yapılar, insanların can ve mal güvenliklerini tehdit etmekte ve tehlikeye sokmaktadır. Bu halde ilgili bina ve yapı eserlerinden zarar görenlere karşı yapı malikinin sorumluluğu doğmaktadır. Yapı malikinin, üstlendiği sorumluluk gereği meydana gelen zararı aynen veya nakden tazmin etmesi gerekmektedir.

Hukuk düzeni içerisinde yer alan sorumluluk hukuku, kişilerin maddi veya manevi zarara uğramaları sonucunda oluşan zararın tazmin edilmesini güvence altına almaktadır. Çalışmamızın ilk bölümünde sorumluluk hukukunun kuramsal çerçevesinden bahsedilmektedir. Bu kapsamda sorumluluk türlerinden olan kusur sorumluluğu incelenmekte, kusur sorumluluğunun doğabilmesi için gerekli olan; kusur, haksız fiil, zarar, hukuka aykırılık, uygun nedensellik bağı gibi haksız fiil unsurları açıklanmaktadır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise kusursuz sorumluluk türlerinden olan yapı malikinin kusursuz sorumluluğu incelenmekte; sorumluluğun şartları, hukuki hüküm ve sonuçları araştırılmakta ayrıca taşınmaz maliki ile yapı malikinin karşılaştırması yapılmaktadır. Kısaca bahsetmek gerekirse kusursuz sorumlukta kusur şartı aranmamaktadır. Sorumlu kişi bazı durumlarda kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulabilirken bazı durumlarda kanun buna imkân vermemektedir. Yapı sahibinin sorumluluğu ise kanunun kurtuluş kanıtı getirme imkânı tanımadığı bir sorumluluk türü olup ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu olarak düzenlenmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nda yapı sahibinin sorumluluk hali düzenlenirken, Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz malikinin sorumluluk hali düzenlenmektedir. Yapı sahibinin meydana gelen zararı tazmin etme yükümlülüğü sorumluluğunun bir neticesidir. Zarara uğrayan, yapı sahibine Türk



Borçlar Kanunu uyarınca tazminat davası açabilmektedir. Kanun, sorumluluk derecelerine göre, zararı tazmin eden yapı sahibine rücu hakkı tanımaktadır.

İmar ve can güvenliği için yapıların mevzuata, yönetmeliğe, plan ve projesine uygun yapılması gerekmektedir. Çalışmamızın üçüncü bölümünde, yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğu incelenmektedir. Kısaca bahsetmek gerekirse; yapıların mevzuata, yönetmeliğe, plan ve projeye uygun yapılıp yapılmadığını yapı denetim kuruluşları denetlemektedir. Yapı denetim kuruluşları her ne kadar özel şirket olarak kurulsalar da fenni mesuliyetleri gereği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın gözetiminde bulunurlar. Yapı denetim kuruluşlarının usulsüz işlemleri için hukuki, idari, cezai sorumlulukları doğmaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğunun sonucu olarak, zarara uğrayana karşı tazminat yükümlülüğü bulunmaktadır. İdari ve cezai sorumluluğunun neticesinde ise para cezası, yeni iş almaktan men cezası, faaliyete son verme cezası, hapis cezası gibi müeyyideler öngörülmektedir. Ancak uygulamada Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulanması ve kanunda düzenlenmeyen hususların olması nedeniyle sorunlar yaşanabilmektedir. Dolayısıyla bu sorunların önüne geçebilmek için Yapı Denetim Hakkında Kanun ve ilgili ikincil mevzuatta gerekli değişiklikler yapılarak eksiklerin giderilmesi gerekmektedir.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## SORUMLULUK HUKUKUNUN KURAMSAL ÇERÇEVESİ:

### KAVRAM, ANLAM, İLKELER, TÜRLER

#### I. SORUMLULUK HUKUKUNA GENEL BAKIŞ

##### A. SORUMLULUK KAVRAMI VE TANIMI

Sorumluluk, şahsın eylemlerinin sonuçlarından ya da yetki sahasına giren belli bir olaydan sorumlu olması olarak tanımlanır. Genel olarak medeni hukukta sorumluluk kavramı, bir sorumluluk şekli, yani bir kanun, hukuki işlem veya haksız fiilden doğan sonuçlar için (belirli koşullar nedeniyle olsun veya olmasın) belirli yaptırımların uygulanması olarak ifade edilebilir. Örneğin; evlilik ilişkisinde taraflardan birinin kanunun kendisine yüklediği sonuçlara uymaması ve bu yükümlülükleri ihlal etmesi bir tür hukuki sorumluluktur. İki taraf arasında bir sözleşme varsa ve taraflardan biri veya ikisinin sözleşme hükümlerine uymaması, meşru bir işlemten kaynaklanan bir sorumluluk olarak kabul edilir<sup>1</sup>.

Haksız fiil sorumluluğu ise taraflar arasında hukuki bir ilişki olup olmadığına bakılmaksızın hukuk düzeninin bireylere yüklediği yükümlülüklerin ihlalden doğan bir sorumluluktur. Haksız fiil sorumluluğunun üç amacı vardır: zararı gidermek, ihlal edilen hakkı gidermek ve zararı önlemektir<sup>2</sup>. Bu sorumluluk türü temel olarak kusura dayalı haksız fiil sorumluluğuyla, kusura dayalı olmayan haksız fiil sorumluluğu şeklinde ikiye ayrılmaktadır<sup>3</sup>.

Sorumluluk hukuku “neminem laedere” (hukuka aykırı şekilde bir kimseye zarar vermeme) ilkesine dayanmaktadır. Bu nedenle sorumluluk hukuku, başkalarına zarar gelmesi durumunda meydana gelen zararın tazmin edilmesini amaçlamaktadır. Zarara neden olan kişi bu tazminatı ödemekle yükümlüdür<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> **Tandoğan**, Haluk: Türk Mesuliyet Hukuku, Vedat Kitapçılık, Ankara 2010, s. 63; **Remzi**, Mehmet / **Aydın**, Sezer: Medeni Hukuk, İstanbul 2015, s.108.

<sup>2</sup> **Nomer**, Haluk: Haksız Fiil Sorumluluğunda Maddi Tazminatın Belirlenmesi, İstanbul 1996, s.33.

<sup>3</sup> **Tandoğan**, Mesuliyet, s.63-64; **Akıntürk**, Turgut / **Ateş Karaman**, Derya: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2013, s.85.

<sup>4</sup> **Oğuzman**, Kemal / **Öz**, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, İstanbul, 2019, s.56-57; **Naimi**, **Aytekin**, Tuğba: Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, Doğu Akdeniz

Zarara neden olan eylemin üstlenilmesi “-den sorumluluk” olmakta olup, o zararın üstlenilmesi gerekmektedir. “-Den sorumluluk” kavramı, kusura dayanan ve kusursuz mesuliyet altında incelenmektedir<sup>5</sup>.

Hukuken zarara neden olan kişinin zararın neticelerine katlanması yetmez. Tazminat için yine “nulla indemnitas sine culpa” ilkesine göre zararın haksız bir davranıştan kaynaklanması gerekmektedir<sup>6</sup>.

Sorumluluk hukuku; tazminat hukukunun bir görünümüdür. Dolayısıyla sorumluluğun konusunu, zararın tazmini oluşturmaktadır. Hukuk düzeni, hukuka aykırı bir fiilin hukuki bir sonucu olarak fiilin yol açtığı zararı tazmin etme sorumluluğunu doğurur. Sorumluluğun birincil işlevi zararı gidermektir. Ancak zarar giderilirken, zarar görenin ekonomik kaybını azaltma ve hasar önlemeyi sağlama ikincil bir işlevdir<sup>7</sup>.

Hukuk düzeni, hukuka aykırı bir fiil nedeniyle meydana gelen zararın; hukuka aykırı fiili gerçekleştiren kişi/kişiler tarafından tazmin edilmesi yükümlülüğünü getirmektedir. Hukuki sorumluluk kavramı, hasara neden olan ile hasara uğrayan kimse arasında hukuki bir ilişki olup olmamasına bağlı olarak, “sözleşmeye dayalı sorumluluk” ile “sözleşme dışı sorumluluk” şeklinde ikiye ayrılmaktadır<sup>8</sup>.

Sorumluluk hukuku kusur ilkesi açısından değerlendirildiğinde, sorumluluk ancak kusurun olduğu yerde ortaya çıkabilir. Bireycilik ve liberal hareketin toplum üzerindeki etkisi ile kusur, 18. yüzyıldan itibaren sorumluluk hukukunun temeli olmuştur. Kusur temelli sorumluluk kavramı, oldukça yenidir. 19. yüzyılın özgürlükçü akıl ruhu, kusursuz sorumluluk yoktur ilkesini kabul etmiş ve kusur ilkesi nedeniyle bir ilkeyi diğerinin

---

Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim ve Araştırma Enstitüsü, Kuzey Kıbrıs 2011, s. 3; **Topuz**, Murat: Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi (İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukukunda), İstanbul 2011, s.16.

<sup>5</sup> **Zevkliler**, Aydın: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitapevi, Ankara, 2001, s. 31; **Akıntürk / Ateş Karaman**, s.85.

<sup>6</sup> **Atamer**, Yeşim: Haksız Fiilden Doğan Sorumluluğun Sınırlandırılması, Özellikle Uygun Nedensellik Bağı ve Normun Koruma Amacı Kuramları, Beta Yayınları, İstanbul 1996, s.72; **Oğuzman / Öz**, Borçlar, s.55.

<sup>7</sup> **İmre**, Zahit: Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İstanbul 1949, s. 8.; **Atamer**, s. 71-72; **Aybay**, Aydın: Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Bölüm, İstanbul 2011, s.86.

<sup>8</sup> **Antalya**, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C:2, İstanbul 2017, s.1; **Yavuz**, Cevdet / **Acar**, Faruk / **Özen**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2009, s.601.

sorumluluk nedeni olarak uzun süre reddetmiştir. Zamanla kusura dayalı sorumluluk ilkesi yetersiz kalmış, kusursuz sorumluluk ilkesi de kabul edilmeye başlanmıştır<sup>9</sup>.

Haksız fiil meydana gelmeden önce haksız fiilden sorumlu olan iki kişi arasında bağlayıcı bir hukuki taahhüt yoktur. Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesinde bu durum düzenlenmiş olup; bir kimsenin hukuka uygun olmayan ve kusurlu eylemi ile başkasında hasar meydana getirmesi durumunda bu hasarı karşılamakla sorumludur. Eylem hukuka uygun olsa dahi ahlak kurallarına aykırı ise meydana gelen zararlardan sorumlu tutulacağını düzenlemiştir. Kanun, bir eylemi yasaklamanın yol açacağı zarardan olduğu kadar, genel kabul görmüş ahlakın aksini yapmanın yol açacağı zarara karşı da koruma sağlar<sup>10</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi, sorumluluğun tesis edilebilmesi için sağlanması gereken dört kıstası şöyle açıklamaktadır. Bunlar; “kusur, hukuka aykırılık, zarar ve zarara sebep olan olayın zarar ile arasındaki uygun nedensellik bağının bulunması” şeklinde tanımlanabilir<sup>11</sup>.

Kimi özel durumlarda, kusur aranmadan, kimi zaman zarara yol açmadan ya da kanuna aykırı davranmadan sorumluluk ortaya çıkabilir. Bu durumlarda, sorumluluğun meydana geldiği olay ile sonuç arasında nedensellik bağının varlığı yeterli kabul edilmekte ve kusurun hukuken aranmasına gerek kalmamakta ve kusur artık sorumluluğun asli unsuru olmaktan çıkmaktadır. Buradaki temel unsur, uygun bir nedensellik bağının olmasıdır. Ayrıca bazı özel durumlarda (tehlike sorumluluğu gibi) işletme sahibi nedensellik olmaksızın doğrudan sorumlu tutulabilir. Tehlike sorumluluğu, TBK. m.71 ve devamı maddelerde düzenleme alanı bulmaktadır<sup>12</sup>.

---

<sup>9</sup> **Tandoğan**, Mesuliyet, s. 64; **Saymen**, Ferit H. / **Elbir**, Halid K.: Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, C:1, İstanbul 1966, s.432; **Bolatoğlu**, Bolat: Karayolları Trafik Kanuna Göre Motorlu Araç İşletenlerin Hukuki Sorumluluğu, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara 1981, s.13-14.

<sup>10</sup> **Tunçomağ**, Kenan: Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümler, C: 1, 6. Bası, İstanbul 1976, s.426; **Tekinay**, Selahattin Sulhi / **Akman**, Sermet / **Burcuoğlu**, Haluk / **Altop**, Atilla: Borçlar Hukuku, İstanbul 1993, s.492-493.

<sup>11</sup> **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.513; **Karanfil**, Sinan: Yapı Malikinin Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2016, s.4.

<sup>12</sup> **Erten**, Ali: Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu, Ankara 2000, s.62-63; **Akıncı**, Şahin: Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, 5. Baskı, Sayram Yayınları, Konya 2011, s.146.

Kişilerin sözleşme, haksız fiil gibi durumlardan mal varlıklarıyla karşı tarafa sorumluluğu “-ile sorumluluk” olarak adlandırılır. “-İle sorumluluk”; sorumlu olan kimse borcunu ifa etmediğinde alacaklı, devletin organları vasıtasıyla borcun ifasına borçluyu zorlayabilir. “-ile sorumluluk” sınırlı ve sınırsız olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sınırlı sorumlulukta sorumlu kişi belirli malvarlığı ile sorumludur. Bu mal varlığı zararın tamamını tazmin etmek için yeterli gelmiyorsa, zarar diğer malvarlığından karşılanamaz. Sınırsız sorumlulukta zarara karşı sorumlu kişi ekonomik değeri olan parayla ölçülebilen tüm mal varlığı ile sınırsız olarak sorumludur<sup>13</sup>.

Malvarlığı zararın tamamını karşılamadığı takdirde alacaklı borç ödemediği aciz belgesi alarak bununla, zarara neden olan kimsenin sonradan edindiği malvarlığından dahi zararın giderilmesini talep edebilir<sup>14</sup>.

Önceden zararın tazmininde şahıs ile sorumluluk da söz konusu olmaktadır. Borçlu, borcunun ifasını gerçekleştiremediği takdirde hapis cezası ile karşı karşıya kalmaktadır. Şahıs ile sorumluluk, kişilik haklarına aykırı olduğundan zamanla sorumluluğun mal varlığı ile olması görüşü yaygınlaşmıştır<sup>15</sup>.

Özetlemek gerekirse; sorumluluk hukuku içerisinde yer alan “den sorumluluk” haksız fiil sorumluluğunu ifade etmektedir. “ile sorumluluk” ise kişinin mal varlığı ile sorumlu tutulduğu sorumluluk türünü ifade etmektedir.

## B. SORUMLULUK HUKUKUNUN ÇEŞİTLİ ANLAMLARI

Doktrinde sorumluluk kavramına ilişkin geniş, dar ve en dar anlam olmak üzere görüşler ileri sürülmektedir. Türk hukuku sorumluluk kavramını dar anlamda kabul ederek, sözleşme dışı sorumluktan meydana gelen zararların tazmini ile ilgilenmektedir<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> **Baş**, Ece: Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, XII Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s.45; **Özbek**, Zeynep Uyar: Türk Hukukundaki Kusursuz Sorumluluk ve Tehlike Sorumluluğu Halleri, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır 2009, s.5.

<sup>14</sup> **Zevkliler**, s.32-33; **Özdemir Aydın**, Elif: Akit Dışı Sorumlulukta Maddi Zarar ve Tazmini, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s.5; **Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Basım, C: I, İstanbul 1976, s.19-20; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s.21; **Karahasan**, Mustafa Reşit: Sorumluluk Hukuku, 6. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2003, s.59.

<sup>15</sup> **Ayan**, Mehmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Mimoza Yayınları, Konya 2007, s.59.

<sup>16</sup> **Kaya**, Asım: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:1, S:2, 2016, s.208; **Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Kanunu

Sorumluluk hukuku geniş anlamda incelendiğinde, bir sözleşme modeli çerçevesinde ya da genel şartlarla belirlenen, yani sözleşme içi veya sözleşme dışı nedenlerden kaynaklanan tüm kuralları içermektedir. Geniş anlamda sorumluluk sözleşmeden doğan sorumluluğu ve haksız fiil sorumluluğunu içerir. Bu iki sorumluluk neticesindeki yükümlülüklerden, hukuki netice itibariyle farklı sonuçlar meydana gelir <sup>17</sup>.

Sorumluluk TBK m. 49 ve devamında düzenlenmiş olup, dar anlamda sorumluluk sözleşme dışı sorumluluğu kapsar. Dar anlamda sorumluluk zararın tazminine ilişkin edim sorumluluğudur <sup>18</sup>. Sözleşme dışı sorumluk konusu ileride daha ayrıntılı açıklanacaktır.

Sorumluluğun en dar anlamı, özel yasalarda düzenlenen sorumluluk türlerini kapsar. Örneğin sebep sorumluluğu en dar anlamda olan sorumluluk türüdür<sup>19</sup>.

## II. SORUMLULUK HUKUKUNUN İLKELERİ

Hukuk sistemi tarafından korunan değerler hakkında, meydana gelen zararlara katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Hukuk düzeninin getirdiği ilkeler bu zararlara katlanacak kimseleri belirlemektedir. Sorumluluğun ilkeleri, kusur, sözleşme ve yasadır<sup>20</sup>.

### A. KUSUR

Kusur, bir hakkın ihlal edilmesinin temelini oluşturmaktadır. Bir kimse kusuru ile hukuk düzenine aykırı bir davranışta bulunduğu anda, bu davranışının yol açtığı zararlara katlanmakla yükümlüdür. Yanlış fiili işleyen kişi, sorumluluğun konusunu oluşturur. Kusurlu davranış, aslında toplumsal kuralları ihlal eden ve toplum tarafından kınanan bir davranış biçimidir. Haksız fiil neticesinde meydana gelen zararın tazmini ile kusurun,

---

Tasarısı'na Göre Kusursuz Sorumluluk Halleri ve İlkeleri, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C: 14, S: 4, 2008, s.32; **Eren**, Borçlar, s.510.

<sup>17</sup> **Oğuzman / Öz**, Borçlar, s.484; **Antalya**, s.66.

<sup>18</sup> **Antalya**, s.65; **Eren**, Borçlar, s.511.

<sup>19</sup> **Özbek**, s.7; **Eren**, Borçlar, s.511.

<sup>20</sup> **Eren**, Borçlar, s.512; **Bilmen**, Akif: Türk Borçlar Hukukunda Bina veya Diğer Yapı Eseri Malikinin Hukuki Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1998, s.9-10.

sorumluluk ilkelerinde önemli yere sahip olduğu TBK'nın 49. maddesinden açıkça anlaşılmaktadır<sup>21</sup>.

Kusur, kast ve ihmal olarak iki türde ortaya çıkmaktadır. Kast, hukuka aykırı eylemi gerçekleştiren kimsenin, bu eylemi bilerek ve isteyerek iradi olarak gerçekleştirmesidir. Kastın ilk unsuru, hukuka aykırı eylemi gerçekleştiren kimsenin neticeyi öngörmesi; ikinci unsuru ise bu neticeyi iradi olarak istemesidir<sup>22</sup>.

Kast, doğrudan kast ve olası kast olarak iki türde ortaya çıkmaktadır. Doğrudan kastta hukuka aykırı eylemi gerçekleştiren kimse açık iradesiyle bu durumu isterken; olası kastta hukuka aykırı eylemi gerçekleştiren kimse hukuka aykırı neticeyi istememekle beraber meydana gelecek sonucu göze almaktadır<sup>23</sup>.

Kusurun diğer türü olan ihmalde ise, hukuka aykırı netice istenmemekle beraber gerekli dikkat ve özenin gösterilmemesinden dolayı hukuka aykırı sonuç engellenememektedir. İhmal; bilinçli ihmal, bilinçsiz ihmal, ağır ihmal ve hafif ihmal olmak üzere türlere ayrılır. Bilinçli ihmalde; hukuka aykırı netice öngörülür fakat gerçekleşmesi umulmamaktadır. Bilinçsiz ihmalde; hukuka aykırı netice öngörülememekle beraber gerekli dikkat ve özen gösterildiği takdirde neticenin önüne geçilebilen ihmal türüdür. Ağır ihmal; dürüst orta zekalı olan herkesin hukuka aykırı neticeyi öngörüp, basit tedbirleri almayarak gerekli dikkat ve özeni göstermemesi halinde söz konusu olur. Hafif ihmal; yalnızca dikkatli ve özenli kimselerin, hukuka aykırı neticeyi öngöremeyip gerekli tedbirleri almaması halinde söz konusu olur<sup>24</sup>.

## B. SÖZLEŞME

Sorumluluk, bir sözleşme ilişkisinden de doğabilmektedir. Sözleşme ilişkisinden doğan sorumlulukta “kusurlu davranış” aranmamaktadır. Sözleşme ile yapma veya

---

<sup>21</sup> **Reisoğlu**, Safa: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Beta Basım, İstanbul 2005, s.147; **Tandoğan**, Haluk: Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk, 1. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 1981, s.1.

<sup>22</sup> **Eren**, Borçlar, s. 512; **Bilgili**, Fatih / **Demirkapı**, Ertan: Borçlar Hukuku, Bursa 2013, s.90.

<sup>23</sup> **Hatemi**, Hüseyin / **Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s.146; **Naimi Aytekin**, s. 13.

<sup>24</sup> **Şenyüz**, Doğan: Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 6. Baskı, Ekin Yayınları, Bursa 2012, s.89; **Aybay**, s.87; **İnan**, Ali Naim / **Yücel**, Özge: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s.394-396.

yapmama edimleri hususunda taraflar anlaşma sağlamaktadır. Taraflar, sözleşmenin ilkelerini, edimlerini, şartlarını kendileri belirlemektedir. Sözleşmede kararlaştırılan edimlerin yerine getirilmemesi sonucunda meydana gelen zararlardan edim borçlusu sorumlu olmaktadır. Sigorta sözleşmeleri bu türden olup, sigortacı doğabilecek zararlara karşı bir prim karşılığında sigorta ettirene zararı tazmin edeceğini belirtir<sup>25</sup>.

### **C. BİR KANUN HÜKMÜ**

Kural olarak zarara neden olan kişi, zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Ancak bir kanun hükmü gereğince zarara başkası da katlanabilmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nda kusursuz sorumluluk ve türleri düzenlenmektedir. Kanun kusursuz sorumlulukta, kusur unsurunu aramamaktadır. Bununla beraber özen sorumluluğu türlerinden olan ev başkanın sorumluluğu, adam çalıştırmanın sorumluluğu gibi sorumluluk türlerinde, sorumlu kişinin kanuni düzenleme ile zarara neden olan kimseden sorumlu olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla sorumlu olduğu kimsenin verdiği zararları da tazmin edeceği belirtilmiştir. Kanunda zararı tazmin eden kimsenin zarara neden olan kimseye karşı rücu talebinde bulunabileceği de düzenlenmektedir. Aynı zamanda kusursuz sorumluluk türlerinden olan tehlike sorumluluğu ile ilgili olarak, gelişen teknoloji ve sanayi karşısında muhtemel tehlike durumlarının külfetine kimin katlanacağı hususunda TBK ve motorlu taşıtlarla ilgili olarak KTK'da düzenlemeler mevcuttur. Kusursuz sebep (özen) sorumluluğu ve tehlike sorumluluğu halleri kanundan kaynaklanan sorumluluk türlerine örnek oluşturmaktadır<sup>26</sup>.

## **III. SORUMLULUK HUKUKUNUN KAYNAK YÖNÜNDEN TASNİFLENMESİ**

### **A. GENEL OLARAK**

Geniş kapsamda sorumluluk kavramı, başkalarının uğradığı zararı tazmin etme yükümlülüğünü ifade etmektedir. Tazminat yükümlülüklerinin kaynağı, mevcut yükümlülüklerin eksik veya uygun olmayan şekilde yerine getirilmesinden dolayı üçüncü şahıslara verilen zarardır<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Eren, Borçlar, s.512; Reisoğlu, s.169.

<sup>26</sup> Eren, Borçlar, s.513; İnan / Yücel, s.438.

<sup>27</sup> Koçhisarlıoğlu, Cengiz: Kusurun Objektifleştirilmesinin Ayırt Etme Gücünü Etkilemesi, AÜHFD, 2004, C: 53, S: 3, s.2-17; Söğütü, Özlem: Roma Hukukunda Tarihsel Gelişimi İçerisinde Contractus (Sözleşme) Kavramı ve Sözleşmesel Sorumluluk Ölçütleri, Ankara 2016, s.13.



Buradan hareketle sorumluluk hukuku kaynağı çerçevesinde, akdi sorumlulukla akit dışı sorumluluk olarak ikiye ayrılmaktadır ve bunlar “geniş kapsamda sorumluluk hukuku” nu oluşturmaktadır<sup>28</sup>.

## **1. Sözleşme İçi (Sözleşmesel / Akdi) Sorumluluk**

Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, zarar meydana gelerek hukuki sonuçlarını doğurmaktadır. Hukuki sorumluluk değerlendirilirken, zarara neden olan ile zarara uğrayan arasında hukuki bir ilişki olup olmaması kapsamında sözleşmesel sorumluluk ortaya çıkmaktadır. Sözleşmeden doğan sorumluluk, hukuki işlemlerden ve borç ilişkisinin ihlalinden doğan zararı tazmin etme yükümlülüğünü ifade eder. Sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk da objektif özen yükümlülüğü değil, tarafların sözleşmede belirledikleri ilkeler dikkate alınacaktır. Borçlunun, sözleşmeden doğan yükümlülüklerini ve borcun öngördüğü edimleri ihlal etmesi halinde, borçlu zarardan sorumlu olacaktır. Bu durumda fiili hukuki ilişkinin ihlali ve onun sonuçlarından sorumluluk doğmaktadır<sup>29</sup>.

Sözleşmeden doğan sorumlulukta, genel olarak sözleşme akdetme ehliyetine sahip olmak için kanuni yaş ve ehliyet veya kanuni temsilcinin iznine sahip olmak gerekirken, akdi olmayan sorumlulukta ise muhakeme yeterlidir. Borçlu, sözleşmeden doğan sorumlulukta kusurlu olmadığını kanıtlamak zorundadır. On yıllık zamanaşımı kuralı genellikle sözleşmeye dayalı sorumluluk için geçerliken, sözleşme dışı haksız fiil sorumluluğunda iki veya on yıllık zamanaşımı süreleri öngörülmektedir<sup>30</sup>.

## **2. Sözleşme Dışı Sorumluluk**

Sözleşme dışı sorumluluğun kuralı, kusurlu bir davranışın bulunmasıdır. Türk Borçlar Kanunu’nun 49. maddesi çerçevesinde, hukuka aykırılık ile kusurlu davranış sözleşme dışı sorumluluğun kaynağını oluşturmaktadır. Bu durumda kusur, ihlalin esaslı

---

<sup>28</sup> Karahasan, Sorumluluk, s.61; Oğuzman / Öz, Borçlar, s.54.

<sup>29</sup> Antalya, s.2-3; Reisoğlu, s.169.

<sup>30</sup> Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop s. 624; Aydın Özdemir, Elif: Akit Dışı Sorumlulukta Maddi Zarar ve Tazmini, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s.8.

unsurudur<sup>31</sup>. Sözleşmeden doğan sorumluluktan kaynaklanmayan kayıpların, tazmin edilebilmesi için yükümlülüklerini ihlal eden tarafın kusurlu olması gerekir<sup>32</sup>.

Sözleşme dışı sorumlulukta, bireye yasal düzen tarafından yüklenen bir yükümlülüğün ihlali söz konusudur. Dolayısıyla sözleşme dışı sorumluluk alanındaki ilke, sorumluluğun kusura dayalı olmasıdır<sup>33</sup>.

Kusur ilkesine göre, sözleşmeden doğan sorumluluk kapsamına girmeyen zararlar için kusurlu davranışın varlığı esastır. Sözleşme dışı sorumlulukta, genel davranış kurallarının ihlalinden kaynaklanan haksız fiiller ve zararlar mevcuttur. Sözleşme dışı sorumluluktan kaynaklanan hasar incelenirken, zarar olayı veya fiili belirli bir kişiye atfedildiğinden, nesnel bakım sorumluluğu olarak kabul edilmektedir. Objektif özen sorumluluğu, hal ve koşullar çerçevesinde gösterilmesi gereken özeni kapsamaktadır. Örneğin, bir işverenin subjektif statüsü (eğitim, deneyim vb.) bağlamında gerekli özeni göstermesi, onu sorumluluğundan kurtarmaya yeterli değildir. Somut olayın niteliklerine göre, objektif özen yükümlülüğü belirlenir<sup>34</sup>.

Yargıtay ilgili kararında “...Enerji nakil hattının sahibi bulunan davalı Dedaş, tehlike arz eden bu yapı eserinin fena yapılmasından, bakımı ve işletilmesindeki eksikliklerden sorumludur. Bu sorumluluk hukuki niteliği itibariyle kusura dayanmayan (objektif) bir sorumluluktur.” kusursuz objektif özen sorumluluğunun nasıl olması gerektiği ifade edilmiştir<sup>35</sup>.

Ancak bazen tazminat için kusur aramak tek başına yeterli olmayabilir ve toplumsal ihtiyaçları karşılamayabilir<sup>36</sup>. Bazı özel hallerde, kusursuz sorumluluk söz konusu olabilir. TBK’da bu durum “adam çalıştıranın, hayvan bulunduranın, ev başkanının, taşınmaz malikinin ve yapı malikinin sorumluluğu” gibi kusursuz sorumluluk kapsamına girer.

<sup>31</sup> Koçhisarlıoğlu, s.3; Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.62.

<sup>32</sup> Antalya, s.62; Aydın Özdemir, s.11.

<sup>33</sup> Koçhisarlıoğlu, s.12; Söğütü, s.14; Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.1; İnan, Ali Naim: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 1979, s.297.

<sup>34</sup> Antalya, s.2-3 ve 247; Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.246.

<sup>35</sup> Y. 3. HD. 24.09.2014 T., 2014/14752 E., 2014/12362 K. www.kazanci.com.tr. (E.T.: 10.07.2022).

<sup>36</sup> Yılmaz, Süleyman: Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Sebep Sorumluluklarına İlişkin Yeni Hükümler, AÜHFD, C: 59, S: 3, Y:2010, s.552; Nart, Serdar: Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s.60.

#### IV. HUKUKİ SORUMLULUĞUN TÜRLERİ

Sorumluluk hukuku türleri bakımından kusur sorumluluğu ile kusursuz sorumluluk olarak ayrılmaktadır<sup>37</sup>. Kusur sorumluluğu bir haksız fiil sorumluluğu olduğundan, haksız eylemin öğeleri olan eylem, hasar, nedensellik bağı, kusur ve hukuka aykırı davranışı içermesi gerekmektedir.

Kusursuz sorumluluk yani sebep sorumluluğu ise kendi arasında hakkaniyet, özen, tehlike olacak şekilde üçe ayrılmaktadır. Özen sorumluluğu da kendi arasında adam çalıştıranın sorumluluğu, hayvan bulunduranın sorumluluğu, ev başkanının sorumluluğu, yapı malikinin ve taşınmaz malikinin sorumluluğu olmak üzere beşe ayrılmaktadır.

##### A. HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU (KUSUR SORUMLULUĞU)

Kusur kelimesi Türkçe ‘de de (bilerek veya bilmeyerek) usulüne uygun yapılmamış bir şey olarak tanımlanmaktadır. Hukuk dünyasında kusur, hukuka aykırı davranış olarak tanımlanır. Kusur objektif veya subjektif olarak algılanabilir ve özen veya dikkat eksikliğinden (kusur) kaynaklanabilir. Genel olarak kusur, bir tür zayıflık veya eksiklik olarak da tanımlanabilir. Kusur ilkesi, Eski Borçlar Kanunu’nun 41. maddesinde yer alıp hukuka aykırı davranış ile başka birine zarar veren fiil olarak ifade edilmektedir<sup>38</sup>.

Hukukumuzda sorumluluğun temel koşulu kusurdur. Sorumluluk, zarara neden olan kişinin kusurlu fiiline dayandığından bu sorumluluğa “kusurlu sorumluluk” denir. Zararlı eylemler belirli kişilerle ilgili olduğundan, kusurlu sorumluluk için subjektif sorumluluk terimi de kullanılmaktadır. Kusur ilkesine göre, yalnızca kusurlu eylemin neden olduğu zarar başkaları tarafından tazmin edilebilir<sup>39</sup>.

<sup>37</sup> Eren, Borçlar, s.513; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s.497.

<sup>38</sup> Antalya, s.9; Bilgili/Demirkapı, s.95.

<sup>39</sup> Kaneti, Selim: Haksız Fiil Sorumluluğunda Kusur Kavramının Görevi, Sorumluluk Hukukunda Yeni Gelişmeler 1 Sempozyumu, İstanbul 1980, s. 40-41; Tandoğan, Mesuliyet, s.3-4; Kaneti, Selim: Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 2007, s.1.

Haksız fiillerden sorumluluk için kusur, kurucu bir unsurdur, dolayısıyla zararın kusura dayandırılması gerekir. Kusur sorumluluğu, dar anlamda haksız fiil sorumluluğu olarak değerlendirilebilir<sup>40</sup>.

Kusur sorumluluğu incelendiği zaman, kusur bulunmuyorsa sorumluluk da bulunmaz neticesine ulaşılmaktadır. Ancak bu durum çağdaş toplumu gündelik hayatta, hukuksal taleplerini karşılayamayacak bir kurumla baş başa bırakmıştır. Bu nedenle, kusursuz sorumluluk davalarının, kusur sorumluluğu ile toplumun gerektirdiği hukuki koruma kapsamına alınması toplumun yararınadır<sup>41</sup>. Bu güveni sağlamak ve arttırmak için; kusursuz sorumluluk durumunda dahi kusurun ağırlaştırdığı birçok faktör bulunmaktadır. Kusursuz sorumluluk davalarının doğuşunda kusur unsuru önemli olmamakla birlikte, bunun ek- munzam-kusur olarak değerlendirilmesi, kusursuz sorumlulukta ağırlaştırıcı bir etkiye sahiptir.

## 1. Haksız Fiilin Unsurları

Haksız fiil sorumluluğunda, kusur kurucu unsur olmakla beraber hukuka aykırı fiil, zarar ve nedensellik bağı unsurlarının bir arada bulunması gerekir. Kusursuz sorumlulukta sorumlu kişinin kusurlu olması aranmamaktadır<sup>42</sup>.

### a. Fiil

Fiil, bir şeyi yapma (olumlu davranış) veya yapmama (olumsuz davranış) olarak ortaya çıkan davranıştır. Bir kimse iradesi ile fiili davranışta bulunur. İrade dışı davranış beklenmeyen hal niteliğindedir. Örnek olarak, bir kimsenin silahını ateşlemesi bir yapma edimi içerdiğinden olumlu davranış olarak nitelendirilir. Olumsuz davranış ise, aslında yapması gerekeni yapmama şeklinde ortaya çıkar. Cankurtaran olarak çalışan kişinin boğulan kişiye yardım etmemesi buna örnek gösterilebilir. Çünkü cankurtaranın görevi boğulan kimseye yardım etmek olduğundan bu eyleminden sorumludur. Sıradan bir kişinin böyle bir yükümlülüğü olmayıp boğulan kimseye yardım etmese dahi sorumlu

<sup>40</sup> Kılıçoğlu, Ahmet Mustafa: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 5. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2005, s.224; Reisoğlu, s.175; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s.498.

<sup>41</sup> Tandoğan, Mesuliyet, s.45; Kaneti, Hukuka Aykırılık, s.33.

<sup>42</sup> Feyzioğlu, s.596-598; Yüce, Melek Bilgin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Pratik Çalışmaları, İstanbul 2015, s.80.

tutulamamaktadır. Sorumluluk, haksız fiili gerçekleştiren kişiye aittir. İstisnai hallerde fiili gerçekleştiren kişi haricindeki kimse de sorumlu olabilir. Bu durum kusursuz sorumluluk hallerinde söz konusu olur. Haksız fiili gerçekleştiren kimsenin, temyiz gücüne sahip olması yeterlidir <sup>43</sup>.

## **b. Zarar**

Kişinin mal varlığı veya şahıs varlığı değerlerinde, iradesi haricinde meydana gelen azalma zarar kavramının tanımını genel olarak karşılamaktadır. Dar anlamda zarar maddi zararı temsil ederken, geniş anlamda ise manevi zararı temsil etmektedir. Zarar maddi ve manevi zarar olarak iki türe ayrılmaktadır. Maddi zarar kendi arasında fiili zarar, yoksun kalınan kar, kişiye verilen zarar, şeye verilen zarar, doğrudan ve dolaylı zarar, olumlu ve olumsuz zarar, yansıma zarar olarak ayrılmaktadır. Zarar tazminat borcunun doğması için önemli bir unsurdur. Ancak haksız fiil neticesinde meydana gelen zararda indirim nedenleri varsa, hakim somut olayı değerlendirerek tazminatta indirime gidebilir<sup>44</sup>.

### **a.a. Maddi Zarar**

Maddi zarar, kişilerin mal varlığı ile sorumlu oldukları zarar türüdür. Maddi zarar kişinin para ile ölçülebilen değerlerini kapsar. Mal varlığının aktif artışı temsil ederken, pasifi ise borçları temsil eder. Kişilerin tüm menkul ve gayrimenkul malları, ayni hakları, alacak hakları malvarlığını oluşturan unsurlardır. Öte yandan kişinin belirttiğimiz mal ve haklarında iradesi dışında bir azalma olması gerekir. Kişilerin mal varlığında azalma olması, bu durum neticesinde zarar görmeleri ve malvarlığındaki eksilmenin iradeleri dışında gerçekleşmesi maddi zararın üç unsurunu oluşturmaktadır<sup>45</sup>.

Maddi zarar; eylemsel zarar, mahrum kalınan kazanç, şahsa verilen zarar, şeye verilen zarar, doğrudan ve dolaylı zarar, müspet ve menfi zarar, somut ve soyut zarar olarak çeşitlendirilmektedir.

---

<sup>43</sup> **Eren**, Borçlar, s.541-544; **Kılıçoğlu**, s.194-196; **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.15.

<sup>44</sup> **Nomer**, Haluk: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012, s.114; **Eren**, Borçlar, s.544; **Kılıçoğlu**, s. 208; **Reisoğlu**, s. 145; **Bilgili / Demirkapı**, s. 95; **Aybay**, s.78.

<sup>45</sup> **Eren**, Borçlar, s. 544-546; **Kılıçoğlu**, s. 208; **Reisoğlu**, s. 145; **Oğuzman**, M. Kemal / **Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, C:2, İstanbul 2016, s.40-41; **Nart**, s.54; **Bilgili / Demirkapı**, s.87.

Kişinin malvarlığının pasifinin artması ve aktifinin azalması sonucu fiili zarar meydana gelir. Doğrudan mal varlığında, net miktarında azalma olmaktadır. Öte yandan malın zarar görmesi veya zarara uğrayan kişinin masrafları malvarlığının aktifini azaltırken, aldatılma neticesinde meydana gelen borç, malvarlığının pasifinin arttırır. Fiili zarar doktrinde müspet zarar olarak tanımlansa da müspet zarar kavramı genellikle sözleşme sorumluluğunda bahsi geçer. Fiili zarar haksız fiil sonucu somut olarak gerçekleşir. Haksız eylem neticesinde zarar görüp hastanede tedavi olan kimsenin hastane masrafları fiili zarara örnek gösterilebilir<sup>46</sup>.

Yoksun kalınan kar/kazanç, fiilen gerçekleşmemekle beraber haksız fiil neticesinde muhtemel kazancın elde edilmesinin engellenmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bu muhtemel kazancın talep edilebilmesi için, hukuka ve ahlaka uygun olması gerekir. Örnek olarak, bir taksinin haksız fiilden dolayı zarar görmesi nedeniyle elde edeceği kazancın engellenmesi yoksun kalınan kazançtır. Yoksun kalınan kazancın talep edilebilmesi için bu kazancın elde edilmesi mümkün olması gerekir. Dolayısıyla zarara uğrayan kimse, yoksun kalınan kazancını ispatla yükümlüdür. Hakim tazminat oranını, ispat araçlarına, delillere ve somut olaya göre belirlemektedir. Ancak burada önemli olan yoksun kalınan karın günümüz şartlarına göre değil ileride gerçekleşecek şartlara göre tespit edilmesidir. Aksi bir durum, bu kazancın farazi zarar olma özelliği ile ters düşer<sup>47</sup>.

Bir kimsenin beden bütünlüğüne verilen zarar neticesinde, kişinin malvarlığının azalması kişiye verilen zararı meydana getirir. Beden bütünlüğünün ihlali neticesinde zarar doğmadığında, şahsa verilen zarardan söz edilemez. Kişiye verilen zarara ölüm, yaralanma, organ kaybı veya sakatlanma örnek olarak gösterilebilir.

Şeye verilen zarar, bir kimsenin maddi mallarında meydana gelen zarardır. Bu zarar neticesinde yine kişinin malvarlığında azalma meydana gelir. Örneğin arabada, binada oluşan zarar bu kapsamda değerlendirilmektedir<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> **Oğuzman / Öz**, Borçlar 2016, s.41; **Reisoğlu**, s.146; **Kılıçoğlu**, s.212; **Eren**, Borçlar, s.550; **Nart**, s.55; **Tunçomağ**, Kenan: Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler, C: 1, 2. Baskı, İstanbul 1965, s.269; **İnan**, s.287; **Karahasan**, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C:3, İstanbul 2003, s.77; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.64.

<sup>47</sup> **Kılıçoğlu**, s. 212; **Eren**, Borçlar, s.552; **Reisoğlu**, s.146; **Aydın Özdemir**, s.47; **Karakas**, Fatma Tülay/ **Söğütli Erişgin**, Özlem: Tarihsel Açıdan Malvarlığı Zararı ve Bu Zararın Belirlenmesi, BATİDER, Haziran 2006, C: XXIII, S: 3, s.153; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.65; **Aybay**, s.88.

<sup>48</sup> **Ayan**, Borçlar, s.203; **Eren**, Borçlar, s.552.

Doğrudan zarar, bir haksız eylemin doğrudan neden olduğu zararlardır. Örnek olarak kişinin, haksız bir fiilden zarar görmesi neticesinde oluşan hastane masrafları doğrudan zararı oluştururken, bu zarar sonucunda önemli iş görüşmesine gidememesi halinde oluşan zarar da dolaylı zararı oluşturur<sup>49</sup>.

Dolaylı zarar, haksız fiilin dolaylı sonucunu oluşturur. Haksız fiil ile sonuç arasında nedensellik bağı bulunmazsa haksız fiil sahibi sorumlu olmamaktadır. Dolaylı zarara, ölüm neticesindeki cenaze masrafları, malvarlığında oluşan zarardan kaynaklı tadilat masrafları örnek gösterilebilir<sup>50</sup>.

Olumlu zarar yani müspet zarar, kurulan sözleşmenin ifa edilmemesinden kaynaklanmaktadır. Olumsuz zarar yani menfi zarar ise, sözleşmenin kurulmamasından veya geçersizliğinden kaynaklanmaktadır. İki zararın da varlığında söz edebilmek için sözleşmesel ilişkinin mevcut olması gerekir<sup>51</sup>.

Yansıma yoluyla zarar, haksız fiil neticesinde zarar gören kimsenin yanında üçüncü bir kişinin de bu zarardan etkilenmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Örnek olarak, bir kimsenin öldürülmesi sonucunda, bakıma muhtaç ailesinin uğradığı zarar, yansıyan zarardır. Öte yandan ölen kimse bir yerde çalışıyor ve işveren onun reklamı ile kazanç sağlıyorsa, işverenin zararı da yansıyan zarardır. Ancak yansıyan zarardan sorumluluğun doğabilmesi için fiilin hukuka aykırı olması ve uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Ölen kimsenin bakıma muhtaç ailesi açısından uygun nedensellik bağı ve hukuka aykırılık bulunurken, ölen kimsenin işvereni açısından nedensellik bağı bulunup, hukuka aykırılık bulunmamaktadır<sup>52</sup>.

## **b.b. Manevi Zarar**

Subjektif görüşe göre manevi zarar, hukuka aykırı eylem neticesinde kişinin şahıs değerlerinde meydana gelen zarardan dolayı kişinin elem, ıstırap yaşamasıdır. Objektif görüşe göre manevi zarar, zarara uğrayan kimsenin iradesinin haricinde kişilik

<sup>49</sup> Aydın Özdemir, s.49; Bilgili / Demirkapı, s.87.

<sup>50</sup> Kılıçoğlu, s.210; Hatemi / Gökyayla, s.130; Eren, Borçlar, s. 554; Tandoğan, Mesuliyet, s.70.

<sup>51</sup> Eren, Borçlar, s.554; Şenyüz, s. 102; Nomer, Borçlar, 2012, s.114; Tandoğan, Mesuliyet, s.71.

<sup>52</sup> Ayan, Borçlar, s.203; Oğuzman / Öz, Borçlar, s.43-44; Bozer, Ali: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Sözkese Matbaacılık, Ankara 2007, s.92; Özel, Çağlar: Sözleşme Dışı Sorumlulukta Yansıma Zarar ve Giderimine İlişkin Bazı Düşünceler, AÜHFD, C:50, S:4, 2001, s.81-106.

değerlerinde ortaya çıkan eksilmedir. Doktrinde hem objektif hem subjektif görüşünün bir arada olması gerektiğinin savunan bir görüş daha vardır. Buna göre, bir kimsenin maddi, sosyal ve duygusal değerlerinde iradesi haricinde ortaya çıkan objektif eksilme manevi zararı oluşturmaktadır<sup>53</sup>.

Manevi zarar, kişinin şahıs değerlerinin hukuk düzeni çerçevesinde ihlal edilmesiyle iradesi dışında oluşan kayıplardır. Manevi zarar, kişinin şahıs değerlerine karşı meydana gelmektedir. Fakat haksız fiil, kişinin malvarlığına karşı da olabilmektedir. Manevi değeri olan bir eşyanın zarar görmesi neticesinde yaşanan üzüntü buna bir örnek teşkil eder. O halde kişilik haklarında meydana gelen zarar hem maddi hem manevi zararın konusunu oluşturmaktadır<sup>54</sup>.

Tüzel kişilerin beden bütünlüğü ve duygusal kişiliği bulunmamaktadır. Bu değerlere haiz olmadıklarından, bu değerlerin ihlali de söz konusu olmamaktadır. Tüzel kişilerin, manevi zarardan dolayı tazminat talep edebilmeleri doktrinde tartışmalı bir konudur. Ancak çoğunluk tüzel kişilerin objektif görüş çerçevesinde manevi tazminat talep edebileceği görüşündedir. Yargıtay içtihatlarında, TBK m. 58 kapsamında tüzel kişilerin manevi tazminat talebinin mümkün olduğuna dair görüşler hakimdir<sup>55</sup>.

### **c. Nedensellik (İllyet) Bağı**

Sorumluluğun oluşabilmesi için haksız fiil ve ortaya çıkan zarar arasında bir nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Bu nedensellik bağını, şart teorisi ve uygun nedensellik bağı teorisi belirlemektedir.

#### **a.a. İllyet Bağı Teorileri**

##### **a.a.a. Şart Teorisi**

Şart teorisine göre, haksız fiil ile neticesinde oluşan zarar arasında mantıksal bir bağlantı vardır. Birden fazla haksız fiil bulunuyorsa, bunlar eşit olarak

---

<sup>53</sup> Eren, Borçlar, s.558; Kılıçoğlu, s.209; Tandoğan, Mesuliyet, s.69; Aybay, s.88.

<sup>54</sup> Kılıçoğlu, s.209; Şenyüz, s.203.

<sup>55</sup> Ayan, Borçlar, s.205; Eren, Borçlar, s.556; Kılıçoğlu, s.210.



değerlendirilmektedir. Örneğin, A kişisi B'yi silah ile vurduğunda B hastanede yanlış tedaviden ölürse bu teoriye göre hem A kişisi hem de tedaviyi yapan doktor sorumlu olmaktadır. Doktrinde şart teorisi sorumluluğu geniş anlamda nitelendirdiği için eleştirilmektedir<sup>56</sup>.

### **b.b.b. Uygun Nedensellik (İllyet) Bağ Teorisi**

Uygun nedensellik bağı teorisine göre, haksız fiil ve zarar arasında uygun nedensellik bağı bulunur. İllyet bağının uygunluğu hayatın normal akışına göre tespit edilmektedir. A'nın silahla vurduğu B, hemofili hastalığından dolayı ölebilir. Bu halde, ölüm ile A'nın haksız fiili arasında uygun nedensellik bağının varlığından söz edilemez. A'nın B'nin hastalığı hakkında önceden bilgi sahibi olması mümkün değildir. Sorumluluğun doğması için nedenlerin uygun nitelikte olması gerekir. Uygulamada sorumluluk hukuku alanında kabul gören teori uygun nedensellik bağı teorisidir<sup>57</sup>.

### **b.b. İllyet Bağında Sebeplerin Çokluğu**

Zararın meydana gelmesi için birden fazla illiyet toplanabilir. Birden fazla illiyet birleşerek zararlı sonucu oluşturabileceği gibi illiyetlerden her biri tek başına da zararlı neticeyi oluşturabilmektedir. Bu durumda illiyet bağında nedenlerin çokluğu söz konusu olup kendi aralarında ayrı ayrı incelenmektedir<sup>58</sup>.

### **a.a.a. Ortak İllyet**

Haksız fiili gerçekleştiren birden fazla kişi, bir zarara neden olmaları sonucunda ortak illiyetten bahsedilir. Bu halde fiili gerçekleştiren herkes zararın tamamından müteselsilen sorumlu olmaktadır<sup>59</sup>. Fiili gerçekleştiren kişiler, birbirlerinden haberdar olmasalar bile zarara yol açan nedenlerin bağlantılı olması gerekir<sup>60</sup>.

<sup>56</sup> Ayan, Borçlar, s.206-207; Tandoğan, Mesuliyet, s.75; Akıntürk / Ateş Karaman, s.91; Aybay, s.89.

<sup>57</sup> Eren, Borçlar, s.568; Ayan, Borçlar, s.207; Tandoğan, Mesuliyet, s.77-78; Karahasan, Borçlar Genel Hükümler, s.756; Aybay, s.89.

<sup>58</sup> Bozer, s. 94; Erdoğan, İhsan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gazi Kitapevi, Ankara 2013, s.96; Akıntürk / Ateş Karaman, s. 91.

<sup>59</sup> Karanfil, s.18-19; Reisoğlu, s. 151-154, Oğuzman / Öz, Borçlar 2016, s.45-47.

<sup>60</sup> Ayan, Borçlar, s.208; Antalya, s.220.

Ortak illiyet, kusurlu ve yalın ortak illiyet olmak üzere iki türdedir. Zarara neden olan kişiler arasında kusur birliğinin olması halinde, kusurlu ortak illiyet söz konusu olmaktadır. Örneğin, büyük ve ağır bir kasayı beraber çalan hırsızların davranışında kusur birliği söz konusudur. Yalın ortak illiyette ise, daha önceden plan dahilinde olmayıp tesadüf neticesinde illiyetler bir araya gelmektedir. Örneğin, bir hastaya birbirinden habersiz iki doktor tarafından aynı ilacın iki kere verilmesi sonucunda hastanın ölmesinde, ortak yalın illiyet söz konusudur<sup>61</sup>.

### **b.b.b. Yarışan İlliyet**

Yarışan illiyette, illiyetlerden her biri tek başına zararı oluşturabilmektedir. Fiilleri, zarara sebep olan kimselerin, illiyetleri yarışır. Bu nedenle zarara sebep olanlar arasında müteselsil sorumluluk bulunmaktadır. Örneğin, birden fazla fabrikadan çıkan atık, bir nehri kirletip içindeki canlıların ölümüne neden olabilir. Tüm fabrikaların atıkları, tek başına canlıları öldürmeye elverişli olduğunda, illiyetlerin yarışması söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla yarışan illiyetlerde, zararlı sonuca neden olanlar arasında müteselsil sorumluluk bulunur<sup>62</sup>.

### **c.c.c. Seçimlik İlliyet**

Seçimlik illiyet durumunda, zararı meydana getiren birden fazla illiyet mevcut olup, fakat zarara hangisinin neden olduğu bilinmemektedir. Örneğin birden fazla arabanın geçtiği yoğun trafiği olan caddede, bir yayaya araba çarpması durumunda seçimlik illiyetten faydalanılır. Kazaya hangi aracın sebebiyet verdiğinin tespit edilmesi mümkün değildir. Her bir araç tek başına yayanın ölümüne sebebiyet verebilir. Seçimlik illiyetin varlığında sorumluluk kural olarak bulunmamaktadır<sup>63</sup>. Ancak bu kuralın istisnası kavgadır. Birden çok kişinin içinde bulunduğu bir kavgada, meydana gelen zarar için müteselsil sorumluluk esası geçerlidir. Örneğin kalabalık bir kavgada yaralanan kişiye kimin zarar verdiği tespit edilemiyorsa, kavgaya karışan herkesin müteselsil sorumluluğu kabul edilmektedir<sup>64</sup>.

<sup>61</sup> Ayan, Borçlar, s.208; Eren, Borçlar, s.571.

<sup>62</sup> Ayan, Borçlar, s.209; Başalp, Nilgün, Sorumsuzluk Anlaşmaları, İstanbul 2011, s.129.

<sup>63</sup> Eren, Borçlar, s.574; Gülerci, Altan Fahri: Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Hükümler, 1. Baskı, Academia Yayınevi, Kütahya 2014, s.189.

<sup>64</sup> Reisoğlu, s.154; Ayan, Borçlar, s.209; Eren, Borçlar, s.574.

### **d.d.d. Farazi İlliyet**

Zararı oluşturan gerçek neden ile zararı oluşturmaya elverişli olan farazi neden olmak üzere iki neden bulunmaktadır. Sebeplerden biri zararlı sonucu gerçekleştiren diğer sebebin zararlı sonuç üzerindeki etkisi geç kalmıştır. Bu halde bir kişiye, fazla ilaç verip öldürme eylemi farazi illiyet olup, ilaçtan ölme durumu henüz gerçekleşmeden kişinin boğularak öldürülmesi gerçek illiyet olmaktadır. Dolayısıyla boğarak öldürme eylemini gerçekleştiren kimse, sorumlu kabul edilmektedir<sup>65</sup>.

### **c.c. İlliyet Bağının Kesilmesi**

İlliyet bağının kesilmesi, hukuki sorumluluğun sonuçlarını önemli derecede etkilemektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında, sorumluluğun doğabilmesi için illiyet bağının bulunması gerekir. Üç durumdan dolayı illiyet bağı kesilmektedir: mücbir sebep, zarar görenin ağır kusuru ve üçüncü kişinin ağır kusuru<sup>66</sup>.

### **a.a.a. Mücbir Sebep**

İlliyet bağını kesen mücbir sebep, bir kimsenin zarara neden olan faaliyeti haricinde gerçekleşen, kaçınılmaz ve öngörülmez olan, karşı konulamayan olaydır. Mücbir sebebin unsurları, beşeri veya tabii nitelikte bir olay olması, bu olayın dış faktörlerden kaynaklanması ve öngörülemeyip kaçınılmaz olmasıdır. Örneğin doğa olayları (sel, deprem vb.), savaşlar, ayaklanmalar mücbir sebep olarak değerlendirilebilir.

Beklenmeyen hal ise, sözleşme sorumluluğunda karşılaşılan ve mücbir sebeple karıştırılan bir durumdur. Beklenmeyen hal, sözleşme kurulduğunda öngörülemeyen bir nedenden kaynaklı sözleşmenin ifa edilmesinin önüne geçmektedir. Şoförün kullandığı aracın frenlerinin patlaması sonucunda başka bir araca çarparak zarar vermesi beklenmeyen hale örnektir. Mücbir sebep illiyet bağını keser; ancak beklenmeyen hal zarara neden olan kimsenin kusurunu ortadan kaldırır<sup>67</sup>.

<sup>65</sup> **Karanfil**, s.20; **Hatemi / Gökyayla**, s.137.

<sup>66</sup> **Karanfil**, s.21; **Dereli**, Ferruh: Bina ve Diğer Şeylerden Mesuliyet, İBD, C: XVII, S:1, 1943, s.46.

<sup>67</sup> **Ayan**, Borçlar, s.210; **Hatemi / Gökyayla**, s.138.

### **b.b.b. Zarar Görenin Ağır Kusuru**

Zarar gören kimsenin kusuru, zararın meydana gelmesinde etkisi büyük ise illiyet bağı kesilmektedir. Zarar gören kimsenin kusuru, illiyet bağı sonlandıracak nitelikte yoğun değil ise tazminatta indirimle gidilir. İşçinin iş kazasında yaralanması ve tedavisi için yapması gerekenleri kendi iradesi ile yapmaması kendi kusuru olup bu duruma örnektir<sup>68</sup>.

### **c.c.c. Üçüncü Kişinin Ağır Kusuru**

Üçüncü şahsın davranışı ile zarar ortaya çıkmış ise, zarara neden olan kimse ve zarar arasında nedensellik bağı ilişkilendirilemeyeceğinden, zarar veren kimse sorumlu tutulamaz. A'nın yaraladığı B, tedavi sırasında doktorun yanlış müdahalesinden dolayı hayatını kaybederse doktorun bu hareketi üçüncü kişinin ağır kusuru olmaktadır. Bunların yanı sıra üçüncü kişinin hareketi zararlı sonuca etken niteliğinde ise, müteselsil sorumluluk söz konusu olmaktadır<sup>69</sup>.

### **d. Kusur**

Doktrine göre kusur, beğenilmeyen hareket olarak tanımlandığı gibi hukuk normlarına karşı, dikkatsiz veya kasten aykırı davranışta bulunma şeklinde de tanımlanmaktadır. Kusurlu harekette bulunan kimse iradesi ile hareket ettiği için temyiz gücüne (ayrıt etme gücüne) sahip olması aranır. Temyiz kudreti olan küçükler, sınırlı ehliyetliler ve kısıtlılar haksız fiillerinin neticelerinden sorumlu olduğundan tam ehliyetli olma şartları aranmamaktadır. Ancak kural olarak temyiz kudretine sahip olmayanlar fiillerinin neticelerinden sorumlu olmamakla birlikte iki istisnai durum söz konusudur. Bunlardan ilki eğer somut olay hakkaniyet gerektiriyorsa, hakim zararın tamamı veya bir kısmı için tazminata hükmedebilir. İkinci istisna ise, geçici olarak temyiz kudretini kaybeden kişi, o zaman aralığında neden olduğu zararlardan sorumlu tutulur. Fakat kendi kusuru ile temyiz kudretini kaybetmediğini ispatlarsa sorumluluğu ortadan kalkacaktır<sup>70</sup>.

<sup>68</sup> İnan / Yücel, s.407, Ayan, Borçlar, s.210; Hatemi / Gökyayla, s.138; Gönenç, Fulya İlçin: Haksız Fiil Sorumluluğu'nun Tarihsel Gelişimi, MÜHF-HAD, C:14, S: 4, İstanbul 2008, s.27.

<http://dosya.marmara.edu.tr/huk/fakultedergisi/2008C.14S.4/13-28.pdf> (E.T.: 25.11.2022).

<sup>69</sup> Eren, Borçlar, s.588; Karanfil, s.21-22; Ayan, Borçlar, s.210; Hatemi / Gökyayla, s.139.

<sup>70</sup> Bozer, s.88; Reisoğlu, s.149.

Sorumluluk hukukunun ilkelerinde de bahsedildiği üzere, kusur kast ve ihmal olarak iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. Haksız fiili gerçekleştiren kimse, bu fiilin sonuçları görüp isteyerek hareket etmesi halinde kastın varlığından söz edilir. Kast daha önceden de bahsettiğimiz üzere doğrudan ve dolaylı kast olarak; ihmal ise ağır ve hafif ihmal olarak meydana gelir. Dikkatsiz, tedbirsiz ve özensiz davranış ile hareket eden kimsenin, haksız fiilin neticesinde ortaya çıkan sonucu istememiş olsa da ihmal neticesinde sorumluluğu söz konusu olur. Örnek olarak araç kullanırken telefonla ilgilenerek dikkatsiz davranışta bulunan kimsenin, kazaya neden olması bir ihmal olarak değerlendirilir. İhmalin derecesi (ağır/hafif) objektif ölçütlere göre belirlenmektedir. Kusurun ispat yükü zarara uğrayan ve tazmin talebinde bulunan kimsedir<sup>71</sup>.

#### **e. Hukuka Aykırılık**

Zarara neden olan haksız fiilin, hukuka aykırı olması gerekir. Subjektif kurama göre, zarar verenin kendi yetki alanları dahilinde hareket etmesi, hukuka aykırı bulunmamıştır. Bu nedenden ötürü hukuki sorumluluğu da bulunmamaktadır. Bu kuram, olumsuz hukuka aykırılık olarak da nitelendirilmektedir<sup>72</sup>.

Objektif hukuka aykırılık kuramına göre zarar neticesinde, malvarlığı ve kişisel değerlerini muhafaza eden hukuk normlarının ihlal edilmesi gerekir. Zarar gören, hukuk normlarının ihlal edildiğini ispatla yükümlüdür. Türk Borçlar Kanunu, objektif kuramı dikkate almaktadır. Kişilerin hukuk normları tarafından, mal ve şahıs varlıkları emredici hükümlerle korunmaktadır. Emredici hukuk kurallarını bilmemek, mazeret sayılamayacağından zarar veren kuralları bilmediğini ileri süremez<sup>73</sup>.

Hukuka aykırılık olumlu ve olumsuz unsurdan oluşmaktadır. Olumlu unsur; zararlı neticeyi oluşturan, davranışı yasaklayan ya da önleyen kuraldır. Olumsuz unsur; zararlı sonucun meydana geldiği olayda, hukuka uygunluk nedenlerinin olmamasıdır. Zira hukuka uygunluk sebeplerinin varlığında söz konusu fiil, hukuka aykırı olmamaktadır<sup>74</sup>.

<sup>71</sup> **Bozer**, s.91; **Ayan**, Borçlar, s.199; **Hatemi / Gökyayla**, s.145; **İnan / Yücel**, s.398.

<sup>72</sup> **Eren**, Borçlar, s.609; **Bozer**, s.82; **Erdoğan**, s. 82; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.17; **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.111.

<sup>73</sup> **Kılıçoğlu**, s.196; **Hatemi / Gökyayla**, s.141; **Erdoğan**, s.82; **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.123.

<sup>74</sup> **Eren**, Borçlar, s.612; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.20; **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.236; **Akıntürk / Ateş Karaman**, s.89.

## **a.a. Hukuka Uygunluk Nedenleri**

### **a.a.a. Kamu Hukukuna Dayanan Yetkinin Kullanılması**

Hukuk düzeninin verdiği yetkiler ile kamu görevlilerin bazı fiilleri, zararlı sonucu meydana getirebilir. Bu durumda fiilleri, hukuka aykırılık teşkil etmez. Ancak bu yetkinin kullanımında, yetkinin bizzat sahibi tarafından kullanılması ve sınırları çerçevesinde kullanılmasına dikkat edilmesi gerekir. Aksi halde hukuka uygunluk durumu ortadan kalkmaktadır. Uygulamada en çok karşılaşılan durumlardan olan icra müdürlerinin kanuni yetkilerini kullanarak haciz esnasında, borçlunun mal varlığına cebir ile el koyması örnek gösterilebilir<sup>75</sup>.

### **b.b.b. Meşru Müdafaa**

Bir kimsenin kendisinin veya başkasının kişisel haklarına veya mal varlığı bütünlüğüne karşı, hukuka aykırı şekilde yöneltilen saldırıya istinaden yapılan bir savunmadır. Meşru müdafaadan söz edebilmek için; bir kimsenin mal veya şahıs varlığına ilişkin bir saldırının gerçekleşmesi, bu saldırı başlamış veya başlaması muhtemel olması, saldırının bir insandan kaynaklanması, bu saldırı fiilinin hukuka aykırılık teşkil etmesi, savunmanın saldırıda bulunan kişiye karşı ve orantılı olarak yapılması gerekmektedir. Meşru müdafanın muhatabı saldırıda bulunan kişi olup ondan başkasına yapılması hukuka uygunluk nedeni olarak kabul edilmemektedir. Meşru müdafaa, saldırı karşısında ölçülü ve uygun araçlar ile yapıldığı sürece hukuka uygunluk nedeni olarak kabul edilmektedir. Yumrukla saldırıda bulunan kimseye karşı savunmada bulunanın, silahla saldırganı vurarak karşılık vermesi orantılık ilkesine aykırıdır. Bu halde meşru müdafaada bulunan kişi, saldırgan konumuna geçeceğinden yapılan savunma, hukuka uygun olarak değerlendirilemez<sup>76</sup>.

<sup>75</sup> **Erdoğan**, s.84; **Ayan**, Borçlar, s.188; **İnan / Yücel**, s.385; **Kaplan**, İbrahim: Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Hükümler, 3. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara 2003, s.129.

<sup>76</sup> **Yıldırım**, Abdülkerim; Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s.188; **Erdoğan**, s.83; **Ayan**, Borçlar, s.189-191; **İnan / Yücel**, s.385; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.33; **Bilgili / Demirkapı**, s.90.

### **c.c.c. İztırar (Zorunluluk) Hali**

Türk Borçlar Kanunu m.63/2’de düzenlenen ıztırar hali, haksız fiili gerçekleştiren kimse içinde bulunduğu durumun gereği olarak menfaatini korumaktadır. İztırar halinden söz edebilmek için, kişinin şahıs ya da mal varlığına yönelik bir saldırı tehlikesinin olması, bu kişinin mevcut tehlikeden korunmak için başkasının mal varlığında zarar meydana getirmesi, bu zararın oluşumunun kaçınılmaz olması ve zarar ile kaçınılan tehlike arasında orantılık olması şartlarına bağlıdır. Ancak verilen zarar neticesindeki menfaat ile korunan menfaat arasında bir dengenin kurulması gerekmektedir. Bu dengenin kurulamaması neticesinde, hakim somut olayın gerektirdiği hakkaniyete göre sorumluluk hakkında karar verir. İssız bir yerde kaybolan kişinin soğuktan donmamak için başkasının camını kırarak evine girmesi ıztırar hali olarak değerlendirilir. Her ne kadar TBK kapsamında düzenlense de ıztırar hali aynı zamanda, TCK kapsamında da hukuka uygunluk nedeni olarak kabul edilmektedir<sup>77</sup>.

### **d.d.d. Zarar Görenin Rızası**

Zarara uğrayan kimse, zararlı fiilin meydana gelmesinden önce, bu duruma rıza gösterebilir. Bu rızanın geçerli bir rıza olması gerekmektedir. Yani rıza göstermek açısından ehliyetinin bulunması gerekir. Tam ehliyetsizlerin rızası, geçerli bir rıza değildir. Sınırlı ehliyetsizlerin menfaatleri doğrultusunda kanuni temsilcileri rıza gösterebilir. Rıza, TMK kapsamında belirlenen hukuka, ahlaka, şahıs haklarına uygun olmalıdır. Anayasada düzenlenen yaşam hakkı vazgeçilmez bir kişilik hakkıdır. Türk hukukunda ötenazi gibi mutlak yaşam hakkının ihlaline neden olacak rıza, geçerli olmayıp hukuka aykırıdır. Zarar görenin rızasının sınırları dışına çıkılamaz. Ancak bu şartlar gerçekleştirildiğinde zararlı fiil hukuka uygun hale gelmektedir<sup>78</sup>.

### **e.e.e. Hakkını Kendi Gücüyle Savunma**

Türk Borçlar Kanunu m. 64 hükmünde, devletin yetkili organlarının zamanında müdahale edemeyeceği anlaşıldığında, bir kimsenin kendi hakkını savunmak üzere, kendi

<sup>77</sup> Ayan, Borçlar, s.192-193; Erdoğan, s.83; Nomer, Borçlar, s.113; İnan/Yücel, s.389; Kılıçoğlu, s.200; Şenyüz, s.86; Reisoğlu, s.143; Aybay, s.84.

<sup>78</sup> İnan / Yücel, s.386; Ayan, Borçlar, s.195; Erdoğan, s.187-220; Nomer, Borçlar, s.108; Tandoğan, Sözleşme Dışı, s.31; Kaneti, Hukuka Aykırılık, s.246.

imkanlarıyla başkasına kuvvet kullanması düzenlenmektedir. Kendi hakkını savunurken başka bir yol olmaması, devletin yetkili organlarının zamanın müdahale etmesinin mümkün olmaması, hak sahibinin hakkını o anda koruyamaması sonucunda söz konusu hakkın ortadan kalkacağı veya zorlaşacağı bir durumun söz konusu olması halinde, hak sahibi kuvvet kullanarak hakkını savunabilir. Ancak tüm bu şartlar bir arada bulunmadığında hukuk düzeni kullanılan kuvveti hukuka uygun bulmamaktadır<sup>79</sup>.

### **f.f.f. Üstün Kamu Yararı**

Kamusal yarar söz konusu olduğunda kişilerin fedakârlık yapmaları gerekir. Kamusal yarar ile özel yarar arasında uyumsuzluk olduğu takdirde, kamusal yarar daha üstün tutulmaktadır. Anayasa madde 13; *“Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.”* hükmü ile kamu yararı kavramının sınırlarının kanunla çizilebileceği düzenlenmektedir<sup>80</sup>.

Bireysel haklar üzerinde kamu yararı, kamu düzenini koruma, toplum sağlığını koruma gibi düşüncelerle ortaya çıkar. Salgın hastalıklar karşısında herkese getirilen aşı zorunluluğunda ihlal edilen kişisel hak, kamu yararı bulunduğundan zorunlu aşılamanın yapılması hukuka uygundur<sup>81</sup>.

### **g.g.g. Vekaletsiz İş Görme**

Türk Borçlar Kanunu m. 529’da düzenleme alanı bulan vekaletsiz iş görme durumu, iş sahibinin amaç ve menfaatlerine uygun şekilde başkası adına iş görmesi hukuka uygun olarak değerlendirilmektedir. Şuuru bulunmayan bir hastayı, ameliyata alan doktor her ne

<sup>79</sup> İnan / Yücel, s.392; Ayan, Borçlar, s.194; Erdoğan, s.83; Nomer, Borçlar, s.184; Tandoğan, Sözleşme Dışı, s.41; Kaneti, Hukuka Aykırılık, s.253; Aybay, s.85; Bilgili / Demirkapı, s.91.

<sup>80</sup> Gülerci, s.183; Kaneti, Hukuka Aykırılık, s.290.

<sup>81</sup> Erdoğan, s.84; Tandoğan, Mesuliyet, s.30.



kadar onun hukuki alanına müdahalede bulunmuş olsa da vekaletsiz iş görme hükümleri gereğince hukuka aykırı hareket etmiş olmamaktadır<sup>82</sup>.

Yukarıda bahsedilen durumlarda zarar verenin fiili hukuka aykırılık teşkil etmez. Bunlardan birinin varlığı halinde hukuki sorumluluk ortadan kalkacaktır. Dolayısıyla zarar verenin tazminat sorumluluğu da doğmamaktadır<sup>83</sup>.

## **B. KUSURSUZ SORUMLULUK (SEBEP SORUMLULUĞU)**

### **Genel Olarak**

18. yüzyıldan günümüze süregelen sanayileşme hareketlerinin niteliksel değişimi, bilim ve teknolojinin ilerlemesi, makine, elektrik, ulaşım araçlarının gelişmesi ve halk tarafından yaygın olarak kullanılmasıyla birlikte tehlikeler ortaya çıkmaya başladı. Zayıf tarafı koruma ihtiyacı ve insan hayatına yönelik risk arttıkça hata ilkesinin geçerliliği azalmıştır. Tazminat hukukunda zararın tazmini ile ilgili olarak, kusursuz sorumluluk ilkesi fikri ortaya çıkmıştır<sup>84</sup>.

Kusur sorumluluğu kuralı bireyler için vazgeçilmez bir adalet ilkesi olmasına rağmen, ekonomik ve teknolojik gelişmenin getirdiği çeşitli tehlikeler karşısında hayatın akışı karşısında hala yetersizdir<sup>85</sup>. Bu amaçla, kanun kendisini kusur kavramından ayrı tutarak, daha geniş sorumluluk kavramı aramaktadır<sup>86</sup>.

Kusursuz sorumluluk söz konusu olduğunda, kusurun sorumluluk için gerekli bir olgu olmaması, kanuna göre özen yükümlülüğünün ihlali, tehlikeli iş veya faaliyetten kaynaklanan zarar gibi objektif hukuki olguların ortaya çıkması yeterlidir<sup>87</sup>.

<sup>82</sup> **Ayan**, Borçlar, s.198; **İnan / Yücel**, s.387; **Kılıçoğlu**, s.203; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.32; **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.249.

<sup>83</sup> **Kurtulan**, Gökçe: Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru, MUHF- HAD, C.23, S.1, s.480; **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s.436.

<sup>84</sup> **İmre**, Kusursuz Mesuliyet, s. 42; Yargıtay 3.Hukuk Dairesi'nin 11.12.2017 tarihli 2016/6701 E., 2017/17400 K. www.kazanci.com.tr. (Çevrimiçi Erişim: 10.07.2022); **Özbek**, s.10.

<sup>85</sup> **Kılıçoğlu**, s. 247; **Saraç**, Senem: Türk Borçlar Kanunu'nda Tehlike Sorumluluğu, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s.1.

<sup>86</sup> **Kaneti**, Kusur Kavramının Görevi s.40; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.89; **Korkusuz**, Halit: Tehlike Sorumluluğunun Hukukumuzdaki Yeri. Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 15-16, S: 22-23-24-25, 2010-2011, s.90 <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/214008> (E.T.:25.11.2022).

<sup>87</sup> **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s.498; **Hatemi / Gökyayla**, s.149; **İnan / Yücel**, s.411.

Kusursuz sorumluluk davalarının haksız fiil ile yan yana gelmesinin nedenlerinden biri, geçmiş uyuşmazlıklardaki kusursuz sorumluluk davalarının kusurlu sorumluluk olarak görülmesidir. Bu nedenle TBK'da her iki tür sorumluluğun aynı başlık altında birleştirilmesi aslında geleneğin bir devamı olarak görülebilir. Ayrıca, kusursuz sorumluluk davalarının bazı unsurları haksız fiillerle aynıdır ve tazminat açısından da ortak noktaları vardır<sup>88</sup>.

Kusursuz sorumluluğun temeli, zararlı eylem veya sebep olunan zarar arasında sebep sonuç ilişkisi bulunması, baskın ve tehlikeli bir eylem veya davranışın varlığı, hakkaniyetin olması ve özenin objektif olması gerektiği fikri bulunmaktadır. Kesin sorumluluk, olay veya sonuçları için kişisel sorumluluk düşünülmediğinde veya dikkate alınmadığında; kişi eylemlerinin farkında olmasa bile ortaya çıkabilmektedir. Yaygın tehlikelerden kaynaklanan yaralanmalar veya makul özenin gösterilmemesi gibi durumlarda, kusurun varlığını kanıtlamaya gerek olmadığında katı sorumluluk söz konusu olmaktadır. Kusursuz sorumluluğun üç türü vardır: hakkaniyet sorumluluğu, olağan nedenle sorumluluk ve olağan tehlike sorumluluğu. Kusursuz sorumluluk hallerinde, tehlike sorumluluğu en ağır sorumluluk türüdür. Bir işverenin iş kazalarından doğan sorumluluğu, tehlike sorumluluğu kapsamında değerlendirilir<sup>89</sup>.

## 1. Kusursuz Sorumluluğun Dayandığı İlkeler

Kanun, herkese özen ve dikkat yükümlülüğü yüklemektedir ve kişi bu görevi yerine getirmediğinde kusurlu olmasa bile ortaya çıkacak her türlü zarardan sorumlu tutulacaktır. Kanun, kişinin kusurlu olmadığı halleri olağan sebep sorumluluğu olarak tanımlar. Başkasına zarar vermemek için özen gösterme zorunluluğu doğabilir. Kişi, dikkat ve özen göstermesine karşın zararlı sonucun kaçınılmaz olduğunu veya sebep-sonuç ilişkisini kopardığını ispatlamışsa, kusursuz sorumluluk davalarında sorumluluktan kurtulabilir. Bu ilke gereği diğerlerinden farklı olarak kişi kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulabilmektedir<sup>90</sup>.

<sup>88</sup> Koçhisarlıoğlu, s.15; Erdoğan, s.91; Tandoğan, Mesuliyet, s.91; Bilgili / Demirkapı, s.95.

<sup>89</sup> Çekin, M. Serdar Çekin: 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Madde 71 Çerçevesinde Tehlike Sorumluluğu, İstanbul 2016, s.140; Sanlı, Kerem Cem: Haksız Fiil Hukukunun Ekonomik Analizi, İstanbul 2007, s.488.

<sup>90</sup> Nomer, Haksız Fiil, s.34.; Yıldırım, Borçlar Hukuku, s.191; Nart, s.58; Tandoğan, Mesuliyet, s.93.

Bir şeyden sorumlu olan kişinin, kontrolü dahilindekilerle ilgilenme konusunda nesnel bir görevi vardır ve bu görevi yerine getirmemezse sorumlu tutulur. Ev başkanının sorumluluğu bu tür sorumluluk olup dikkat ve özen ilkesine dayanmaktadır<sup>91</sup>.

Hakkaniyet ilkesi, öncelikle tarafların ekonomik durumu gözетerek, ekonomik gücü daha fazla olan, haksız fiili gerçekleştiren kimseyi zararı tazminle yükümlü kılmıştır. Kusursuz sorumluluk hallerinde, hakkaniyet ilkesi çerçevesinde ekonomik durumu iyi olan ve ayırt etme gücünden yoksun olan kimseler, hukuka aykırı fiilleri ile verdikleri zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Ayrıca zaruret (ıztırar) halinden kaynaklı olarak, başkasının malında zarara neden olan kimse, bu duruma haksız fiili ile neden olmasa dahi hakkaniyet ilkesi gereğince zararın tazmininden yükümlüdür<sup>92</sup>.

İşletmelerde artan mekanikleşme neticesinde bünyesinde bulundurduğu makinelerin kullanımında birçok kaza meydana geldiğinden sorumluluk kapsamını genişletmek gerekli hale gelmiştir<sup>93</sup>. Teknolojik gelişme ve makineleşmeden vazgeçmek mümkün değildir. Ancak bu durum çalışanlar için tehlike oluşturmaktadır<sup>94</sup>.

Faaliyetleri ve faaliyetleri başkaları için nitelik ve nicelik yönünden benzersiz yoğun tehlikeler oluşturan kişiler ile işletmelerin, bu tür tehlikelerden kaynaklanan zararları tazmin edilmelidir. Faaliyetten veya işten fayda sağlayan kişi, olumsuzluk dengesi doğrultusunda bu tehlikenin zararını üstlenmelidir<sup>95</sup>.

Tehlike ilkesi gereği sorumluluk sosyal güvenliğe dayanmaktadır. Dış ortamda belirli tehlikeler yaratan mesleklerin faaliyetleri ve sonuçları önlenemez ama bu mesleklerden yararlananlar veya yetkileri dâhilinde icra edenler sorumlu tutulur. Hasarın, tehlikeden sorumlu kişiden veya başka bir kişinin mesleğinden veya doğal ya da teknik gelişmenin mekanik etkilerinden kaynaklanıp kaynaklanmadığı önemli değildir. Burada sorumluluğun

<sup>91</sup> **Tandoğan**, Mesuliyet, s.94; **Kılıçoğlu**, s.223; **Narter**, Sami: Kusursuz Sorumluluk, Haksız Fiil Sorumluluğu ve Tazminat Hukuku, Ankara 2014, s. 91.

<sup>92</sup> **Kılıçoğlu**, s. 223; **Nart**, s.59; **Aybay**, s. 85; **Kabadayı**, Talip: Hakkaniyet Adaletin Temelidir, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S.15, 2013, s.52.

<sup>93</sup> **Karahasan**, Borçlar Genel Hükümler, s. 596; **Reisoğlu**, s.175.

<sup>94</sup> **Karahasan**, Borçlar Genel Hükümler, s. 596; **Reisoğlu**, s.175.

<sup>95</sup> **Antalya**, s.11; **Akkayan Yıldırım**, Ayça: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kusursuz Sorumluluğun Özel Bir Türü Olarak Tehlike Sorumluluğu, İÜHFM, C: LLX, S:1, 2012, s.204.

kaynağının tehlikeli sonuçlara katlanma yükümlülüğü olduğuna ve kanunun kusursuz sorumluluk esasına dayandığına dikkat edilmesi gerekir<sup>96</sup>.

## 2. Kusursuz Sorumluluğun Türleri

Kusursuz sorumluluk türleri TBK ve TMK'da düzenleme alanı bulmakta olup, yalnızca bu iki kanunla sınırlı değildir. Kusursuz sorumluluk türleri hakkaniyet sorumluluğu, tehlike sorumluluğu ve özen (sebe) sorumluluğu olmak üzere üç şekilde incelenmektedir. Hakkaniyet sorumluluğunun temelinde, somut olayın özelliğine göre, zararı giderecek taraf hakkaniyet gereği belirlenmektedir. Özen (sebe) sorumluluğunun temelinde, dikkat ve özen ilkesine aykırılık bulunmaktadır. Tehlike sorumluluğu, tehlike içeren bir faaliyet neticesinde, öngörülen tehlikenin meydana gelmesi ile ortaya çıkan zarardan sorumluluğu kapsamaktadır<sup>97</sup>.

### a. Hakkaniyet Sorumluluğu

Türk Borçlar Kanunu m. 65 uyarınca, temyiz gücüne sahip olmayan kişilerin hakkaniyet gerektiren durumlarda verdikleri zarardan sorumlu oldukları düzenlenmektedir. Oysa TMK m. 16/2 uyarınca, temyiz kudreti olan küçükler ile kısıtlı kimseler haksız eylemlerinden sorumlu tutulmaktadır<sup>98</sup>.

Hakkaniyet, Türk Borçlar Kanunu'nda kusursuz sorumluluğun temel bir unsurudur. Kanun zararların kısmen veya tamamen giderilmesi hususunda hâkime takdir ve karar verme yetkisi vermektedir<sup>99</sup>.

Hakkaniyet sorumluluğunda öncelikle haksız fiilin bulunması ve fiili gerçekleştiren kimsenin temyiz kudretinden yoksun olması gerekmektedir. Hakkaniyet olgusu hakim tarafından tarafların ekonomik durumuna göre belirlenir<sup>100</sup>.

<sup>96</sup> **Erten**, Bina ve İnşa Eseri, s.34; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s.517.

<sup>97</sup> **Yavuz**, s. 38; **Reisoğlu**, s.154; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.96; **Özbek**, s.24.

<sup>98</sup> **Eren**, Borçlar, s.639; **Antalya**, s.241.

<sup>99</sup> **İmre**, Zahir: Türk Hususi Hukukuna Göre Tehlikeli Şeylerden Doğan Mesuliyet, Yargıtay Yüzüncü Yıldönümü Armağanı, 1968, s.422; **Kabadayı**, s.52.

<sup>100</sup> **Kılıçoğlu**, s.287; **Erten**, Bina ve İnşa Eseri, s.76.

Sözleşme ilişkisinde temyiz kudretini sonradan kaybedenlerin, sözleşmeyi ifa etme aşamasında hakkaniyet sorumluluğuna dayanılabileceği öngörülmüştür<sup>101</sup>. Hakkaniyet sorumluluğunun doğabilmesi için fiil, zarar, hukuka aykırılık ve uygun nedensellik bağı şartlarının gerçekleşmesinin yanında zarara neden olanın temyiz kudretinin olmaması ve durumun hakkaniyet gerektirmesi önemli unsurlardır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 59. maddesinde, temyiz kudretinin geçici şekilde kaybetmenin sorumluluğu düzenlenmektedir. Ancak burada temyiz kudretinin nasıl kaybedildiği önem taşımaktadır. Kişi kendi kusuru ile kaybettiyse, neden olduğu zararın sonuçların tamamından sorumlu olmaktadır. Kişi kendi kusuru olmadan temyiz gücünü kaybettiyse, zarardan sorumlu olmamaktadır. Kendi rızası ile uyuşturucu madde kullanıp temyiz gücünü kaybeden kimsenin verdiği zararlardan kendi sorumlu olurken, başkası tarafından içeceğine uyuşturucu atılıp kendi kusuru olmadan temyiz gücünü kaybeden kimsenin sorumlu tutulmaması gerekir<sup>102</sup>.

## **b. Tehlike Sorumluluğu**

Kusursuz sorumluluğun çeşitleri arasında tehlike sorumluluğu, niteliği itibariyle en ağır sorumluluk türlerinden biridir. Bu sorumluluk, bir işletme işletmekten kaynaklanıyorsa işletme sorumluluğu, bir faaliyetten kaynaklanıyorsa işletme dışı tehlike sorumluluğu söz konusu olmaktadır. İşletme sorumluluğu kural iken, işletme dışı sorumluluk istisnadır. Devletin askeri faaliyetlerinden doğan sorumluk işletme dışı sorumluluğa örnek gösterilebilir<sup>103</sup>.

Karayolları Trafik Kanunu uyarınca motorlu araç işletenlerin sorumluluğu, özel kanunla düzenlenen bir tehlike sorumluluk türüdür. Öte yandan zarar, motorlu araç işleten kimsenin işletme halindeki aracında meydana gelirse, araç işletenin tehlike sorumluluğu doğarken; zarar, işletme halinde olmayan aracın karıştığı kazadan meydana gelirse somut olayın özelliğine göre kusur sorumluluğu veya özen sorumluluğu söz konusu olabilir<sup>104</sup>.

<sup>101</sup> Şenyüz, s.92; Kılıçoğlu, s.227; Nart, s.58.

<sup>102</sup> Erdoğan, s.91; Kılıçoğlu, s.230.

<sup>103</sup> Saraçoğlu, Simge: Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018; s.33-38; Naimi Aytekin, s.20; Eren, Borçlar, s.692; Bozer, s.79.

<sup>104</sup> Eren, Borçlar, s.693; Nart, s.73; Bilgili / Demirkapı, s.107.

Karayolları Trafik Kanunu hükümleri uyarınca, motorlu araç işletenin kusursuz sorumluluğunun doğabilmesi için bazı şartların mevcut olması gerekmektedir. Karayolunda işletilen motorlu bir aracın var olması, bu aracın karıştığı kaza neticesinde bir zarar meydana gelmesi ve işletilen araç ile sebep olduğu kaza arasında illiyet bağının bulunması halinde şartlar sağlandığından sorumluluk doğmaktadır<sup>105</sup>.

Tehlike sorumluluğunda, kurtuluş kanıtı getirilememektedir. Tehlike sorumluluğunda nedensellik ayrımı dışında kurtuluş kanıtına ilişkin bir delil bulunmazken, ortak sebebe bağlı sorumlulukta, özen borcunun ifası kurtuluş kanıtına delil teşkil edebilir. İşletme sahibi ve faaliyet sahibi kimse, sorumluluktan kurtulamamaktadır. Fakat nedensellik bağıni kesen nedenlerin varlığını ispatlamak kaydıyla sorumluluktan kurtulabilmeleri mümkündür. İşletme halinde olan araç, hareket halindedir. Hareket halinde olmayan aracın verdiği zarardan TBK kapsamında zararın tazmini sağlanmaktadır. Motorlu aracın sebep olduğu kazadan araç işleteni (araç maliki) ile bağılı olduğu teşebbüsün sahibi beraber sorumludur.<sup>106</sup>

### c. Özen Sorumluluğı ve Türleri

Özen sorumluluğı, belli bir tesisin, işletmenin ya da faaliyetin tehlikeleriyle ilgili olmayan, ancak yalnızca yasayı ihlal eden nesnel bir özen yükümlülüğüne dayanan kusursuz bir sorumluluk halidir. Özen sorumluluğunda nedensellik, bazı durumlarda sorumluluğı ulaşmak için yeterliyken, bazı durumlarda ek koşullar aranmaktadır. Özen sorumluluğunda, yani nedenselliğın ötesinde ek koşullar aramaya, adi nedensel sorumluluk denir. Burada kusursuz sorumluluğın nedeni ya özen ve gözetim görevinin yerine getirilmemesi ya da istisnai hallerin varlığıdır<sup>107</sup>.

Olağan sebep sorumluluğı, sorumlu kişinin, kusuru olmasa bile, objektif özen yükümlülüğünü ifa edememesi gerçeğine dayanmaktadır<sup>108</sup>.

<sup>105</sup> **Karanfil**, s.33; **Gülerci**, s.204.

<sup>106</sup> **Bozer**, s.79; **Karanfil**, s. 34; **Erdoğan**, s.101.

<sup>107</sup> **Koç**, Nevzat: Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukuki Sorumluluğı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1990, s.36; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.9; **Erdoğan**, s.91.

<sup>108</sup> **Yıldırım**, Borçlar Hukuku, s.189; **Nart**, s.58.

Sebepl sorumluluğun sorgulanabilmesi için sorumluluğa yol açan olay ile zarar arasında illiyet bağı bulunmalıdır. Dolayısıyla sorumluluğun kusurla değil, sorumluluğa yol açan olayın gerçekleşmesiyle ilgisi bulunmaktadır. Olağan sebepl sorumluluğunda, ek sorumluluğun yasal olgusu, gözetim veya nesnel özen yükümlülüğünün ihlali olarak da kendini gösterir<sup>109</sup>.

Özen sorumluluğu kendi arasında, adam çalıştıran, hayvan bulunduran, ev başkanı, taşınmaz maliki ve yapı malikinin sorumluluğu olmak üzere ayrılmaktadır.

### **a.a. Adam Çalıştıranın Sorumluluğu**

Adam çalıştıran kimsenin sorumluluğu TBK'nın 66. maddesinin 1. fıkrasında, çalıştırdığı personelinin görevini ifa ederken sebepl olduğu hasardan çalıştıran kimsenin sorumlu olduğunu düzenlemektedir<sup>110</sup>. Adam çalıştıranın, TBK madde 66/2; *“Adam çalıştıran, çalışanını seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetimde bulunurken, zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse, sorumlu olmaz.”* hükmünde kurtuluş kanıtı getirme imkanı ile sorumluluktan kurtulabileceği düzenlenmektedir.

Sorumluluğun doğabilmesi için genel şartlar ile özel şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Hukuka aykırı bir fiilin olması, üçüncü kişinin maddi veyahut manevi zarara uğraması, yardımcı kişinin objektif özen yükümlülüğünü ihlal ederek meydana getirdiği zarar ile davranışı arasında uygun bir illiyet bağının bulunması sorumluluğun genel şartlarını oluşturur<sup>111</sup>.

Sorumluluğun özel şartlarının gerçekleşmesi için adam çalıştıran ile çalışan arasında, bağımlılık ilişkisinin olması ve zararın çalışma sırasında hukuka aykırı şekilde meydana gelmesi gerekmektedir. Aynı zamanda adam çalıştıran kimsenin kurtuluş kanıtı getirme imkânı bulunmamalıdır. Niteliği itibariyle adam çalıştıran tarafından kurtuluş kanıtı getirildiğinde sorumluluk ortadan kalkmaktadır. Adam çalıştıran, işle alakalı talimatlarında ve denetim aşamasında, gerekli dikkat ve özeni gösterdiğini, işletme düzeninde zararı

<sup>109</sup> **Hatemi**, Hüseyin: Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, İstanbul 1994, s.19; **Antalya**, s.248.

<sup>110</sup> **Nart**, s.59; **Erten**, Bina ve İnşa Eseri, s. 256.

<sup>111</sup> **Bozer**, s.98-99; **Yıldırım**, Borçlar Hukuku, s.191-193; **Nart**, s.62-63; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.97; **Karahasan**, Borçlar Genel Hükümler, s. 636.

önleyecek nitelikte tedbirleri aldığını ispat ettiği takdirde sorumluluktan kurtulmaktadır. Aynı zamanda illiyet bağına kesen durumların varlığında da sorumluluktan kurtulmaktadır<sup>112</sup>.

Adam çalıştıran, zarar görenin zararını tazmin ettikten sonra çalıştırdığı kişiye, haksız fiilinden dolayı rücu davası açabilir. Açılacak olan rücu davası zamanaşımı sürelerine tabii olup, bu süreler zararın tamamının tazmin edildiği ve zarara neden olanın öğrenildiği andan itibaren iki sene ve her halükarda tazminatın tamamının ödendiği tarih itibari ile on yıllık zamanaşımına tabidir. Rücu davası için, çalışanın haksız fiilinden dolayı kusurlu olması şartı aranmaktadır<sup>113</sup>.

#### **b.b. Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu**

Türk Borçlar Kanunu madde 67/1'e göre, hayvanı denetimi altında bulunduran kimse, onun bakımından ve idaresinden sorumlu olduğu sürece boyunca hayvanın neden olduğu hasarları karşılamakla yükümlüdür. Türk Borçlar Kanunu m. 67/2;" *Hayvan bulunduran, bu zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse sorumlu olmaz.*" hükmünde hayvan bulunduran kimsenin, gerekli dikkat ve özeni gösterdiğini ispat ettiğinde sorumluluktan kurtulacağı düzenlenmektedir. Hayvanları Koruma Kanunu'nun m. 5; "*Bir hayvanı, bakımının gerektirdiği yaygın eğitim programına katılarak sahiplenilen veya ona bakan kişi, hayvanı barındırmak, hayvanın türüne ve üreme yöntemine uygun olan etolojik ihtiyaçlarını temin etmek, sağlığına dikkat etmek, insan, hayvan ve çevre sağlığı açısından gerekli tüm önlemleri almakla yükümlüdür. Hayvan sahipleri, sahip oldukları hayvanlardan kaynaklanan çevre kirliliğini ve insanlara verilebilecek zarar ve rahatsızlıkları önleyici tedbirleri almakla yükümlü olup; zamanında ve yeterli seviyede tedbir alınmamasından kaynaklanan zararları tazmin etmek zorundadırlar.*" hükmü ile hayvan bulunduranların, sahip oldukları hayvanları hakkında gerekli önlemleri alarak neden olacakları zararın önüne geçmekle yükümlü olduğu belirtilmektedir. Aksi takdirde meydana gelebilecek çevresel, maddi ve manevi zararlardan sorumlu tutulmaktadır. Bu sorumluluk halinin hem TBK hükümleri hem de HKK hükümlerine göre güvence altına alındığı anlaşılmaktadır<sup>114</sup>.

<sup>112</sup> Eren, Borçlar, s.643-654; Yıldırım, Borçlar Hukuku, s.193.

<sup>113</sup> Nart, s.59-61; Bozer, s.97.

<sup>114</sup> Aybay, s. 94.; Nart, s.63.



Sorumlu kimsenin tespit edilmesinde hayvanın sahibi değil, hayvanın egemenliğini elinde bulunduran kimse dikkate alınmalıdır. Örneğin bir hayvan satıcısı hayvanı satıp teslim etmediği süre zarfında hayvanın verdiği zararlardan sorumlu olduğundan yeni hayvan sahibine bu sorumluluk yüklenemez. Hayvan sahibinin gerekli tedbirleri almamasından dolayı, egemenliğinde olan hayvanın kaçarak zarara sebebiyet vermesi halinde de sorumluluğu doğacaktır<sup>115</sup>.

Hayvan bulunduranın sorumluluğun doğabilmesi için; hayvanın davranışı neticesinde bir kimsede zarara neden olması, hayvanın davranışı ve zarar arasında uygun illiyet ilişkisi olması, hukuka aykırı durumun söz konusu olması ve hayvan bulunduran kimsenin kurtuluş kanıtı getirememesi şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir<sup>116</sup>.

Hayvan bulunduranın sorumluluğu niteliği itibariyle kusursuz sorumluluk hali olup, gerekli dikkat ve özeni gösterip tedbir almasına rağmen yine de zararın meydana gelmesini engelleyemeyeceğini ispat ederse sorumluluktan kurtulabilir. Türk Borçlar Kanunu madde 67/3 uyarınca; hayvan sahibinin hayvanı, bir kimse ya da bir kimsenin hayvanı tarafından korkutulduğunda meydana gelen zararı bu kişilere karşı rücu edebileceği düzenlenmektedir. Rücuyla ilişkin zamanaşımında, TBK madde 73/1; “*Rücu istemi, tazminatın tamamının ödendiği ve birlikte sorumlu kişinin öğrenildiği tarihten başlayarak iki yılın ve herhâlde tazminatın tamamının ödendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.*” ifadesinde belirtilen iki ve on yıllık süreler işlemektedir<sup>117</sup>.

Hayvanın taşınmaza zarar vermesi halinde taşınmaz maliki, zararı tazmin edilene kadar hayvan üzerinde hapis hakkını kullanabilir. Türk Borçlar Kanunu’nun 68’inci maddesi kapsamında, hayvanın bir kimsenin taşınmazına zarar vermesi durumunda, taşınmaz zilyedinin hayvanı yakalayıp alıkoyma hakkı bulunmaktadır. Malik, zararının giderilmesinden sonra hayvanı sahibine teslim etmek zorundadır. Ayrıca, zarar gören kimse zararın kaçınılmaz olması ve durumun, şartların getirisi gereği hayvanı etkisiz hale

---

<sup>115</sup> **Oğuzman / Öz**, Borçlar, s.158; **Bozer**, s.105.

<sup>116</sup> **Bozer**, s.105; **Eren**, Borçlar, s.660; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.98.

<sup>117</sup> **Eren**, Borçlar, s.661; **Oğuzman / Öz**, Borçlar, s.167; **Nart**, s.63; **Yıldırım**, Borçlar Hukuku, s.195.

getirme hakkına sahiptir. Zarar gören taraf, hayvan sahibine bu durumu bildirmekle, sahibini bilmiyorsa bulmak için gerekli işlemleri yerine getirmekle yükümlüdür<sup>118</sup>.

### **c.c. Ev Başkanının Sorumluluğu**

Türk Medeni Kanunu'nun m. 369/1; *“Ev başkanı, ev halkından olan küçüğün, kısıtlının, akıl hastalığı veya akıl zayıflığı bulunan kişinin verdiği zarardan, alışılmış şekilde durum ve koşulların gerektirdiği dikkatle onu gözetim altında bulundurduğunu veya bu dikkat ve özeni gösterseydi dahi zararın meydana gelmesini engelleyemeyeceğini ispat etmedikçe sorumludur.”* hükmü uyarınca, ev başkanı, paylaştığı ev üyelerinden olan küçüğün, kısıtlının, irade zayıflığı olan kimselerin neden olacağı hasarlardan sorumludur. Ancak ev başkanının, gerekli dikkat ve özeni göstermesine rağmen zararın meydana gelmesinin önüne geçemeyeceğini ispat ettiği takdirde sorumluluğu kalkmaktadır<sup>119</sup>.

Sorumluluğun ilk şartı, ev başkanının gözetimindeki kimse tarafından bir başka kişiye zarar verilmesidir. Zarara neden olan davranış ile oluşan zarar arasında uygun bir illiyet ilişkisinin bulunması gerekir. Gözetim altındaki kişinin fiilinin hukuka aykırılık teşkil etmesi gerekir<sup>120</sup>.

Sorumluluğun diğer şartı, ev başkanlığı ilişkisinin bulunması gerekmektedir. Bu ilişki kanunla, örf ve adete göre ya da sözleşme ile kurulabilir. Kanunla kurulan, velayet ilişkisidir. Örf ve adete göre bu ilişki, bir çatı altında birden fazla hısımin beraber yaşadığı yerde ev başkanı o yörenin adetlerine göre belirlenir. Sözleşmeye göre bu ilişki belirlenecek olursa, sağlık ve eğitim kurumları gibi sözleşme ilişkisinin bulunduğu kurumlar ev başkanlığı görevini üstlenirler<sup>121</sup>.

### **d.d. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu**

Taşınmaz malikinin TMK m. 730 gereğince, mülkiyet hakkının kanuna aykırı olarak kullanımı sonucunda, bir kimsenin zarar tehdidiyle karşılaşması veya zarara uğramasına neden olması durumunda, hukuki sorumluluğu bulunmaktadır. Gayrimenkul sahibinin

<sup>118</sup> Kılıçoğlu, s.237-239; Özbek, s.36.

<sup>119</sup> Gülerci, s.199; Akıncı, s.164.

<sup>120</sup> Eren, Borçlar, s.664; Nart, s. 67; Nomer, Borçlar, s.135; Bilgili/ Demirkapı, s.102.

<sup>121</sup> Kılıçoğlu, s.243-245; Bozer, s.106; Erdoğan, s. 95; Karanfil, s.29; Reisoğlu, s.168.

mülkiyet hakkını kullanmasından kaynaklı zarara uğrayan kimse, bunun giderilmesi için dava yoluna başvurabilir. Yargılama aşamasında hakim, somut olayın niteliğine göre zararın makul bir bedel karşılığında denkleştirilmesi hakkında karar verebilir<sup>122</sup>.

Malikin sorumluluğu, mülkiyet hakkının kullanımıyla birlikte komşuluk haklarına ilişkindir. Kanunun bu düzenlemesi ile taşınmaz sahibinin haklarını kullanırken sınırlarını aşmasının önüne geçerek vereceği zararlardan da kusursuz sorumlu olduğu benimsenmektedir. Taşınmaz maliki kendi kusuru olmayıp zarar kiracısının davranışından kaynaklarsa dahi sorumlu olmaktadır. Ancak taşınmaz malikinin kurtuluş kanıtı getirme imkanı bulunmamaktadır. Sorumluluktan yalnızca haksız fiil şartlarının oluşmadığı ve nedensellik bağıını kesen sebeplerin varlığı halinde kurtulabilir. Örneğin selin etkisiyle arabanın sürüklenerek komşunun arabasına çarpması halinde, illiyet bağının kesilmesi söz konusu olup sorumluluk doğmamaktadır. Zarar, doğal afetlerden olabileceği gibi mülkiyet hakkı gibi bir hakkın kullanılmasından kaynaklı da meydana gelebilir. Bu durumda, zararın kaçınılmaz taşkınlıklardan kaynaklanması halinde, hakim fedakarlığın denkleştirilmesi yolu ile zararın tazminine karar verebilir<sup>123</sup>.

#### **e.e. Yapı Malikinin Sorumluluğu**

Taşınmaz malikinin hukuki sorumluluğu TMK’da düzenlenirken, yapı sahibinin sorumluluğu TBK’da düzenlenmiştir. Binalarda ve diğer yapı işlerinde dikkat ve denetimin tam sağlanmaması veya yapı ve bakım eksikliğinin ortaya çıkması, ortak bir sorumluluk davası olarak kabul edilebilir<sup>124</sup>. Olağan sorumlulukta, zarar verenin kusur sorumluluğu araştırılmaz ve zarara uğratanın sorumluluğu diğer hukuki şartların ispatından doğar. Özen yükümlülüğünün, olağan sebep sorumluluğunda yerine getirildiği veya ifa yapılmış olsa dahi zararın oluşacağı tespit edilebilirse, sorumluluk ibraname ile kaldırılabilir. Bunun için, zarara uğrayan kişinin sorumluluğuna esas teşkil eden bir sebebin bulunmadığının ispat edilmesi gerekmektedir<sup>125</sup>.

<sup>122</sup> **Gülerci**, s.201; **Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.463; **Bilgili / Demirkapı**, s.105; **Tandoğan**, Mesuliyet, s. 99; **Baş**, Bina veya Yapı Eseri, s.58.

<sup>123</sup> **Kılıçoğlu**, s.256; **Reisoğlu**, s.176-177; **Nomer**, Borçlar, s.139-140.

<sup>124</sup> **Oğuzman**, Kemal / **Seliçi**, Özer / **Oktay Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi, İstanbul 2015, s.599; **Oğuzman / Öz**, Borçlar, s.160 vd.; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s.522.

<sup>125</sup> **Bolatoğlu**, s.15-16; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.98; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s.517.

Yapı malikinin hukuki sorumluluğunun meydana gelmesi için öncelikle bir binanın veya yapı eserinin bulunması gerekmektedir. Bina ile yapı eseri kavramları ikinci bölümde ayrıntılı açıklanmaktadır. Diğer bir şart ise, yapı eseri ve bina ile şahsi hak veya mülkiyet ilişkisi bulunmasıdır. Malik, hem gerçek hem tüzel kişi olabilmektedir. Bina yahut yapı eserinde, zararın bakım eksikliğinden ya da yapım bozukluğundan kaynaklanması gerekir. Yapı sahibinin hukuki sorumluluğu, kusursuz bir sorumluluk türü olup kurtuluş kanıtı getirme imkanı bulunmamaktadır. Ancak yapı sahibi, nedensellik bağıını kesen sebepleri ileri sürdüğü takdirde sorumluluktan kurtulabilir. Yapı malikinin sorumluluğunun temelinde, denetim, gözetim ve objektif özen yükümlülüğü bulunmaktadır. Denetim, gözetim ve objektif özen yükümlülükleri ihlal edildiğinde, sorumlu kişi meydana gelen zararı tazmin etmekle yükümlüdür<sup>126</sup>. Yargıtay bina ve yapı işlerinden doğan sorumluluğu, olağan sebep sorumluluğu arasına dahil etmiştir<sup>127</sup>. Bu sorumluluğu, sorumlu kişinin kurtuluş kanıtı getirme şansı olmadığı için özen yükümlülüğüne dayalı ağırlaştırılmış sorumluluk olarak nitelendiren yazarlar da bulunmaktadır.

---

<sup>126</sup> Kılıçoğlu, s.251-252; Koçhisarlıoğlu, s.4; Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.39; Akıntürk / Ateş Karaman, s.102; Bilgili / Demirkapı, s.103.

<sup>127</sup> Y.3.HD., 21.12.2015 T., 2015/1137 E., 2015/20606 K., S. Kararı, www.kazancı.com.tr. (E.T.: 22.07.2022); Naimi Aytekin, s.45; Narter, s.206.

## İKİNCİ BÖLÜM

### YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU: KAVRAMI, ŞARTLARI, TARAFLARI, HÜKÜM VE SONUÇLARI

#### I. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU KAVRAMI

Bina yahut yapı eseri malikinin sorumluluğu, TBK m. 69’da düzenlenen bir kusursuz sorumluluk türüdür. Bu sorumluluk türü, bina ya da başka bir yapının maliki olma durumuna dayanmaktadır.

Günümüzde yapı eserlerinde katlanarak artış olduğu gözlemlenmektedir. Yapı eserlerindeki bu kontrolsüz artış, binaların ve yapıların dikkat ve özen eksikliği ile meydana getirilmesi, binaların içinde kullanılan malzemelerin kaliteden uzak olması, yapıların bozuk ve kalitesiz olması sonucunu doğurmaktadır. Bina ve yapıları, bu tarz olumsuz sonuçlardan korumak için kanun koyucu, bina eseri sahiplerine gerekli dikkati ve özeni sağlama mükellefiyeti yüklemiş, ortaya çıkan zarardan da malikler için kusursuz sorumluluk ilkesini kabul etmiştir<sup>128</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 69’daki düzenleme uyarınca, bina ya da yapı sahibi, zarara herhangi bir kusuru ile sebep olmasa ya da yapı sahibinin temyiz kudreti bulunmasa dahi yapının bozukluğundan ve bakım eksikliğinden doğan zarardan sorumlu olmaktadır. Ortaya çıkan zarar kişinin malına veya şahsına verilmiş zarar da olabilmektedir<sup>129</sup>.

Taşınmaz malikinin hukuki sorumluluğu TMK m. 730’da, yapı sahibinin hukuki sorumluluğu ise TBK m. 69’da düzenleme alanı bulmaktadır. Yapı malikinin sorumluluğu, bina ve yapıda meydana gelecek bozukluk ile bakım eksikliği neticesindeki sorumluluğu düzenlerken; taşınmaz malikinin sorumluluğu, mülkiyet hakkını ve komşuluk ilişkilerini içeren sorumluluğu düzenlenmiştir<sup>130</sup>.

<sup>128</sup> Kılıçoğlu, s.235; Nomer, Borçlar, s.136; Tandoğan, Mesuliyet, s.181.

<sup>129</sup> Karaçay, Dolunay: Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2019, s.14; Yavuz, s.43.

<sup>130</sup> Nomer, Borçlar, s.139; Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir, s.590; Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku, II Mülkiyet, 8. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2015, s.3.

İki sorumlulukta da tüm şartlar aynı anda oluşur ve sorumluluklar yarışır, hak sahibi istediği sorumluluğa dayanabilir.

İki sorumluluk türü de kusursuz sorumluluk hallerinden olan özen sorumluluğun arasında yer almaktadır. İkisinde de sorumlulukla ilgili kurtuluş kanıtı getirme imkanı olmaması benzer özelliklerindendir. Sorumlu kişilerin sorumluluktan kurtulabilmeleri için ancak mücbir sebep ya da zarara uğrayanın veya üçüncü bir kimsenin ağır kusurlu olup illiyet bağıını kesmesi gerekmektedir<sup>131</sup>.

Taşınmaz malikinin sorumluluğunda, taşınmazlarda meydana gelen zararlar hayvan ve ağaçlardan kaynaklanmaktadır. Yapı malikinin, bu nedenden dolayı bir sorumluluğu doğmamaktadır<sup>132</sup>.

Yapı malikinin sorumluluğunu konusunu, mevcutta var olan yapı eseri oluştururken; taşınmaz malikinin sorumluluğunun konusunu tüm taşınmazlar oluşturmaktadır<sup>133</sup>.

Zarar, yapı malikinin özenli davranmaması nedeniyle (pasif davranma) meydana gelebilir. Taşınmaz malikinin sorumluluğunda, malikin bir eylemi neticesinde (aktif davranma) zarar meydana gelmektedir<sup>134</sup>.

Yapı malikinin davranışını, sürekliliği olmayan ani bir davranıştır. Yapı maliki tarafından yapıdaki bakım eksikliğinin giderilmemesi, süreklilik niteliği taşımamaktadır. Ancak taşınmaz malikinin zarara neden olan davranışı, süreklilik özelliği taşımaktadır<sup>135</sup>.

Yapı malikinin sorumluluğunun sonucunda, zarar gören herkes yapı malikine karşı davacı olabilir. Taşınmaz malikinin sorumluluğunun sonucunda, yalnızca komşular davacı

---

<sup>131</sup> **Nart**, s.70; **Nomer**, Borçlar, s. 139; **Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir**, s.591 vd.

<sup>132</sup> **Çelik**, Ahmet Çelik: 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Bina ve Yapılardan Sorumluluk, Yayınlanma Yeri: Yargı Dünyası, Sayı: 188, Ağustos 2011, s.4.  
<https://www.tazminathukuku.com/arastirma-yazilari/6098-sayili-yeni-turk-borclar-kanununa-gore-bina-ve-yapilardan-sorumluluk.htm> (E.T.:16.09.2022)

<sup>133</sup> **Baş**, Bina veya Yapı Eseri, s.60; **Eren**, Mülkiyet, s.52.

<sup>134</sup> **Akıntürk**, Turgut: Eşya Hukuku, 1. Basım, Beta Basım, İstanbul 2009, s.573; **Nart**, s.66.

<sup>135</sup> **Eren**, Mülkiyet, s.57; **Akıncı**, s.163.

taraf olabilmekte, taşınmaz maliki ve sınırlı ayni hakka sahip olanlar davalı taraf olabilmektedir<sup>136</sup>.

## II. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

### A. GENEL OLARAK

Yapı sahibi sorumluluğu gereğince, TBK m. 69’da belirtildiği üzere yapıda meydana gelen bozukluklardan kaynaklanan zararı karşılamakla yükümlüdür. Yapı malikinin hukuki sorumluluğunun doğması için kusurlu bir hareket gerçekleştirmesine gerek olmayıp, sorumluluğun niteliği kusursuz sorumluluk halidir. Yapı maliki ayırt etme gücüne sahip olmasa dahi yapıdaki yapım bozukluğu ve bakım eksikliklerinden kaynaklanan zararı, tazmin etmekle yükümlüdür. Kusur, sorumluluk için kurucu bir şart değildir. Yapı malikinin meydana gelen zararda kusuru olması halinde ise sorumluluğunun niteliği değişmemekte ve bu ek kusur olarak değerlendirilip tazminat hesabında dikkate alınmaktadır. O halde yapı malikine karşı, zararın oluşmasında kusuru olsa dahi TBK m.69’a göre tazminat davası açılabilir<sup>137</sup>. Yapı maliki, özen sorumluluğunun diğer türlerindeki gibi meydana gelen zararda kusurunun bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulması söz konusu değildir<sup>138</sup>.

### B. ŞARTLARI

#### 1. Zarar

Yapı malikinin sorumluluğundan bahsedebilmek için zararın, bina ve yapıdaki bozukluk ya da bakımdaki eksiklikten dolayı meydana gelmesi gerekir. Oluşan zarar, yalnızca bu nedenlerden birinden doğabileceği gibi her iki nedenin de birlikte gerçekleşmesinden doğabilir. Söz konusu zarar, binanın ve ilgili yapı eserinin yapımındaki

---

<sup>136</sup> **Yılmaz**, Yasemin: Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C: 24, S: 2, Aralık 2018, s.1169; **Kılıçoğlu**, s.258.

<sup>137</sup> **Eren**, Borçlar, s.670; **Nomer**, Borçlar, s.137; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.184;

<sup>138</sup> **Naimi Aytekin**, s.21; **Nart**, s.66.

bozukluk ve bakım noksanlığından kaynaklı değilse, yapı sahibinin sorumluluğundan bahsedilemez<sup>139</sup>.

Zarar maddi ya da manevi zarar olacak şekilde ortaya çıkabilir. Yani zarar, zarar görenin mal varlığına da şahıs varlığına etki etmiş olabilir. Bu halde zarar gören, zararın tazmini için maddi ve manevi tazminat talebinde bulunabilir<sup>140</sup>.

## 2. Uygun İlliyet Bağı

Bina ve yapıdan kaynaklı oluşan zarar ile binanın ve yapının yapım bozukluğu ya da bakım noksanlığı arasında illiyet bağının varlığı gerekir. Buradaki illiyet bağında uygunluk bulunup bulunmadığının tespiti, olayların normal seyrine ve hayat tecrübelerine bakılarak yapılır. Yani malikin sorumluluğunun doğması için öngörülebilir bir olaydan kaynaklı zararın oluşması gerekmektedir<sup>141</sup>.

Yapı maliki, uygun illiyet bağının bulunmadığını ispat ettiği takdirde hukuki sorumluluktan kurtulması mümkündür. Mücbir sebep, zarara uğrayanın ve üçüncü kişinin ağır kusurlu davranışı söz konusu olduğunda illiyet bağı ortadan kalmaktadır<sup>142</sup>.

## 3. Hukuka Aykırılık

Yapıda zararı meydana getiren netice, hukuka aykırı olmalıdır. Hukuka aykırılık unsurunun, yapıda veya bir kimsede oluşan zararlı neticenin varlığında gerçekleştiği kabul edilmektedir<sup>143</sup>.

Hukuka aykırılık unsuru, birinci bölümde detaylı olarak açıklanmaktadır. Hukuka aykırılık unsurunun gerçekleşmesi için, hukuka uygunluk nedenlerinin bulunmaması gerekir. Zira hukuka uygunluk nedenleri, zarara neden olan fiili meşrulaştırmaktadır. Bu

---

<sup>139</sup> **Oğuzman / Öz**, Borçlar, vd., s.180; **Kılıçoğlu**, s.250; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.191; **Akıntürk / Ateş Karaman**, s.91.

<sup>140</sup> **Naimi Aytekin**, s.8; **Bilgili / Demirkapı**, s.87.

<sup>141</sup> **Reisoğlu**, s.170; **Kılıçoğlu**, s.252.

<sup>142</sup> **Eren**, Borçlar, s.671-672; **Reisoğlu**, s.174.

<sup>143</sup> **Bilmen**, s.88; **Gülerci**, s.175-176.



nedenle, yapı malikinin sorumluluğunun doğması için tüm unsurların gerçekleşmesi gerekmektedir<sup>144</sup>.

#### 4. Yapı Eseri ile Sorumlu Arasında Mülkiyet İlişkisinin Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi uyarınca, gerçek veya tüzel kişi olan yapı malikinin, yapı eseri ile arasında mülkiyet ilişkisinin bulunması sorumluluğun özel şartlarındandır.

Söz konusu bina ve yapı eseri üzerinde, mülkiyet hakkı olduğu kabul edilen kişiye malik denmektedir. Malik, aynı zamanda bina ve diğer yapı üzerinde istediği gibi tasarrufta bulunan kişidir. Binada yapım bozukluğu ve bakım eksikliğinden kaynaklanan bir zarar ortaya çıkmış ise, bu zarardan yapı maliki sorumludur<sup>145</sup>.

Yapı maliki, doğrudan veya dolaylı zilyet sıfatına haiz olabilir. Yapı eserini malik kendi kullandığında, doğrudan zilyetlik; kiraladığında ya da yapı üzerinde oturma veya intifa hakkı kurduğunda dolaylı zilyetlik söz konusu olacaktır. Türk Borçlar Kanunu m. 69/2 hükmü gereğince, yapıdaki bakım noksanlıklarından kaynaklanan hasarlardan, doğrudan ve dolaylı zilyet olan kimselerin yapı sahibi ile müteselsil sorumlulukları bulunmaktadır. Kiracının haksız eylem neticesi ile uğrayacağı zararlar, TBK m. 49 hükmü uyarınca haksız fiil hükümlerine göre tazmin edilir<sup>146</sup>.

Yapı eserinde paylı veya elbirliği mülkiyet varsa, zarardan paydaşlar ve ortaklar müteselsil sorumlu olmaktadır. Yapının mülkiyeti bir kimseye inançlı temlik edilmişse, o kişi zararlardan sorumlu olmaktadır. Sorumluluğun tespit edilmesinde, zararın meydana geldiği zaman önemlidir. Zararın oluştuğu zaman aralığında, malik sıfatına kim haiz ise o kişinin sorumlu olacağı kabul edilmektedir<sup>147</sup>.

---

<sup>144</sup> Eren, Borçlar, s.671; Kaneti, Hukuka Aykırılık, s.115.

<sup>145</sup> Reisoğlu, s.172; Kılıçoğlu, s.247.

<sup>146</sup> Tandoğan, Mesuliyet, s.186; Reisoğlu, s.173.

<sup>147</sup> Eren, Borçlar, s.674; Kılıçoğlu, s.248.

## **a. Bir Yapı Eserinin Mevcut Olması**

Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde “bina” yahut “diğer yapı eserleri” ibarelerinin kullanıldığı dikkat çekmektedir. İlgili kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere, sorumluluğun doğması için bir binanın veya yapı eserinin bulunması gerekir. Bununla birlikte bina ve yapı eseri kelimelerinin tanımı kanunda açıkça belirtilmemektedir. Bundan dolayı bina ve yapı eseri kavramlarını açıklamakta fayda vardır<sup>148</sup>.

### **a.a. Yapı Eseri Kavramı**

Türk Borçlar Kanunu'nda, bina kavramı ile yapı eseri kavramı tanımlamamıştır. Fakat “yapı eseri” terimi, günlük yaşamda kolay anlaşılan bir kavram olmadığından bu kavramı tanımlamak için örf ve adet kuralları kullanılamaz. Yapı eseri kavramı hakkında doktrinde farklı görüşler ileri sürülmekte ve bu görüşler yapı işlerinin TBK m. 69'a göre, yapı eseri şeklinde kabul edilmesiyle ilgili kullanılmaktadır.

Bugün bilhassa teknolojinin gelişmesi ile yapı işleri terimi önemli ölçüde değişmiştir. Eser terimiyle, yapı terimi arasındaki benzerliği kurmayı amaçlayan birtakım kriterler - cismani kriter, tehlike kriteri, ekonomik kriterler- getirilmiştir<sup>149</sup>. Bunun dışında, sadece taşınmazların değil, taşınırların da belli koşullar altında yapı eseri olarak kabul edilmesi ile yapı eseri kavramının çerçevesi önemli ölçüde genişlemiştir<sup>150</sup>.

Türk Borçlar Kanunu, yapının ne olduğu konusunda bir tanım yapmamakla birlikte, İmar Kanunu'nun ‘tanımlar’ kısmının 5. maddesi ile yapı eseri terimine açıklama getirilmektedir. Bu tanımlamaya göre yapı, kara ortamında, suda, kalıcı ya da geçici olan resmi ya da özel yerin altında veya yerin üzerinde bulunan, bunların tadilatlarını kapsayıcı hareketli veya sabitliği bulunan tesis olarak ifade edilmektedir.

Yapı eseri teriminin tanımıyla ilgili olarak doktrinde ve pratikte bir görüş birliği olmamakla beraber, genel kabul gören görüşe göre tanımlanacak olursa; toprakla dolaylı yahut doğrudan bağlantılı olan, insan marifetiyle oluşturulmuş sabit şeylerdir. Bu tanım

<sup>148</sup> Kılıçoğlu, s.147-148; Tandoğan, Mesuliyet, s.187.

<sup>149</sup> Antalya, s.326; Tandoğan, Mesuliyet, s.186.

<sup>150</sup> Koç, Nevzat: Türk Borçlar Kanunu'nun Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukukuna İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C:8, Sayı Özel, 2013. s.1681; Erdoğan, s.94.

çerçevesinde, bir şeyin yapı işi sayılabilmesine yönelik olarak, bir istikrar ögesi (yerle bağlantı) ve insan eli ile icra veya düzenleme unsurlarını içermesi gerekir. Bina ya da yapı eserlerinde, taşınmaz vasfını yansıtmaya ya da onun tamamlayıcısını oluşturma, sabit olma ve toprakla bağlantılı olma unsurları ile sağlanmaktadır<sup>151</sup>.

Yol, köprü, tünel, baraj, bent, kayak pisti, yüzme havuzu, havaalanı, elektrik direği, metro, boru geçişi, teleferik, stadyum, su kuyusu, enerji depolama ve iletim merkezi, yürüyüş yolu, gözetleme kulesi vb. yapılar yapı eseri olarak kabul edilmektedir<sup>152</sup>.

### **b.b. Bina Kavramı**

Bina tanımı, Türk Borçlar Kanunu'nun 69'uncu maddesi kapsamında eserlerin alt yapısını kapsamaktadır. İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesindeki bina kavramı; *"Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmelerine ve ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır."* şeklinde ifade edilmektedir. Emlak Vergisi Kanunu'nun 2. maddesinde binalar hakkında, *"Yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerek su üzerindeki sabit yapının hepsini kapsar."*<sup>153</sup> ifadesinde sabitlik özelliği ile karada ve suda bulunma özelliğine sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nda yapı kavramının tanımı yapılmadığından, yapı kavramına hangi eserlerin dahil olup olmadığı örf, adet kurallarına ya da yargı kararlarına göre belirlenecektir<sup>154</sup>.

Hukuk doktrininde bina tanımına dahil edilen belirli kriterler bulunmaktadır. Bu kriterlerden ilki, binanın insanları, hayvanları ve eşyaları dış ortamdan koruması gerektiğidir. İkinci kritere göre, binanın belirli bir alanı kaplaması gerekmektedir. Son

<sup>151</sup> **Kurt**, Ekrem: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Yapı Malikinin Sorumluluğu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, s.174; **Çelik**, s.4.

<sup>152</sup> **Birsen**, Kemaleddin: Borçlar Hukuku Dersleri, Borçlar Genel Hükümleri, 4. Bası, İstanbul 1967, s.260; **Erten**, Bina ve İnşa Eseri, s.107.

<sup>153</sup> Aynı Kanunun m. 2, f. 3 hükmü şu ifadeyi taşımaktadır: *"Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz."*; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.186.

<sup>154</sup> **Gürses**, Davut: "Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukukî Sorumluluğu (BK. m.58-59)", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2010, Sayı:75-76, s.253; **Gökcan**, Hasan Tahsin: Haksız Fiil Sorumluluğu ve Tazminat Hukuku, Ankara 2010, s.330.

kritere göre, bina sağlam olup ve düşme riski taşımamalıdır. Bu görüşe göre, bina üç kritere uygun şekilde inşa edilmelidir<sup>155</sup>.

Yukarıdaki kriterleri karşılayan öğretide genel kabul görmüş tanımı çerçevesinde bina; canlıların barınma ve diğer ihtiyacını karşılayan, duvar vb. çevre çeperi bulunan, üzeri kısmen açık veya kapalı olan, toprakla bağlantısı bulunan eserlerdir. Öte yandan yapının büyüklüğü, boyutları, toprağa ne kadar iyi bağlandığı, yapılmasında tercih edilen malzemelerle yapım metodu önemsizdir. Binaların sadece yer üstünde değil, yer altında da inşa edilmesi de mümkündür. Yeraltında yapılan işler de yapı konseptine dahil edilmektedir. Evler, apartmanlar, garajlar, ahırlar, ahırlar, ofis binaları, dükkanlar, depolar, silolar vb. mekanlar da bina kategorisine girer<sup>156</sup>.

Tamamlanmış binalar için, sorumluluk hakkında doktrinde fikir birliği olmakla birlikte, henüz tamamlanmamış ve yapım aşamasında olan binaların TBK 69. madde kapsamında sorumluluk kapsamına girip girmediği konusunda tartışmalar bulunmaktadır.

Bir görüşe göre, bir binanın tamamlanmamış olması, neyin yapı eksikliği olarak kabul edilmesi gerektiğini belirlemede önemlidir. Bu nedenle, tamamlanmış binaların bakımı için yapı kusuru ve bakım eksikliği olarak değerlendirilebilecek hususlar, tamamlanmamış binalar için yapı kusuru ve bakım eksikliği olarak değerlendirilemeyebilir. Ancak her halükârda bina malikinin sorumluluğu, binanın TBK 69. maddedeki yükümlülüklerle uymamasından doğacaktır<sup>157</sup>.

Ortaya çıkan bir diğer görüşe göre, tamamlanması gereken yapı, tamamlanmamış ise yapı sahibinin Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi bağlamında sorumlu olup olmayacağı tartışılmıştır. Bu görüşün savunucuları bina sahibinin, bina eksiklikleri veya bakım eksikliğinden sorumlu tutulabilmesi için, planlandığı şekilde binanın tamamlanması gerektiğini savunurlar. Binanın, yeniden inşa edilmesi veya yenilenmesi halinde, bina tamamlanmadığı için TBK'nın 69. maddesi kapsamında meydana gelen zararlardan bina sahibi sorumlu değildir. Ancak bu görüşe göre, tadilat ve onarımlar sırasında yapı

<sup>155</sup> **Erten**, Bina ve İnşa Eseri, s.92; **Eren**, Borçlar, s.674.

<sup>156</sup> **Antalya**, s.326; **Gürses**, s.255; **Tunçomağ**, s.583.

<sup>157</sup> **Kurt**, s.174; **Erdoğan**, s.94.

kullanılmaya devam edilir ya da yapı tamamlanmadan kullanılmaya devam edilirse, uğranılan zararlardan yapı maliki TBK 69. madde çerçevesinde sorumlu olmaktadır<sup>158</sup>.

Koç'a göre; tamamlanmamış bir binanın objektif bakım yükümlülüğünü yerine getirmenin zorluğu göz önüne alındığında, bina tamamlandıktan sonra TBK 69. madde uyarınca malikin sorumluluğunun başlatılması daha uygundur. Müteahhit binayı kendisine ait arsa üzerine inşa ettiğinde, inşaat tamamlanmamışsa, yapı hatasından kaynaklanan zararları mal sahibinin (müteahhit) üstlenmesi adildir. Müteahhit veya taşeron firma ile mal sahibi farklı kişilerse, mal sahibinin objektif özen yükümlülüğünü yerine getirmesi zor hatta imkânsızdır. Müteahhit ile arsa sahibi aynı kişi ise bina tamamlanmasa bile böyle bir sorunla karşılaşılmaz. Arazi sahibinin ev sahibinin sorumluluğunu üstlenmesi için malikin binanın tehlikelerine karşı tedbir almasıyla özen yükümlülüğünü ifa etmesi kolay olacaktır<sup>159</sup>.

Yapı malikinin yapı kusurlarından veya yapı işlerinin bakımsızlığından sorumlu tutulabilmesi için öncelikle, işin yapılması gerekir. Binalar ve yapı işleri yapım aşamasındayken, mal sahibi ve müteahhit aynı kişi olmadıkça, işlerin kontrolü öncelikle müteahhittedir. Bu dönemde oluşan hasarın, yapı aşamasındaki kusurlardan mı yoksa yapı ya da bakım eksikliğinden mi kaynaklandığını ayırt etmek kolay değildir. Yüklenicinin sorumlu olduğu şeyden, mal sahibini sorumlu tutmak adil değildir. Bu nedenle, yapı kusurları veya bakım eksikliği nedeniyle işlerin tamamlanmasından sonra bina ve yapı işlerinde meydana gelebilecek hasarlardan malik sorumludur. Ancak eser sahibi, işi bitmeden işi kullanıma açarsa, bu durumda hasar, üretimdeki bir kusurdan veya bakımsızlıktan kaynaklanıyorsa, işin tamamlanmadığı iddiasında bulunamayıp sebep olunan zarardan sorumlu tutulmalıdır<sup>160</sup>.

Yargıtay bir kararında binanın, gerekli bakım ve onarım noksanlığından bahsedebilmek için kullanıma tahsis edilmesi gerektiği görüşündedir. Yapım veya bakımda binanın kusuru tespit edilirken, kullanıma tahsis edilen kimseler için barındırmış olduğu tehlikeler ve ne amaçla kullanıldığının dikkatte alınmasının önemini vurgulamaktadır<sup>161</sup>.

<sup>158</sup> Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.93; Oğuzman / Öz, Borçlar, s.178.

<sup>159</sup> Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.26.

<sup>160</sup> Reisoğlu, s.173; Bilmen, s.66.

<sup>161</sup> Y.3.HD. 2018/7337 E., 2018/12041 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T.:12.11.2022).

Bu görüş ile Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi çerçevesinde, tamamlanan eserler için kabul edilen sorumluluk ön plana çıkmaktadır.

### **c.c. Yapı Eseri Kavramı ve Bina Kavramı Arasındaki İlişkiyi Açıklayan Görüşler**

Yapı eseri kavramı ve bina kavramının aynı kanunda yan yana gelmesi, iki kavramın ortak yönlerinin tespit edilmesi çabasını ortaya koymaktadır. Dolayısıyla bina ve yapı eseri kavramı arasındaki bağlantıyı açıklayan görüşler bulunmaktadır. İnşaat kavramına dayalı olarak, bina ve yapı eseri kavramları için cismani benzerlik, tehlike benzerliği ve ekonomik Benzerlik Kriterlerinden Yararlanılmaktadır<sup>162</sup>.

#### **a.a.a. Yapı Eseri ile Bina Arasında Cismani Benzerlik Bulunması**

Yapı eseri ve bina arasındaki cismani benzerlik kriteri gereğince, görünüş ve malzeme bakımından benzerlikleri önem arz etmektedir. Cismani benzerlik görüşünü savunanlar, hareket halindeki vasıtaların ve gayrimenkuller ile kalıcı bağlantısı bulunmayan şeylerin yapı eseri kavramına dahil olmayacağını benimsemektedir. Bu görüş doğrultusunda, taşınabilir şeyler, yapı eseri kavramına dahil olmayıp, yere bağlı olan şeyler ise yapı eseri kavramına dahildir<sup>163</sup>.

Malzeme benzerliği kriteri uyarınca, yapı eserleri de aynı bir bina gibi belirli bir alanı kaplamalıdır. Yapı eseri, şeklini bozmadan bulunduğu alandan çıkarılamaz, hareket ettirilemez veya kaldırılamaz. Bu standartta bina ve yapı eseri kavramları için görüntü benzerliğinin arandığı söylenebilir<sup>164</sup>.

#### **b.b.b. Yapı Eseri ile Bina Arasında Tehlike Benzerliğinin Bulunması**

Bina ile yapı eseri sahiplerinin sorumluluğuna dayanan esaslı noktalar dikkate alındığında, bina ve yapı eserlerinin varlığı tek başına tehlikeli bir risk oluşturmak için

---

<sup>162</sup> **Öktem**, İmran: Bina Sahibinin Hakkı ve Mesuliyeti, Halk İçin S:3, Ankara 1938, s.8; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s.699.

<sup>163</sup> **Erten**, Bina ve İnşaa Eseri, s.97; **Reisoğlu**, s.173.

<sup>164</sup> **İmre**, Kusursuz Mesuliyet, s.172; **Karahasan**, Borçlar Genel Hükümler s.719.

yeterli değildir. Bu standart, makine ve teçhizatın (diğer bir söylemle yapı eseri bileşenlerinin) yapı eseri kavramına dahil edilmesi şeklinde ortaya çıkmıştır<sup>165</sup>.

Tehlike benzerliği kriterine göre, insan faaliyetlerinden kaynaklanan, kusurun veya kusurun niteliğinin doğrudan ya da dolaylı sebebiyet verdiği şeyler, yapı eseri olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla yalnızca taşınmaz değil, taşınır mallar da yapı eseri şeklinde değerlendirilebilir. Bu kapsamda, taş ocağı, kaya yığıntıları, ağaçlar ve benzerlerinin de yapı eseri niteliğinde olduğu görüşü hakimdir<sup>166</sup>.

### **c.c.c. Yapı Eseri ile Bina Arasında Ekonomik Yönden Benzerlik Bulunması**

Tehlike benzerlik kriteri, dar yorumlanarak ekonomik benzerlik kriterini ortaya çıkarmıştır. Bu görüşe sahip olanlar için çalışma kavramı yalnızca “duran şeylerden” oluşur. Bu halde âtil olan şeylerin yapı eseri olarak kabul edilebilmesi için ekonomik amacı olmalıdır<sup>167</sup>.

Binalar, ekonomik değere ve amaca sahip olan taşınmaz yapılardır. Bina ile aynı amacı taşıması gereken yapı eserinin yalnızca ekonomik değere sahip olan yapıları kapsayacağı tartışılmıştır. Yapay olarak üretilmiş ve ekonomik değeri olan tüm yapı eserlerini kabul eden yazarlar dışında, yapı eserlerinin “dağıtım amacının” ekonomik kriterlerin sınırlarını belirlediği genel olarak kabul edilmektedir. Ancak bu kriterin sınırlarının belirlenmesi, dağıtım amacı açısından aşırı kısıtlayıcı olmamalıdır. Bu nedenle dağıtımın tek amacı sadece eşyalar değil, ana yapı işine katkı sağlayan ve dolayısıyla ekonomik değeri olan şeyler de yapı işleri olarak kabul edilmelidir. Aynı şekilde binanın geçici olup olmamasından ziyade ekonomik değere sahip olması yeterlidir. Bu durumda binaları inşa etmek ya da onarmak için kullanılan iskeleler de standart kapsamında yapı eseri olarak kabul edilecektir<sup>168</sup>.

---

<sup>165</sup> **Dereli**, s.44; **Gürses**, s.252.

<sup>166</sup> **Erten**, Ali: Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk, Banka ve Ticaret Araştırma Enstitüsü, Ankara 2000 s.104; **Baş**, Bina veya Yapı Eseri, s.73.

<sup>167</sup> **Tüzemen**, Ekrem: BK 58 Üzerine Bir İnceleme, AD., S: 1, 1945, s.18.

<sup>168</sup> **Koç**, Bina ve Yapı Eseri, s.34; **Öztaş**, İlker: Bina ve Diğer Yapıların Yapılışlarındaki Bozukluklardan veya Bakımındaki Eksikliklerden Dolayı Paydaşların Sorumluluğu, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: XI, 2007, s.352; **Saymen / Elbir**, Borçlar, s. 436.

Yapı eseri ve bina kavramının benzerliğini açıklamak için cismani kriter, tehlike kriteri ve ekonomik kriterden faydalanılmıştır. Ancak günümüzde bu kriterler yetersiz kalmaktadır. Öğretide, bina ve yapı eserinin benzerliğini açıklamak için bu kriterlerin şart olmadığı, başka yöntemlerin kullanılabileceği görüşü hakimdir<sup>169</sup>.

#### **d.d. Bina ve Yapı Eserinin Ayırt Edici Unsurları**

Daha önce de belirtildiği gibi, bina kavramının tanımı konusunda genel bir fikir birliği varken, uygulamada ve doktrinde yapı eseri kavramının tanımı konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır. Ancak bina ve yapı eseri sayılan eserlerin ayırt ediciliğine ilişkin “toprağa bağımlı olması ve sabit olması unsuru ile insan marifetiyle yapılmış veya düzenlenmiş olması” unsurları kabul edilmektedir.

##### **a.a.a. Sabitlik ve Toprağa Bağlılık**

Sabit ve toprağa bağlı olma unsuru, bir bina yahut yapı eserini birbirine yaklaştırarak ikisinin arasındaki bağlantıyı açıklamaktadır. Yapı eserlerinin devamlılığının doğrudan veya dolaylı olması önemli değildir. Bu nedenle, hareketsiz kaldığından şüphelenilen nesnelerin sabitlik elemanları belirlenirken, yapı eseri ile birlikte mi yoksa izole olarak mı işlevsel veya malzeme bütünlüğü sergileyip sergilemediği sorusu da dikkate alınmalıdır<sup>170</sup>.

Sabit veya sabit olmayan kavramı, mülkiyet hukukundaki taşınır ve taşınmaz mal kavramı ile tam olarak aynı değildir. Dolayısıyla bir bina veya yapı eserinin sabit olması, onun doğrudan taşınmaz mal olarak kabul edileceği anlamına gelmemektedir<sup>171</sup>.

##### **b.b.b. İnsan Eliyle Yapılmış veya Düzenlenmiş Olma**

Bina yahut yapı eserinin ikinci unsurunu, insan eliyle yapılması ya da düzenlenmesi oluşturmaktadır. Dolayısıyla insanlar tarafından yaratılan ve şekillendirilen eserler bina yahut yapı eseri olarak kabul edilmektedir<sup>172</sup>.

<sup>169</sup> İmre, Kusursuz Mesuliyet, s.172; Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.66.

<sup>170</sup> Erten, Zarardan Sorumluluk, s.104-105; Duman, İ. Hasan: Binalarda Yapım ve Bakım Eksikliğinden Sorumluluk, İstanbul Barosu Dergisi, C:87, S:2, 2013, s. 229.

<sup>171</sup> Antalya, s. 325; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s.518.



Yapı eserini doğal nesnelerden ayıran en önemli kriter, insan eli ile üretilmesi veya düzenlenmesidir. Bu nedenle nehirler, dağlar, tepeler, ağaçlar, bitkiler yapı işlerinden sayılmaz. Ancak doğal nesneler insanlar tarafından işlenir, şekillendirilir veya düzenlenirse, bunlar da yapı eseri niteliğine haiz olacaktır. Örneğin kıyıları kumsala çevirmek, kayalarda tünel açmak, derelerde geçitler yapmak, dağları işlemek, taş ocakları yapmak gibi durumlarda doğal objeler insanlar tarafından düzenlenip inşa edildiği için yapı eseri kavramından söz edilebilir. Aynı şekilde, yapay olarak dikilip yetiştirilen veya doğal olarak yetişen ancak yapay olarak düzenlenmiş ve şekillendirilmiş ağaçların, bitkilerin yapı eseri niteliği kazandığı kabul edilir<sup>173</sup>.

Doğal bir nesne, herhangi bir insan müdahalesi olmaksızın şekillenirse meydana gelen şekiller yapı eseri niteliğini kazanamaz. Dolayısıyla, insan hayatını kolaylaştırma amacıyla oluşturulan patikalar ve yollar yapı eseri olarak kabul edilmeyecektir<sup>174</sup>.

#### **e.e. Bina ve Yapı Eseriyle Maddî ve İşlevsel Bakımdan Bir Bütünlük Arz Eden Nesneler**

Bir bina veya yapı eseri inşa edilirken, genellikle birden fazla öge bir araya gelir. Bu ögeler bazen bağımsızlıklarını korurlar, bazen de kaybedebilirler. Önemli olan objelerin bina ve yapı eserleriyle işlevsel maddi bir bütünlük oluşturmalarıdır. Bunlar, bütünleyici parça, eklenti ve yapı eseri birliği olarak kategorize edilebilir<sup>175</sup>.

#### **a.a.a. Bütünleyici Parçalar**

Türk Medeni Kanunu'nun 684'üncü maddesinde, bütünleyici parça kavramından bahsedilmektedir. Örf ve adetler gereğince asıl şeyin baş unsuru, varlığını yitirmedikçe veya biçimsel olarak farklılıklara uğramadıkça, ana unsurdan ayrılması söz konusu olmamaktadır.

---

<sup>172</sup> **Korkusuz**, Refik: Hukukumuzda Tehlike Sorumluluğu Uygulaması ve Yeni Borçlar Kanunu Tasarısındaki Düzenlemesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu, Ankara 2009, s.162; **Bilmen**, s.64.

<sup>173</sup> **Kılıçoğlu**, s.363; **Tunçomağ**, s. 588; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.173.

<sup>174</sup> **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s. 9; **Naimi Aytekin**, s.25.

<sup>175</sup> **Antalya**, s.327; **Baş**, Ece: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk (TBK m. 69- BK m. 58) Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, s.90.

Bütünleyici parça, Eşya Hukukumuzda mülkiyet ilişkisi kavramının düzenlenmesi açısından önemlidir. Yapı malikinin hukuki sorumluluğu açısından, mülkiyet ilişkisinin kurulması şart değildir. Bina ve yapı eseri açısından bakıldığında, bütünleyici parçanın bina ve yapım işleri ile malzeme ve işlevsel bütünlük arz ederek, yapıda eksiklik, kalite veya bağlantıdan dolayı kusur oluşturmaması gerekir. Bütünleyici parça ile yapı eseri ve bina arasındaki entegrasyonun kalıcılığı yahut geçiciliği fark yaratmamaktadır<sup>176</sup>.

Mülkiyet hukuku kuralları, bir bina ve yapı eserinin hangi bölümlerinin bütün olarak kabul edildiğini belirlememektedir. Bunun yerine, binanın amacı ve düzeni, işin ayrılmaz parçalarının ne olacağına karar verir. Maddi ve işlevsel olarak birleştirilebilen her şey, bina ve yapı eserinin ayrılmaz bir parçası olarak düşünülmelidir. Ana kısım, bina ve yapı eseri ile tek bir bütün oluşturacak şekilde düşünülür. Asansörler, elektrik sistemleri, çatı kiremitleri, bacalar, kuyular, banyolar ve balkonlar gibi bir yapı işinin temel unsurları binanın ayrılmaz bir parçası olarak gösterilebilir. Bu unsurlar, yapının organik bir parçası ve yapı işinin amacı olarak görülmelidir<sup>177</sup>. Binanın ayrılmaz parçasının ana binadan bağımsız, kendi başına bir yapı eseri olarak var olup olmadığı hususuna dikkat edilmesi gerekir.

Tandoğan'a göre, ayrılmaz parçaların bina ve yapı eseri ile yahut ayrı olarak yapı eseri şeklinde hesaplanması arasında fark yoktur. Bu iki durumda da bütün parçanın kusuru bina ve yapı eserinin kusuru kabul edileceğinden, sorumluluk bina ile bina eseri malikinin olacaktır<sup>178</sup>.

Öte yandan bazı yazarlar, tüm parçanın yalnızca bina ve yapı eseri özelliklerine sahip olacağına inanmaktadır. Bu yazarlar, binaların ve yapı eserlerinin ve bileşenlerinin bir bütün olarak ele alınması gerektiğini ve bileşenlerin neden olduğu hasarın binanın yahut yapı eserinin başarısızlığı şeklinde kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>179</sup>.

Bina ile yapı eserlerinin sahipleri ve bütünleyici parça sahipleri farklı kimseler olabilir. Ancak bu halde dahi bina ve yapı eserlerinde malikin sorumluluğu değişmemektedir. Bütünleyici parçanın mülkiyeti başkasına ait olsa bile, yapı projesinin

<sup>176</sup> **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.9; **Koç**, Bina ve Yapı Eseri, s.66.

<sup>177</sup> **Antalya**, s.327; **Eren**, Mülkiyet, s.55.

<sup>178</sup> **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.173.

<sup>179</sup> **İmre**, Kusursuz Mesuliyet, s.172; **Eren**, Mülkiyet, s.55.

sahibi, bütünleyici parçanın neden olduğu yapı başarısızlığı ve bakım eksikliğinden kaynaklanan zararlardan sorumlu olacaktır<sup>180</sup>.

### **b.b.b. Eklentiler**

Türk Medeni Kanunu m. 686/2 uyarınca eklenti kavramı; asıl şeye devamlı olacak şekilde özgülünen, ayrıca kullanımı asıl şey ile birleştirilip, takılma şeklinde sağlanan, asıl şey ile bağlantılı olan menkul mallardır.

Bütünleyici parçalar için geçerli olan kurallar, genellikle eklentiler için de geçerlidir. Eklentiler de ana gövde ile bütünleşmeli, bina ve yapı eseri işleriyle malzeme ve işlevsel bütünlük sağlamalıdır. Eklentilerle ilgili olarak, eşya hukuku kurallarının uygulama alanı mevcut olmakla birlikte, bütünleyici parçalar hakkında eşya hukuku kapsamında böyle bir uygulama alanına rastlanılmamaktadır<sup>181</sup>.

Eklentiler, TMK madde 686; *“Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.*

*Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*

*Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.”* Şeklinde tanımlanmaktadır.

Eklenti sayılmanlar TMK madde 687; *“Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülünen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.”* düzenlenmektedir.

<sup>180</sup> Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.66; Eren, Mülkiyet, s.65.

<sup>181</sup> İmre, Kusursuz Mesuliyet, s.172; Eren, Mülkiyet, s.72.

Eklenti niteliğinin kazanılması için TMK'nın 686. ve 687. maddelerinde belirtilen şartlara uygun olması gerekmektedir. Bunun için eklentilerin binaların ve yapı eserlerinin kullanımında doğrudan etkili olması gerekmektedir. Eklenti, malzeme ve işlev açısından bina ve yapı eseri ile bütünleştiği sürece bu niteliğini koruyacak, bu şartların kaybolması halinde müstakil bir eşya olarak kabul edilecektir<sup>182</sup>. Dolayısıyla bina ve yapı eserlerinin eki olan merdiven ya da su deposunun vereceği zarardan bina sahibi sorumlu olacaktır. Öte yandan, bina ve yapı eserlerine ilave olarak, pencere önüne konulan bitki saksılarının veya geçici bayrak direklerinin eksik malzemesinden ve işlevsel süresinden dolayı vereceği zararlardan yapı maliki sorumlu olmayacaktır<sup>183</sup>.

Eklentilerin, bina ve yapı eserinden bağımsız olup olmayacağı sorusu, bütünleyici parçalar hakkındaki tartışmalar ile benzerlik göstermektedir.

Eklentiler hakkında, eşya hukuku hükümleri geçerli olmasına karşın bu bina malikinin hukuki sorumluluğunu etkilememektedir. Eklenti sahibi ile bina malikinin aynı kişi veya farklı kişiler olması, malikin sorumluluğunu etkilemeyip, zarardan bina malikinin sorumlu olması muhtemeldir<sup>184</sup>.

### **c.c.c. Yapı Eseri Birlikleri**

Birbirinden bağımsız, fakat işlev olarak birbirini tamamlayan veya uyumlu bir amacı olan eserlere yapı eseri birlikleri denilmektedir. Yapı eserleri iş birliği kurma sürecinde, asli ve tali eser olabilirken aynı zamanda ikisi de asli eser olabilir. Bu eserlerde bir eserin ayıbı, ötekini etkileyebilmektedir. Özellikle, yollara yapılan eserlerde yapı eseri birlikleri bulunmaktadır. Yol kenarındaki trafik ışıkları yanmıyorsa veya yangın muslukları çalışmıyorsa, iki ayrı yapı eserinin tek bir yapı eseri birliğinde birleştirilmesiyle hasar meydana gelmiş olabilir<sup>185</sup>.

Yapı eseri birliklerini oluşturan eserlerin maliki aynı kişi yahut farklı kişi olabilmektedir. Eğer farklı kişiler malik ise sorumluluk açısından her olay ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bu durumlarda, genel olarak ikincil eserden kaynaklanan zararlardan

<sup>182</sup> **İmre**, Kusursuz Mesuliyet, s.172; **Eren**, Mülkiyet, s.74.

<sup>183</sup> **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.174; **Eren**, Borçlar, s.676; **Antalya**, s.327.

<sup>184</sup> **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.190; **Eren**, Mülkiyet, s.74.

<sup>185</sup> **Erten**, Bina ve İnşa Eseri, s.111; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.174; **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.10.

asıl eser sahibi sorumlu olacaktır. Ancak duruma göre asıl eser sahibi ile ikincil eser sahibi aleyhine de aynı anda dava açılabilir. Zarar, her iki eserde olan üretim kusurlarının yahut bakım eksikliğinin bir araya gelmesinden kaynaklanıyorsa, zarardan her iki eser sahibi sorumlu olmaktadır<sup>186</sup>.

## **f.f. Bina ve Yapı Eseri Niteliği Tartışmalı Olan Konular**

### **a.a.a. Hareket Etmeyen Nesneler**

Bina ve yapı eserinin başlıca özelliği, hareket etmeyen nesne özelliğine sahip olmalarıdır. Bina, yapı eseri ve bunların bileşenleri ile aksesuarları için sabit olması veya toprağa bağlı olması başlıca şartlarından. Sabit olma veya toprağa tutunma koşulları açısından süreklilik unsuru aranmamaktadır. Bina ve yapı eserinin sabitlik yönünden temeli, mülkiyet hukuku anlamında taşınır ve taşınmaz ayrımı değil, sorumluluk hukuku anlamında istikrar ölçüsüdür. Hareketsiz eserler, sabitlik veya toprağa bağlılık açısından birbirinden farklılık göstermekte olup, eserin bir yapı eseri olabilmesi için “devamlılık şartı” aranmaktadır<sup>187</sup>.

Taşınmaz mal adı altında değerlendirilmesi gerekenler öncelikle spor tesisleri ile enerji iletimini gerçekleştiren tesislerdir. Spor tesisleri, bir planlama çerçevesinde, belirli spor faaliyetleri için gerekli olan yapı düzenlemelerinin bütünüdür. Hemen hemen tüm spor etkinlikleri, onlar için özel düzenlenen alanlarda ya da tesislerde gerçekleştirilmektedir. Bu tesisler kapalı ve açık olarak ayrılmaktadır<sup>188</sup>.

Kapalı olan spor tesisleri, tek başına bir yapı eseri özelliği taşımaktadır<sup>189</sup>. Fakat burada hareket edebilmek için herhangi bir unsur aranmazken, bazılarında ise bütünlüyci parçaları ve ek şartları sağlamamak için birden fazla ekipmana ihtiyaç duyulmaktadır. Örneğin eskrim, judo ve güreş gibi salon sporları sadece yer paspasları kullanılarak yapılabilir. Bu nedenle spor tesisleri örnek alındığında, yer minderleri ile spora ev sahipliği

<sup>186</sup> Tandoğan, Sözleşme Dışı, s.190; Eren, Borçlar, s.677; Antalya, s.328.

<sup>187</sup> Duman, Yapım ve Bakım Eksikliği, s. 229; Oğuzman/ Öz, Borçlar, s.177; Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.64.

<sup>188</sup> İmre, Kusursuz Mesuliyet, s. 185; Karahasan, Sorumluluk, s.775.

<sup>189</sup> Tunçomağ, s.588; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s.518.

yapan kapalı tesisler arasında farklı bir ilişki vardır. Bundan ötürü örneğin spor tesislerinde minderler de bütünü içinde kabul edilmelidir<sup>190</sup>.

Ancak tenis, voleybol, futbol ve basketbol gibi top oyunlarını içeren sporlar top, kale ve file gibi hareketli nesnelerle oynanır. Basketbolda çember, kalıcı olarak potaya yapıştırılırken, futbol ve buz hokeyi, voleybol ve tenis ağları için aynı şey söylenemez. Bu nesneler taşınabilir olup, sabitlikleri görecelidir. Bu sporlarda kullanılan potalar, kaleler ve ağlar yapı eseri olarak değerlendirilmektedir<sup>191</sup>.

Yüzme havuzu tesisleri, oradaki atlama kuleleri ile benzer yapılar yapısal işler olmasına rağmen; yüzme havuzlarında kullanılması gereken bariyerler ve kurtarma araçları gibi nesneler sabitlik unsurlarına sahip olmadığı için yapı niteliği bulunmamaktadır. Ancak, dağıtım amacı büyük ölçüde esasla ilgili olduğundan, eklenen bu nesneler esasın eksiklikleri olarak da değerlendirilmelidir<sup>192</sup>.

Spor tesisi türlerinden biri olan açık hava tesisleri alanları, kapalı spor tesisi alanlarından farklı olup, toprağa tutunma unsurundan ziyade insan eliyle inşa edilmiş yahut düzenlenmiş olma bakımından önem taşır. Kayak, futbol, golf, buz pateni, kürek, at yarışı, araba yarışı ve diğer sporların tümü açık hava sporlarıdır. Bu sporların yapıldığı yerler daha çok doğal alanlardır. Bu nedenle açık spor tesisleri açısından insan örgütlenmesi unsuru oldukça önemlidir. İnsanlar tarafından yapılacak olan düzenlemeler, belli bir plan dahilinde gerçekleştirilmelidir. Örneğin, bir açıklığın etrafı taşlarla çevrilerek bir futbol saha alanı oluşturulabilir. Ancak bu halde, yapılan iş belirli bir plan çerçevesinde yapılmadığından, oluşturulan alan yapı eseri olmak için yeterliliğe sahip değildir<sup>193</sup>.

Doğa sporlarının yapıldığı mekanlar söz konusu olduğunda en önemli konu kişilerin yaptığı düzenlemeler ile çalışmaların belirli bir planlamaya göre yapılması ve yapılan sporun kurallarına göre bütün oluşturmasıdır. Belirlenen kurallara uygun olarak yapılan

---

<sup>190</sup> **Reisoğlu**, s.193; **Eren**, Borçlar, s.675.

<sup>191</sup> **Naimi Aytekin** s.27; **Tiftik**, Mustafa: Akit Dışı Sorumlulukta Maddi Tazminatın Kapsamı, Yetkin Yayınları, Ankara 1994, s.40.

<sup>192</sup> **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.113; **Korkusuz**, Tehlike Sorumluluğu, s.162.

<sup>193</sup> **Karahasan**, Borçlar Genel Hükümler, s.740; **Uygur**, Turgut: Açıklamalı- İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Üçüncü Cilt, Seçkin Yayınları, Ankara 2003, s.2679.

mekanlar açısından, oyunların yapılacağı ana alan, soyunma odaları, seyirci alanları, sprint tesisleri, çitler ve alanı çevreleyen engeller bile yapı eseri konseptine dahil edilecektir<sup>194</sup>.

Doğalgaz, havagazı, elektrik ve su ulaşımı sağlayan tesisler hakkında da genel bir değerlendirme yapılmalıdır. Elektrik, enerji, su ulaşımını gerçekleştiren boru, tel vb. iletim araçlarının genel bir değerlendirmesi yapılırken, bir yapı eserinin parçası olarak düşünülmelidir<sup>195</sup>.

### **b.b.b. Hareket Eden Nesneler**

Genel olarak öğretilerde, bir eserin, toprağa bağlılığı ve bir kimse tarafından yapılmış veya düzenlenmiş olması koşuluyla yapı eseri sayılabileceği konusunda fikir birliğinden söz edilmektedir. Bununla birlikte öğretiler ve uygulamalar bina ve yapı eseri hakkında farklı istisnalar getirerek bu kavramların temel tanımına katkı sağlamıştır.

Bina ve yapı eseri için öngörülen sabitlik unsurunda, mutlaklık şart olmayıp nispi sabitliğin mevcut olması da bina veya yapı eseri olarak kabul edilmesi için yeterlidir. Dolayısıyla bir yerden kolayca ayrılıp, farklı bir yere taşınabilen yahut bulunduğu yerde yer değiştirebilen nesnelerin bina ya da yapı eseri olarak nasıl nitelendirilebileceği üzerinde ayrıca durulmasında fayda vardır<sup>196</sup>.

Mevzuatta sadece belirli sorumluluk halleri münferiden ve özel olarak düzenlenmiş olmakla birlikte, sorumluluk hukukuna ilişkin özel hükümlerin bulunmadığı başka alanlar da bulunmaktadır. Demiryolu işletmecilerinin sorumluluğu gibi özel bir hükmün bulunmadığı zaman, bu sorumluluğa hangi hükmün uygulanacağı tartışmalıdır. Yalnız bu tür sorumluluk durumlarının, genel sorumluluğu aşan ve tehlikeli bir durum yaratan sorumluluk olduğu açıktır. Türk Borçlar Kanunu'nda, yapı sahibinin sorumluluğu ağırlaştırılmış kusursuz sorumluluk çeşitlerinden biri olarak düzenlendiğinden, yapı

---

<sup>194</sup> Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.65; Dereli, s.44.

<sup>195</sup> Gürses, s.256; Nart, s.71.

<sup>196</sup> Erten, Zarardan Sorumluluk, s.119; Baş, Bina veya Yapı Eseri, s.71.

sahibinin kurtuluş kanıtı sunmasına izin verilmemektedir. Dolayısıyla sorumluluk konusu henüz net olarak tanımlanmamıştır<sup>197</sup>.

Hareketli cisimler açısından ilk olarak elektrikle, benzin yakıtı ile çalışan ve motorlarında hareket kabiliyeti bulunan makineler ile motorlu taşıtlar incelenecektir. Motorlu taşıtlar açısından, bu taşıtların hareket halinde olduğu ve hareket etmediği durumları ayrı ayrı incelemek gerekir<sup>198</sup>.

Hareket halindeki motorlu taşıtların durumu KTK'nın 85'inci maddesinde düzenlenmektedir. İlgili kanun maddesi uyarınca, faaliyette bulunan araçlar, yol açtığı zararlar bakımından, kusursuz sorumlulukları esastır<sup>199</sup>.

Doktrinde hakim olan görüşe göre, bir motorlu araç hareket halindeyken göreceli sabitlik bile ortadan kalkar. Bir motorlu taşıtın hareket halindeyken hasar görmesi, genellikle yapım kusurlarından veya bakım eksikliğinden ziyade taşıt kullanıcısının dikkati, özeni ve becerisi ile yakından bağlantılıdır. Makine veya motorlu taşıt, fren patlaması gibi yapısal arıza veya bakım yapılmaması nedeniyle hasar görse dahi sorumluluk yönünden Türk Borçlar Kanunu'nun m. 69 kapsamına girmeyip, özel bir kanun niteliğine sahip olan KTK'nın düzenlemesinde yer alır. Dolayısıyla motorlu taşıtlar hareket halindeyken yapı eseri olarak sayılmamaktadır<sup>200</sup>.

Karayolları Trafik Kanunu m. 85/3; *“İşletilme halinde olmayan bir motorlu aracın sebep olduğu trafik kazasından dolayı işletenin sorumlu tutulabilmesi için, zarar görenin, kazanın oluşumunda işleten veya eylemlerinden sorumlu tutulduğu kişilere ilişkin bir kusurun varlığını veya araçtaki bozukluğun kazaya sebep olduğunu ispat etmesi gerekir.”* hükmünde, araçların çalışmadığı durumlarda meydana gelen zararlar düzenlenmektedir. Bu nedenle, zarar gören kişinin, işleten veya sorumlu olan kişinin kusuru olduğunu veya aracın arızasının kazaya neden olduğunu kanıtlaması gerekmektedir.

---

<sup>197</sup> **Antalya**, s.309; **Tandoğan**, Haluk; Tehlike Sorumluluğu Kavramı ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Düzenlenmesi Sorunu, Sorumluluk Hukukunda Yeni Gelişmeler II. Sempozyumu Ankara 1978, İstanbul 1981, s.13.

<sup>198</sup> **İmre**, Kusursuz Mesuliyet, s.176; **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.80.

<sup>199</sup> **Büyüksağış**, Erdem; Tehlike Esasına Dayanan Genel Sorumluluk Kuralı Üzerine Eleştirel Değerlendirmeler Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:8, S:1, İzmir 2006, s.6; **Gülerci**, s.203.

<sup>200</sup> **Tandoğan**, Sözleşme Dışı, s.171; **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.82.



Karayolları Trafik Kanunu'nun hükümlerinin yürürlüğe girmesinin ardından, TBK ile KTK'nın hangi durumlarda uygulanması gerektiği sorusu giderek daha fazla önem kazanmıştır. Doktrindeki görüş birliği, motorlu taşıtların hareket halinde olmadıklarında yapı eseri olarak kabul edilmesidir. Motorlu taşıtlar hareket halinde değilken nispeten dengelidir. Hareketsiz haldeyken motorlu taşıtların neden olduğu zararın, yapım hataları veya bakım eksikliğinden kaynaklandığı kabul edilmektedir<sup>201</sup>.

Hareketli nesnelerden olan teleferikler ve asansörler, sabit olmasa da sabit bir mekanizma içinde zemine ve duvarlara hareket ettikleri için yapı eseri olarak kabul edilir<sup>202</sup>.

Kışlalar, gözlem kuleleri, atlıkarıncalar, geçici nitelikte seyirci tribünleri, arı kovanları, mezar taşları, kadastro işaretleri, şirket ile reklam tabelaları, iskele vb. diğer hareketli nesnelere ve yapı eserlerine örnek olarak gösterilebilir<sup>203</sup>.

### **c.c.c. Doğal Kaynaklar**

Yapı sahibinin sorumluluğunun ortaya çıkması için gerekli olan hususlardan bir tanesi de yapı eserinin ve binanın insanlar tarafında yapılması veya düzenlenmesidir. Dolayısıyla akarsular, dağlar, ormanlar, tepeler ve ağaçlar gibi doğal olan nesneler yapı ve yapı işleri kapsamına dahil edilmemektedir<sup>204</sup>.

Doğal nesneler insanların müdahalesiyle yerin altında yahut yerin üzerinde düzenlenirse, ortaya çıkan işler yapı eseri olarak kabul edilir. Bu halde madenler, sahiller, galeriler, bentler, tüneller, barajlar, tren ile tramvay hatları, yürüyüş yolları, meydanlar, ziyarete açılan mağaralar, mezarlar, yeraltı şehirleri, lağım çukurları gibi eserler yapı eseridir. Bunlar, insanların düzenlemelerinin bir sonucu olarak yaratılmıştır. Yine doktrindeki hakim görüş doğrultusunda taş ocakları, çamur çukurları, kum ile toprak

<sup>201</sup> Çeliktaş, Demet: 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nda İşletenin Hukukî Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, İzmir 1987, s.49; Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.67.

<sup>202</sup> Antalya, s.328; Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.64.

<sup>203</sup> Gürses, s.256; Bilmen, s.70.

<sup>204</sup> Korkusuz, Tehlike Sorumluluğu, s.162; Erten, Bina İnşa Eseri, s.107.

yığınları gibi plan kapsamında insanlar marifetiyle kazılan eserler de yapı eseri olarak kabul edilmektedir<sup>205</sup>.

Ağaç, çiçek, çalı, bitki gibi doğal nesnelerin yapı eseri olarak kabul edilmesi, bu nesnelerin belirli bir plan çerçevesinde yetiştirilmesine ve insanlar tarafından düzenlenmesine bağlıdır. İnsan tarafından yetiştirilmesine ve düzenlenmesine rağmen, doğal faktörler de bitki gelişiminde ve insan çalışmasında etkilidir. Doktrinde hakim olan görüşe göre, doğal etkenler büyümeye ve gelişmeye katkıda bulunsa da bitkiler belirli bir plan dahilinde insan tarafından yetiştirilip düzenlendiğinde yapı eseri olarak kabul edilirler<sup>206</sup>.

### **C. SORUMLULUĞU DOĞURAN ÖZEL DURUMLAR**

Yapı malikinin sorumluluğunda temel ilke, binanın bakımsızlığından kaynaklanan zararlı sonuçtan malik, intifa ve oturma hakkı sahipleri beraber müteselsil olarak sorumlu olmaktadır. Ancak, bu durumlara itiraz edilmesi halinde oluşacak zarardan kimin sorumlu olacağının tartışmalı olduğu durumlar vardır. Söz konusu özel durumlar, farklı olasılıklar açısından ele alınmalıdır.

#### **1. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar**

Taşınmaz mülkiyetinin oluşturulması ve devri için tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Ancak tapuya kayıtlı olan taşınmazların tescili mümkündür. Dolayısıyla tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın malikinin tespiti, taşınmaz malikine göre belirlenecektir. Bu nedenle, tapuda malik olarak kayıtlı olmayan, taşınmaza zilyetlik ettiren kişi, taşınmazın yapım veya bakımındaki kusurlarından kaynaklanan zararlı neticeden sorumlu olmaktadır. Öte yandan, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için intifa ve ikamet hakkı tesis edilemeyeceğinden bu hak sahipleri sorumlu tutulamamaktadır<sup>207</sup>.

<sup>205</sup> **Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s.420 vd.; **Naimi Aytekin**, s.26.

<sup>206</sup> **Tunçomağ**, s.588; **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.83.

<sup>207</sup> **Eren**, Borçlar, s.680; **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.132.

## 2. Taşınır Yapı

Taşınmaz üzerindeki bina ve tesislerin, taşınmazın ayrılmaz bir parçası olduğu ilkesinin istisnalarından biri taşınır yapı eserleridir. Türk Medeni Kanunu'nun 728. madde hükmü, taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmeyen taşınır yapıları ele almaktadır.

Taşınır yapılar, arazi üzerinde veya altında kalıcı olarak bulunma amacı olmaksızın inşa edilen yapılardır. Taşınır bir yapı ile ilgili temel sorun, yapının uzun bir süre için değil, geçici olarak inşa edilmesidir. Taşınır bir yapı örneği verecek olursak, ana binanın bulunduğu gayrimenkulün üzerine binada çalışan işçiler için yemek, dinlenme vb. gibi ihtiyaçları karşılayan yapılardır. Dolayısıyla, yapı tamamlandığında kaldırılacak yapılardır<sup>208</sup>.

Bu durumda, taşınır mülke verilen zarar için arazi sahibinin değil, taşınır mal sahibinin sorumluluğuna itiraz edilecektir. Ancak taşınır yapıların üzerinde bulundukları gayrimenkul ile yakından ilgili olup olmadığı dikkate alınmalıdır. Zira bir taşınır yapı ile arsa sahibi farklı kişiler olsa dahi, taşınır yapı ile arsa arasında işlevsel bir ilişki varsa, taşınır yapı ile bağlantılı olarak meydana gelen zararlardan arsa sahibinin sorumluluğu gündeme gelecektir<sup>209</sup>.

## 3. Taşkın Yapı

Türk Medeni Kanunu'nun m. 725/1- *“Bir yapının başkasına ait araziye taşırılan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşırılan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmazın bütünleyici parçası olur.”* ifadesi, taşkın yapılarının mülkün tamamı olarak inşa edilmesi gerekmediğini açıklamaktadır. Aslında, bir mülkün bölümlerinin ayrılmaz olması gerektiği kuralının istisnalarından biridir<sup>210</sup>.

Bir taşınmazdaki binanın, komşu taşınmazlara taşınmazın kendi sınırlarını aşarak taşması durumu taşkın yapıyı meydana getirmektedir. Taşkın yapı hareketli olmayan bir

<sup>208</sup> Eren, Borçlar, s.684; Eren, Mülkiyet, s.359.

<sup>209</sup> Baş, Yüksek Lisans Tezi s.133; Akıntürk, s.579.

<sup>210</sup> Eren, Mülkiyet, s.360; Karanfil, s.74.

yapıdır<sup>211</sup>. Yapının taşkın olması ile haksız yapı kavramları birbirinden farklıdır. Taşkın bir yapıda, binanın kısmi bölümü, sahibinin mülküne, diğer bölümü ise komşu mülke inşa edilmiştir. Öte yandan, haksız bir yapıda, bina başkasının taşınmazı üzerine inşa edilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun 725. maddesindeki yapı kavramı, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesindeki yapı ve diğer yapı eserleri kavramından daha dar bir karaktere sahiptir. Bu yüzden taşınır yapılar, TMK m. 725 düzenlemesindeki yapı ifadesine dahil edilmemiştir<sup>212</sup>.

Taşkın bir yapı, Türk Medeni Kanunu'nun 725. maddesinde belirtilen şartların gerçekleşmesi ile ana binanın üzerinde bağlı olduğu taşınmazın ayrılmaz bir parçası sayılır. Bu nedenle taşkın yapı, ana yapının bulunduğu taşınmazın mülkiyet kapsamına girer. Bu halde, taşkın yapının ana bölümünün üzerinde bulunduğu taşınmaz mal sahibi, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi hükümlerine göre bitişikteki taşınmaza verilen zarardan sorumludur<sup>213</sup>.

#### 4. Üst Hakkı

Üst hakkının ana hatları, Türk Medeni Kanunu'nun 726. ve 826-836. maddelerinde düzenlenmektedir. Üst hakkı, kişiye başka bir kişinin arazisi üzerinde yapı yapma ve binanın mülkiyetini elinde tutma veya güvenliğini sağlama yetkisi veren bir mülkiyet hakkıdır. Bina, mülkün ayrılmaz bir parçası olarak kabul etmek yerine, ayrı bir mülk olarak kabul edilecektir. Üzerine bina yapılan arazinin sahibi, binayı yapandan farklı bir kişidir. Yapının söz konusu arsa üzerinde mi yoksa altında mı yapıldığına bakılmasına gerek yoktur, çünkü üst hak ile yapılan yapının maliki, arsanın kendi mülkiyetinde yer almamaktadır. Bütünleyici parça ilkesi bu kuralın bir istisnasıdır. Türk Medeni Kanunu'nun m. 726/1; *“Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait*

<sup>211</sup> **Ertay**, Şeref: Eşya Hukuku, 12. Baskı, Meta Basım, İzmir 2015, s.413; **Eren**, Borçlar s.685.

<sup>212</sup> **Eren**, Borçlar s.686; **Erman**, Hasan: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 2016, s.105.

<sup>213</sup> **Ertay**, Eşya, s.415; **Eren**, Mülkiyet, s.361.

olur.” hükmü ile bu hakka istinaden inşa edilen yapının, üst hakkı sahibine ait olduğu ifade edilir<sup>214</sup>.

Üst hakkına dayanılarak inşa edilen bir binada, yapı kusurlarından yahut yapının bakımsızlığından kaynaklanan zararlardan taşınmaz maliki değil, üst hakkı maliki sorumludur. Burada üst hakkı sahibinin sorumlu tutulmasının sebebi bina üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmasıdır. Ayrıca yapı, tapu kaydından önce yapılmış olsa dahi, yapının yapımındaki kusurlardan veya üst hakkı sırasında bakım yapılmamasından kaynaklanan zararlardan üst hakkı sahibi sorumlu olacaktır<sup>215</sup>.

## 5. Haksız Yapı

Haksız yapılar ile üç farklı durumda karşılaşılır. İlk durum, arazi sahiplerinin başkalarının malzemelerini kullanarak kendi arazileri üzerinde yapı yapmalarıdır. İkincisi, bir başkasının arazisine kendi malzemeleriyle bina inşa etmektir. Üçüncüsü, birinin diğer insanların malzemeleriyle diğer insanların arazisine inşa etmesidir<sup>216</sup>.

Bahsedilen üç durumda, belirtilen kurallara göre inşa edilen bina, üzerine inşa edildiği arsanın ayrılmaz bir parçası olur ve arsanın mülkiyeti kapsamına girer. Bina yasal veya kaçak inşa edilse de bulunduğu arazinin ayrılmaz bir parçası olur. Öte yandan, haksız yapıların mutlaka arazi üzerine inşa edilmesi gerekmez. Başka bir deyişle, bir bina yeni bir kat veya bir binaya ilave şeklinde olabileceği gibi, tamamlanmamış bir binanın tamamlanmış hali de olabilir. Aslında bu durumlar binanın haksız bir yapı olduğu gerçeğini değiştirmemektedir<sup>217</sup>.

Daha önce de belirtildiği gibi, arsa sahibi, ayrılmaz parçanın gerektirdiği şekilde bina üzerinde hak sahibidir. Bu nedenle hasar, yapı kusurlarından veya haksız yapının bakımının yapılmamasından kaynaklanıyorsa, sonuçta arsa sahibinin sorumluluğu doğabilir. Haksız bir yapıda bir sorun olduğunda, arazi sahibi, kendisinin bile bilmediği

<sup>214</sup> **Ergüne**, Mehmet Serkan: Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Sorunlar, İÜHFİM C: LXVI, S:1, İstanbul 2008, s.278 vd. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/95683> (E.T:19.09.2022); **Eren**, Mülkiyet, s.364.

<sup>215</sup> **Oğuzman / Seliçi**, / **Oktay Özdemir**, s.543; **Eren**, Mülkiyet, s.366.

<sup>216</sup> **Eren**, Mülkiyet, s.343; **Saymen**, Ferit H. / **Elbir**, Halit K: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963, s.316.

<sup>217</sup> **İnal**, Emrehan: Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması, İÜHFİM C: LXX, S: 1, İstanbul 2012, s.247 vd. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/97710> (E.T:19.09.2022); **Sirmen**, s.428.

yapısal kusurlardan veya bakım eksikliğinden sorumludur. Bu nedenle doktrinde yer alan görüşe göre, usulüne uygun olmayan yapı halinde, binanın yapı kusurundan veya binanın kusurundan arsa sahibini değil, TBK m. 69'a göre binayı yapanın sorumlu tutulması gerekir<sup>218</sup>.

Doktrinde öne sürülen bir başka görüşe göre, haksız yapı halinde arsa sahibi, imar esasına göre binanın maliki olur. Bu nedenle, yapı kusurlarından veya haksız yapının bakımının yapılmamasından kaynaklanan zararlardan arsa sahibi sorumludur. Ancak zararı gideren arsa sahipleri, haksız yapıyı oluşturanlara karşı rücu hakkına sahip olabilir. Haksız bir yapı varsa, hasar giderilse bile arsa sahibi binayı yapana rücu edebilmesi gerekir. Haksız yapıyı inşa edenin sorumlu olması gerektiği yönündeki görüşün kabul edilmesi pek mümkün değildir. Bir yapının sahibi belirlenirken malik adının dar bir çerçevede ele alınması gerektiği genel olarak kabul edildiğinden, fiziksel kriterlerden ziyade biçimsel kriterler geçerli olacaktır<sup>219</sup>.

## 6. Mecralar

Elektrik, gaz ve su gibi kuvvetlerin ve maddelerin iletilmesi ve ayrılması için oluşturulan, teknik yönü bulunan tesisat, mecra olarak tanımlanmaktadır. Su, gaz, elektrik ve benzerleri Türk Medeni Kanunu'nun 727. maddesinde sayılmıştır. “Ve benzeri” ile hava, yağ gibi kuvvet ve madde kastedilmektedir. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu'na göre bu kuvvetlerin, maddelerin iletilmesi ve dağıtılmasında kullanılmayan teknik tesisler mecra sayılmaz. Bu duruma borular örnek gösterilebilir. Hava, elektrik, su, gaz vb. maddelerin paylaşımına yönelik teknik imkanlar bütünsel şekilde değerlendirilmelidir. Tesis bütünsellik oluşturduğundan yapı eseri olarak kabul edilmektedir<sup>220</sup>.

Mecralar, bulundukları araziye yönelik ihtiyaçları karşılayacak şekilde yapılırsa, o arazinin ayrılmaz bir parçası olurlar. Mecralar, bulundukları arazinin değil, başka bir işletmenin ihtiyaçlarını karşılamak üzere yapılmışsa, bulundukları arazinin ayrılmaz bir parçası olmaz. Bu durumda mecra'nın mülkiyeti, taşınmazın mülkiyetinden ziyade hizmet

<sup>218</sup> Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.134; Antalya, s.314.

<sup>219</sup> Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s.521; Saraçoğlu, Yüksek Lisans Tezi, s.123.

<sup>220</sup> Eren, Mülkiyet, s.366; Esener, Turhan / Güven, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2017, s.266.

verdiği işletmenin mülkiyetine dahil edilir. Dolayısıyla işletme sahibi bir bakıma mecranın da sahibi olmaktadır<sup>221</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 727. maddesi gereğince mecra hakkı sahibi mecra irtifakı söz konusu olan eserler üzerinde hakimiyete sahip olacağından, bu eserlerde yapıım bozuklukları ya da bakım eksikliklerinden kaynaklı hasarların ortaya çıkması halinde, bu hasarlardan TBK m. 69 gereğince yapı maliki sıfatı ile mecra irtifakı sahibinin sorumluluğu söz konusu olmaktadır<sup>222</sup>.

## 7. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesine Konu Olan Mallar

Mülkiyeti saklı tutma, alıcısına teslimi gerçekleşen bir malın satış sözleşmesi çerçevesinde mülkiyetinin, belirli koşullar sağlanıncaya kadar satıcıda kalması konusunda tarafların mutabık kaldıkları bir sözleşmedir. Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yalnızca taşınır mallar için yapılabilir. Bu nedenle taşınmaz mallarla ilgili olarak mülkiyeti muhafaza sözleşmesi yapılamaz. Ayrıca, Türk Medeni Kanunu'nun m. 764 uyarınca, sözleşme resmi olarak yapılarak malın, devralan kimsenin yerleşim yerinde bulunan özel bir sicile kaydedilmesi gerekir. Taşınmazlar üzerinde mülkiyeti saklı tutma yapılamayacağı için binalar bu sözleşmeye dahil edilmeyecektir. Bu nedenle, binalar açısından herhangi bir sorun ortaya çıkmaz. Ancak, yapı eserleri hakkında binalardan farklı olarak mülkiyeti muhafaza sözleşmesi yapılabilir<sup>223</sup>.

Bir malın mülkiyeti muhafaza sözleşmesi ile bir alıcıya devredilmesi durumunda, malın kusurlu inşası veya bakımının yapılmamasından kaynaklanan hasardan kimin sorumlu olduğu konusunda bir anlaşmazlık vardır. Bu anlaşmazlığın temel sebebi, mülkiyeti muhafaza sözleşmelerinin hukuki niteliğinden kaynaklanmaktadır<sup>224</sup>.

<sup>221</sup> **Saraçoğlu**, Simge: Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019, s.139; **Günveren**, Güzide Burcu: Türk Hukukunda Zorunlu Mecra Kavramı ve Zorunlu Mecra İrtifakının Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırma Dergisi, C: 15, S: 1-2, İstanbul 2009, s.223 vd. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1462493> (E.T:19.09.2022).

<sup>222</sup> **Ertas**, Eşya s.367; **Tekinay**, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku C: I, İstanbul 1978, s.616.

<sup>223</sup> **Eren**, Mülkiyet, s.499; **Elbir**, Kemal Halit: Mülkiyeti Muhafaza Mukavelesine Müteallik Umumi Mülahazalar ve Bu Müessesenin Hukuki Mahiyeti, İHFM, C.18, S: 1-2, Y: 1952, s. 259.

<sup>224</sup> **Başıoğlu**, Başak: Mülkiyeti Saklı Tutma Anlaşması, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, s.8-9; **Elbir**, s. 288.

Tarafların, mülkiyeti muhafaza sözleşmesini geciktirme yahut bozma koşulları üzerinde açıkça anlaşmalarında herhangi bir sorun yoktur. Ancak taraflar şartlar üzerinde açıkça anlaşamadıkları halde doktrindeki farklı görüşler söz konusu olmaktadır. Bu durumda, doktrindeki bir görüşe göre, oluşan koşullar, zayıflatıcı koşullar olarak kabul edilmelidir. Bu durumda alıcı, satış sözleşmesinin imzalanmasıyla mülkiyeti kazanır. Ancak tahribat şartlarının oluşması halinde, malın mülkiyeti satıcıya geri döner. Bu nedenle, bu görüşe göre, hasar, satış sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte tahribat hali oluşana kadar, taşınır yapının kusurlu inşa edilmesinden veya bakımının yapılmamasından kaynaklanırsa, alıcı sorumlu olmalıdır. Bu tür zararlardan, mal sahibi sorumludur. Ancak, bozucu koşulun gerçekleşmesi halinde, mülkiyet satıcıya geri döneceği için malın sahibi tekrar satıcı olur ve yapı kusurları veya bakımsızlıktan kaynaklanan hasarlar varsa, satıcı sorumlu olacaktır<sup>225</sup>.

Öte yandan doktrinde savunulan diğer bir görüşe göre, taraflar arasında koşul açıkça belirlenmemişse, koşul gecikmiş koşul olarak kabul edilmelidir. Dolayısıyla bu görüşe göre, satış ve alış sözleşmesinin akdedilmesiyle birlikte mülkiyet alıcıya geçmez. Mülkün alıcıya devredilebilmesi için şartlar yerine getirilmelidir. Bu nedenle prefabrik evin yapı kusurlarından veya şarta uyulmaması ve bakım yapılmamasından kaynaklanan her türlü zarardan satıcı, malik olarak sorumlu olacaktır. Öte yandan, şartlar yerine getirildikten sonra mal alıcıya devredileceğinden, alıcı zarardan TBK m. 69 kapsamında sorumlu tutulacaktır<sup>226</sup>.

Ayrıca öğretilerdeki diğer bir görüşe göre, mülkiyetin devamı şartıyla yapılan taşınır bina satış sözleşmelerinde, alıcının taşınır yapının üzerinde fiili hakimiyeti bulunduğundan, 69'uncu madde gereğince verilen zararlardan alıcının da sorumlu tutulması gerekir<sup>227</sup>. Görüldüğü gibi bu görüş, malın korunması şartıyla yapılan satış sözleşmelerinde malikin belirlenmesi açısından maddi kriteri kullanmaktadır. Malikin maddi bir ölçüt kullanılarak belirlendiği görüşü doğru olmayacaktır.

---

<sup>225</sup> Ayan, Borçlar, s.200 vd.; Serozan, Rona: Mülkiyet Saklı Tutma Anlaşması, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırma Dergisi, C:1, S:2, Y:2011, s.180 vd. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/14115> (E.T:19.09.2022).

<sup>226</sup> Elbir, s.290; Baş, s.138.

<sup>227</sup> Antalya, s.319; Elbir, s.291.



## 8. El Birliğı (İştirak) ve Paylı (Müşterek) Mülkiyete Konu Olan Eşyalar

Elbirliğı mülkiyeti, sayıca fazla kişinin kişisel bir topluluk şeklinde oluşum sağlayarak ortak bir şeye sahip olmasıdır<sup>228</sup>. Türk Medeni Kanunu'nun 701-703'üncü maddeleri elbirliğı mülkiyetini düzenlemektedir.

Elbirliğı mülkiyeti, iki koşulu karşılamalıdır. Birincisi, ortakların arasında topluluk ilişkisinin daha evvelden varlığının bulunmasıdır. İkinci koşul ise, söz konusu topluluk ilişkisinden dolayı malın tamamını içeren ve paylar ile bölünmeyen iştirak halinde hak sahipliğı ilişkisinin bulunmasıdır. Elbirliğı mülkiyeti bulunan yapıda meydana gelecek zararlardan her malikin müteselsil sorumluluğı bulunmaktadır<sup>229</sup>.

Paylı mülkiyet, aynı anda büyük ölçüde bölünmemiş bir öge üzerinde, birden fazla kişinin müşterek mülkiyetine sahip olduğu bir mülkiyet ilişkisidir. Türk Medeni Kanunu'nun 688'inci maddesi paylı mülkiyet düzenlemektedir Bir binanın veya diğer yapı işlerinin paylı mülkiyet durumunda, sorumluluğun belirlenmesi konusunda doktrinde farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Bir görüşe göre, pay sahiplerinden her biri zarardan payları oranında sorumlu olmalıdır. Bu görüşü savunanların gerekçesi, güvene dayalı sorumluluğun ancak kanunla olması ve TBK'nın m.162/2 hükmüne dayandırılmasıdır. Bu görüşün savunucularının dayandığı diğer gerekçe ise TMK madde 694; " *Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır. Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, diğerlerine payları oranında rücu edebilir.*" hükmü olup buna göre, müşterek mülkiyetteki her bir menfaat sahibinin, aksine bir anlaşma yoksa payları oranında gider ve yükümlülükler katılması gerektiğidir. Bu görüş doğrultusunda, paydaşlar zarardan ancak ortak kusurları olduğu takdirde müteselsil sorumlu olmaktadır<sup>230</sup>.

Öte yandan doktrinde öne sürülen başka bir görüşe göre, bina veya diğer yapı işlerinden kaynaklanan zararlardan, paylı mülkiyet sahipleri, zararın meydana gelmesinde

<sup>228</sup> Eren, Borçlar, s.685; Esener / Güven, s.206.

<sup>229</sup> Önen, Turgut, Borçlar Hukuku, Ankara 1984, s.165; Saymen / Elbir, Eşya, s.256.

<sup>230</sup> Kılıçoğlu, s.248; Ayan, Mehmet: Paylı Mülkiyette Yönetim, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:10, S:3-4, 2002, s.10-11 <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/262210> (E.T:19.09.2022); Akçaal, Mehmet: Elbirliğı Mülkiyetinde Yönetim, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:9, S:2, 2019, s.224 vd. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/915107> (E.T:19.09.2022).

ortak kusurları bulunmasa dahi müteselsil sorumluluklarının esas olduğu yönündedir. Her paydaş malik sıfatına haiz olduğundan TBK m. 69 açısından sahip olunan payların önemi bulunmamaktadır<sup>231</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisinde, tüm paydaşların ortaya çıkan zararlardan müteselsil olarak sorumlu tutulması görüşü daha uygun olacaktır. Zira yapı eseri ve bina üzerinde birden çok kişi paylı mülkiyete sahipse, zararlardan TBK m. 61; *“Birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri veya aynı zarardan çeşitli sebeplerden dolayı sorumlu oldukları takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır.”* hükmü gereği müteselsil sorumlu olmaları gerekmektedir. Dolayısıyla TBK’nın 61. maddesine göre paylı mülkiyet sahiplerinin müteselsil sorumluluğu açısından TBK madde 162/2; *“Böyle bir bildirim yoksa, müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde doğar.”* hükmü ile bağdaşmaktadır.

## 9. Kat Mülkiyetine Konu Olan Taşınmazlar

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetinin mevcudiyeti halinde, hukuki sorumluluğun belirlenebilmesi açısından bizler için bir rehber niteliğindedir. Kanununun ikinci maddesinde kat mülkiyeti ile ilgili kavramlar açıklanmaktadır<sup>232</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2. maddesinde; anataşınmaz, anayapı, bağımsız bölüm, eklenti, bağımsız bölüm ve üzerine kurulan mülkiyet hakkı olan kat irtifakı hakkı ve bunun sahibi, bağımsız bölümlerin haricinde kalan müşterek yerler, kat maliklerinin müşterek yerlerden faydalanma hakkı olan kullanım hakları, irtifak hakkı sahipleri, arsa payı, kat irtifakının ve mülkiyetinin kurulmasını sağlayan sözleşme hususları tanımlanmaktadır<sup>233</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/a’dan, bir binanın ayrı bir bölümünde mülkiyet hakkı kurulduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda hasar, binanın bağımsız bölümünün yapımında veya kat mülkiyeti yönetmeliğine tabi diğer yapı işlerinde kusur veya bakım eksikliğinden kaynaklanıyorsa, malik sadece bağımsız bölümünün yapımındaki hasardan sorumlu olacaktır. Başka bir deyişle, bu durumda, maliklerin tamamının değil, sadece zararın

<sup>231</sup> Saraçoğlu, Yapı Maliki, s.145; Tandoğan, Mesuliyet, s.185.

<sup>232</sup> Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.136; Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.186.

<sup>233</sup> Tekinay, s.633; Serozan, Rona: Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2007, s.51.

doğmasına sebebiyet veren ilgili bağımsız bölümlerin maliklerinin hukuki sorumluluğu ortaya çıkacaktır<sup>234</sup>.

Diğer yandan, kat mülkiyeti söz konusu olduğunda, ortak alanların ortak mülkiyeti olduğundan, yapı kusurlarından veya ortak alanların bakımsız olmasından kaynaklanan zararlardan tüm maliklerin hükümler uyarınca sorumlu tutulması gerekir<sup>235</sup>.

### III. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN TARAFLARI

#### A. GENEL OLARAK

İnşaat kusurları veya bina ve diğer yapı işlerinin bakımsızlığı nedeniyle zarara uğrayanlar, TBK m. 69 uyarınca tazminat talep etme hakkına sahiptir. Burada hak sahipleri için herhangi bir kısıtlama yoktur. Başka bir deyişle, yaralanan kişi kiracı, binada bulunan veya binanın önünden geçen biri de olabilir. Bu duruma istinaden davacının unvanı herhangi bir özellik taşımamaktadır<sup>236</sup>.

Genel olarak, tazminat davaları bina ya da yapı eserinden kimler zarar gördüyse o kişiler tarafından açılmaktadır. Bunun yanında istisnai bir durum söz konusudur. Bazı özel durumlarda zarar gören kişilerin yasal temsilcileri de davanın tarafı olabilir. Zarar gören kişinin küçük veya kısıtlı olması veya zarar gören kişinin tam ehliyeteye sahip olmaması durumunda, zarar gören kişiler adına yasal temsilciler taraf olur. Ancak manevi tazminat taleplerinde ise ancak zarar gören kişi talepte bulunup taraf olabilir. Çünkü manevi tazminat talebi, TMK'da düzenlenen kişiye sıkı sıkıya bağlı bulunan bir haktır. Dolayısıyla yasal temsilcinin onayını almadan zarar gören küçük veya kısıtlıların manevi tazminat davası açabilmeleri mümkündür. Bunun yanında ayırt eme gücüne sahip olmayanların doktrinde maddi ve manevi tazminat davası açamayacakları genel olarak kabul gören görüştür<sup>237</sup>.

<sup>234</sup> Yıldırım, Neslihan: Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, s.58.

<sup>235</sup> Sirmen, s.425 vd.; Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.144.

<sup>236</sup> Reisoğlu, s.221; Sirmen, s.427.

<sup>237</sup> Karanfil, s.91; Tandoğan, Mesuliyet, s.258.

Bina ve diğer yapı eserinin bozukluğundan ve bakım eksikliğinden dolayı zarara uğrayan kimse manevi tazminat davası açmadan evvel yapı eserinin etki alanı haricinde farklı bir nedenden ötürü ölmüş ise, bu halde ölen kişinin mirasçıları zarar gören şahıs adına manevi tazminat davasını açamazlar. Fakat zarara uğrayan vefat etmeden önce manevi tazminat davasını açmış, yapı eseri haricinde başka bir nedenden kaynaklı ölmüşse ölen kişinin mirasçıları açılan manevi tazminat davasını devam ettirebilirler. Yargıtay bir kararında mirasçıların manevi tazminat davasına ancak açılmış olan davaya devam edebilecekleri görüşündedir<sup>238</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nda, bina ve yapı işlerinin yapımındaki kusur veya bakımsızlıktan doğan zararlardan maliklerin sorumlu olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca, yürürlükten kaldırılan Borçlar Kanunu'nun 58. maddesinden farklı olarak, yürürlükteki Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi, binanın bakımsızlığından kullanıcı ve konut sahibi olan hak sahibinin müteselsil sorumlu olduğunu düzenlemektedir. Başka bir deyişle, yapı ve diğer yapı projelerinden meydana gelen sorumluluk, kusursuz sorumluluk olduğundan, malikin ehliyetli olması onu sorumluluktan kurtarmaz. Dolayısıyla malik, temyiz kudreti olmayan bir kişi olsa bile hasarın tazmininden sorumludur<sup>239</sup>.

## 1. Malik

Türk Borçlar Kanunu m. 69, arsa üzerinde bina veya diğer yapıların sebep olduğu zararlardan mal sahibinin sorumlu olduğunu belirtmektedir. Yargıtay da daha önceki kararlarında bina ve yapı işlerinden kaynaklanan zararlardan malikin sorumlu olduğuna hükmetmiştir. Yargıtay'da görülen bir davada<sup>240</sup>, bina maliki olan davalının çıkan yangın neticesinde, davacıya ait binaya yangının sirayet etmesi nedeniyle meydana gelen zarardan, davalı bina maliki sorumlu tutulmuştur. Söz konusu kararda zararın gerekçesi yangının meydana geldiği yapıda bakım ve muhafazanın yerine getirilmemesine dayandırılmaktadır. Aynı şekilde Yargıtay başka kararında<sup>241</sup>, kiracıların kullandığı binada, yapıda meydana gelen kusurun binaya vereceği zarardan malik sorumlu tutulmuştur. Binada çıkan yangını

<sup>238</sup> Y. 4. HD. 2.6.1994 T., 1994/5093 E., 1994/1898 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T:19.09.2022).

<sup>239</sup> Eren, Borçlar, s.668; Karahasan, Sorumluluk, s.605; Reisoğlu, s.222.

<sup>240</sup> Y.11.HD.28.06.2005 T., 2004/9768 E., 2005/6892 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T:19.09.2022).

<sup>241</sup> Y.11.HD.16.06.2003 T., 2003/940 E., 2003/6408 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T:19.09.2022).

çocuğun başlatması nedeniyle, yangının komşu binaya vereceği zarardan da bina sahibi sorumludur. Dolayısıyla yangını çocuk başlatsa bile bu, o anda binanın sahibi olarak kabul edilen kişiyi değiştirmez. Binanın kime ait olduğunun belirlenmesinde hasarın meydana geldiği an önemli olup ve hasar gören binanın tamirinden maliki sorumludur<sup>242</sup>.

Burada mal sahibi belirlenirken, hasar anı dikkate alınmaktadır. Başka bir deyişle, hasar meydana geldiğinde yapının sahibi kim ise, hasardan da o sorumludur. Buna göre sorumlu kişi ile bina arasında mülkiyet ilişkisinin varlığı aranacaktır<sup>243</sup>.

Dikkate alınması gereken bir diğer husus ise, malik değişse bile yeni malikin sorumlu tutulamayacağı ve eski malikin sorumluluğunun devam ettiğidir. Dolayısıyla zararın mülkiyet döneminde meydana gelmesi halinde, o kişinin sorumluluğu devam edecektir<sup>244</sup>.

Türk Borçlar Kanunu, binalardan ve diğer yapı işlerinden kaynaklanan yükümlülüklerden dolayı zarardan maliklerin sorumlu olduğunu belirtse de “malik” kavramını net olarak açıklamamaktadır. Doktrinde bahsedilen malik kavramı hakkında biçimsel ya da maddi anlamda olup olmadığı hususunda tartışma bulunmaktadır.

Doktrinde belirtilen tanıma göre mal sahibi, bina ve diğer bina projeleri üzerinde yasal kontrole sahip olan kişidir. Mal sahibi binayı fiilen kullanmasa bile, meydana gelebilecek her türlü zarardan sorumlu tutulacaktır. Mülkiyetle ilgili başka bir görüşe göre, bina maliki, meydana gelen her türlü zarardan sorumludur. Kelimenin tam anlamıyla mülkiyet sahibi olan kişi (örneğin, binanın sahibi veya yapı işini yapan kişi), bina veya diğer işlerin neden olduğu zararlardan, onu kullanmakta, üzerinde çalışmakta veya üzerinde çalışmakta olduklarından sorumlu olacaktır<sup>245</sup>.

Resmi kriter ve maddi kriter, bir binaya veya diğer yapı işlerine verilen hasar için kimin hatalı olduğunu belirlemek için kullanılır. Maddi kriter, resmi kriterin yaptığı gibi, sadece mülkün sahibini değil, gerçekte kimin kontrolüne sahip olduğunu dikkate alır.

<sup>242</sup> Y.HGK.28.10.1983 T., 1980/4-3052 E., 1983/1034 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T:19.09.2022).

<sup>243</sup> **Remzi**, Mehmet / **Aydın**, Sezer: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İkinci Sayfa Basım Yayım ve Dağıtım, İstanbul 2009, s.422.

<sup>244</sup> **Antalya**, s.313; **Eren**, Borçlar, s.669.

<sup>245</sup> **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.179; **Yılmaz**, Sebep Sorumluluğu, s.568.

Örneğin, bir kiracı mülk üzerinde, mülk sahibinden daha fazla kontrole sahipse, kiracı herhangi bir zarardan sorumlu tutulacaktır. Türk Medeni Kanunu'nda, taşınmaz malikinin sorumluluğu açıklanmakta olup, maddi ölçüt kavramına göre farklı hak sahipleri de sorumludur. Türk Medeni Kanunu'nun 730. maddesi, taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenlese dahi öğretideki genel görüş, taşınmaz mal üzerinde sınırlı hak sahibinin de sorumlu olduğu şeklindedir. Ancak, TBK'nın 69. maddesinde, yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin olarak, sınırlı mülkiyet hakkı malikinin, binanın bakımından eksik olmasından ancak müşterek sorumlu olduğu belirtilmektedir<sup>246</sup>.

Bina ve diğer yapı işlerinin tapu sisteminde kaydının bulunması diğer bir husus olarak gözetilmektedir. Tapuda kayıtlı yapı ve diğer yapı işlerinin, yapı kusurlarından veya bakımsızlıktan kaynaklı zararlarından sorumlu kimseler, tapu sicilindeki kayıtlardan belirlenmektedir. Dolayısıyla bina ve diğer yapı işleri tapuda kayıtlı ise, biçimsel olarak malik kavramının esas olduğundan bahsedebiliriz. Ancak, hasarın neden olduğu binaların ve diğer yapı işlerinin Tapu Siciline tescil ettirilmemesi halinde, tapuda tescil edilmeyen taşınmazlar için Türk Medeni Kanunu'nun m. 713'e göre, sorumlu olan malik belirlenecektir. Bina ve diğer yapı işlerinin tapuda kayıtlı olmaması halinde, taşınmazın esas sahibi olan, taşınmaz üzerinde fiili hakimiyet kuran ve bundan faydalanan kişi sorumlu tutulacaktır<sup>247</sup>.

Kabul edilen görüş, binanın malikinin kim olduğunun belirlenmesindeki biçimsel kriter olup, "malik" kavramı, mülkiyet haklarına sahip olan kişi olarak anlaşılmalıdır.

## 2. İntifa ve Oturma Hakkı Sahipleri

Binanın bakımının yapılmamasından dolayı meydana gelen zararlardan, malik ve kullanım hakkı sahipleri ile konut sakinlerinin müteselsil sorumlu olacakları TBK m. 69/2 "*İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar.*" şeklinde düzenlenmektedir.

Sahibine en geniş mülkiyet hakkını veren sınırlı mülkiyet hakkıdır. İkamet durumu, sahibine tanıdığı imkan gereği, bir binada veya onun bir bölümünde yaşama ve konut

<sup>246</sup> Naimi Aytakin, s.30; Başalp, s.127.

<sup>247</sup> Oğuzman / Öz, Borçlar, s.185; Dereli, s.45.

halinde kullanma hakkını vermektedir. Türk Borçlar Kanunu, eski Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak, intifa hakkı ve oturma hakkı sahiplerinin müteselsil sorumlu olduğunu düzenlemektedir. Kanunda belirtildiği gibi, binanın bakımsızlığından kaynaklanan zararlardan intifa ve oturma hak sahipleri, malik ile müteselsil sorumludur. Dolayısıyla TBK'nın 69. maddesinde “diğer yapı eseri” ve “yapılışındaki bozukluk” kavramları intifa ve oturma hakkı sorumluluğunun kapsamına girmemektedir. Örneğin, bir binada, yapımı aşamasında yanlış veya eksik malzeme kullanılmasından dolayı binanın yıkılması durumunda, zarardan intifa hakkı ve oturma hakkı sahipleri değil, sadece malik sorumlu olacaktır<sup>248</sup>.

Öte yandan bir bina çatısının hasara uğraması veya eskiyip tamir edilmemesi halinde, oluşan zarardan dolayı intifa hakkı ve oturma hakkı sahipleri müteselsil sorumlu olacaktır. Çünkü bu durumda meydana gelen zarar, “bakımdaki eksiklik” kategorisine girmektedir<sup>249</sup>.

İntifa hakkı, başkasına devredilemeyen ve mirasçıya geçmeyen bir haktır. Ancak intifa hakkının kullanımını devredilebilir. Bu nedenle, intifa hakkı kullanımı devredildikten sonra bir zarar meydana gelse bile, zarardan hakkın kullanılmasının devredildiği kimse değil, intifa hakkı sahibi sorumlu olmaktadır. Çünkü bu, kusursuz sorumluluk halidir. Bu nedenle kullanım hakkının devri sorumlulukta bir değişikliğe yol açmamaktadır. İntifa hakkı sahibi, zararı giderdiği takdirde tazmin edilen zararı, kullanma hakkının devredildiği kişiden talep edilmesi mümkündür. Ancak bu durum, oturma hakkı sahipleri için mümkün değildir. Bunun nedeni ise, oturma hakkı kullanımının devredilemez olmasıdır<sup>250</sup>.

Kat maliki taşınmaz üzerine bina yaparsa ve binanın kusurlu veya bakımsız olması nedeniyle hasar meydana gelirse, zarardan kat maliki sorumlu olmaktadır. Bu durumda taşınmaz malikinin sorumlu tutulması mümkün değildir<sup>251</sup>.

---

<sup>248</sup> **Oğuzman / Öz**, Borçlar, s. 184; **Özen**, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s.53.

<sup>249</sup> **Sanlı**, s.496; **Özen**, s.40; **Erman**, s.154.

<sup>250</sup> **Saraçoğlu**, Yapı Maliki, s.128-129; **Aybay**, Aydın / **Hatemi**, Hüseyin: Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s.263.

<sup>251</sup> **Saraçoğlu**, Yapı Maliki, s.126; **Ertas**, Eşya, s.499.

### 3. Kamu Tüzel Kişileri

Türk Borçlar Kanunu'nda, bina veya diğer yapı işlerinin kusurlu olması veya bakımının yapılmaması halinde, meydana gelen zararlardan asıl malikin sorumlu olduğu düzenlenmektedir. Yapı maliki, gerçek kişi veya bir tüzel kişilik olabilir. Kamu tarafından kullanılan, mülkleri ve binaları kamu malı olarak kabul edilen kimseler, kamu tüzel kişileridir. Kamu tüzel kişilerinin, sorumluluğunun malik sıfatıyla olup olmayacağı hususunda tartışmalar mevcuttur. Kamu tüzel kişileri Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesine göre sorumlu tutulabilmeleri için, özel hukuk kapsamında bina ve yapıya malik olmaları gerekir. Bu kanunun uygulanmasından dolayı, binadaki kusurlardan veya bakım eksikliğinden kaynaklanan zararlardan kamu tüzel kişileri sorumlu tutulabilir ve meydana gelen uyuşmazlıklar adli yargının görev alanına girer. Ancak kamu mülkiyetinde bulunan bina ve yapılara malik olan kamu tüzel kişilerinin sorumluluğu hakkında doktrinde tartışma bulunmaktadır. Doktrinde belirtilen bir görüşe göre, kamu tüzel kişilerine ait bina veya diğer yapı işlerinden kaynaklanan zararlar söz konusu olduğunda, özel hukuk hükümleri yerine idari yargı hükümleri dikkate alınmaktadır. Ancak bu durumda da kamuya ait olan hizmet malı (okul, hastane) ve kamunun kullanımında olan bina ve yapı eserlerinin bozukluk ve bakım eksikliğinden meydana gelen zarar, bedensel zarara ve destekten yoksun kalmaya neden oluyorsa adli yargının konusuna girmektedir<sup>252</sup>.

Öte yandan doktrindeki başka görüşe göre, özel hukuka veya kamu hukukuna bakılmaksızın, kamu tüzel kişilerine ait yapı ve yapı işlerinin sebebiyet verdiği zararlara, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi uygulanmalıdır<sup>253</sup>. Bu görüşte olanlara göre kamu kurumları ile kuruluşları TBK'nın 69. maddesinden muaf tutulamaz.

Yargıtay, kamu tüzel kişiliği olanlar için yargı yolunun belirlerken farklı bir yaklaşım benimsemektedir. Burada dikkate alınan kıstas, zararın devletin plan ve projelerine uygun olarak yürütülen çalışmalarda meydana gelip gelmediğidir<sup>254</sup>. Zarar, idari kurumun plan ve projelerine uygun olarak yapılan çalışmalardan dolayı meydana gelmişse, bu durumda tazminat davası İdare Mahkemesinde görülecektir. Ancak, zararın idari plan ve projeye uygun olmayan bir işlemin yürütülmesi sırasında meydana gelmesi

<sup>252</sup> Kılıçoğlu, s.458; Eren, Borçlar, s.671; Saraçoğlu, Yapı Maliki, s.148.

<sup>253</sup> Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.125; Naimi Aytekin, s.39.

<sup>254</sup> YİBK, 11.02.1959 T., 1958/17 E., 1959/15 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T:19.09.2022).



halinde tazminat davasının asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiğini kanaatindedir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 3. maddesinin yürürlüğe girmesinden sonra bu tartışma sonlanmıştır. Kanunun ilgili hükmü uyarınca, idarenin işlem ve eylemleri sonucunda yaralanma ve ölüm durumlarının gerçekleşmesi halinde, maddi ve manevi tazminat davalarına bakmakla ilk derece hukuk mahkemelerinin sorumlu olduğu belirtilmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi HMK'nın 3. Maddesini 06.02.2012 tarihli kararıyla iptal etmiştir<sup>255</sup>.

Sonuç olarak, idarenin bedensel bütünlük ihlali veya ölüm sebebinden kaynaklı meydana gelen zararların tazminini gerçekleştirirken Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı belirtilmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun m. 55/2 - *"Bu Kanun hükümleri, her türlü idari eylem ve işlemler ile idarenin sorumlu olduğu diğer sebeplerin yol açtığı vücut bütünlüğünün kısmen veya tamamen yitirilmesine ya da kişinin ölümüne bağlı zararlara ilişkin istem ve davalarda da uygulanır."* hükmü, Borçlar Kanunu hükümlerinin sadece tazminatın hesaplanması aşamasında uygulanacağı şeklinde yorumlanmalıdır. Özel hukuk haricinde idarenin malik olduğu yapılarda, meydana gelen zararların yalnızca hesabı yönünden adli yargı yoluna gidilebilecek diğer hususlar yönünden adli yargı yoluna gidilemeyecektir. Bu nedenle, yürütme organı olan idarenin bu tür zararlardan kaynaklanan tazminat davalarının adli yargı mahkemelerinde görüleceği varsayılmamalıdır<sup>256</sup>.

#### **IV. YAPI MALİKİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU: ZARARI TAZMİN ETME BORCU**

##### **A. GENEL OLARAK**

Bina ve diğer yapı işlerinin sorumluluğunda yukarıdaki şartların sağlanması halinde zarara uğrayan kişi, uğradığı zararın tazminini talep etme hakkına sahiptir<sup>257</sup>. Uğranılan

<sup>255</sup> AYM, 16/2/2012 T., 2011/35 E., 2012/23 K.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120519-20.htm> (E.T.:11.12.2022); Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.149.

<sup>256</sup> Saraçoğlu, Yapı Maliki, s.150-151; Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.199.

<sup>257</sup> Tunçomağ, s.593; Tandoğan, Mesuliyet, s.244.

zararın herhangi bir sınırı yoktur. Zarar gören, hasarın meydana geldiği binada yaşayan veya yanlışlıkla binanın içine giren veya yanından geçen biri olabilir<sup>258</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 51'inci ve 52'nci maddelerinde tazminatın hesaplanması hakkında yol göstericidir. Somut olaya göre hâkim tazminat miktarını belirlemede takdir yetkisine sahiptir. Nitekim Türk Borçlar Kanunu madde 51/1- "*Hâkim, tazminatın kapsamını ve ödenme biçimini, durumun gereğini ve özellikle kusurun ağırlığını göz önüne alarak belirler.*" hükmü ile tazminatın belirlenmesi aşamasında hakimin dikkat edeceği hususlar belirtilmiştir<sup>259</sup>.

Türk Borçlar Kanunu madde 51/2- "*Tazminatın irat biçiminde ödenmesine hükmedilirse, borçlu güvence göstermekle yükümlüdür.*" hükmü ile tazminatın ödeme şeklinin irat olarak belirlenmesi, davalının teminat sunması şartına bağlanmıştır. Kanun maddesinde kusurun ağırlığından söz edilse de yapı sahibinin sorumluluğunun, kusursuz sebep sorumluluk hali olduğu unutulmamalıdır. Bu nedenle tazminat tutarı belirlenirken mal sahibinin kusuru dikkate alınmamaktadır. Burada tazminat hesaplanırken dikkat edilmesi gereken hususlardan biri, zarar görenin kusurlu olup olmadığıdır. Başka bir deyişle, zarar görenin kusurunun varlığı nedensellik bağıını ortadan kaldıracak nitelikte değilse, yapı sahibinin sorumluluğu devam edecek fakat tazminatta indirimine gidilmesine yol açacaktır. Yine bu durum TBK Madde 52/1'de; "*Zarar gören, zararı doğuran fiile razı olmuş veya zararın doğmasında ya da artmasında etkili olmuş yahut tazminat yükümlüsünün durumunu ağırlaştırmış ise hâkim, tazminatı indirebilir veya tamamen kaldırabilir.*" açıkça ifade edilmiştir<sup>260</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 52/2'de; "*Zarara hafif kusuruyla sebep olan tazminat yükümlüsü, tazminatı ödediğinde yoksulluğa düşecek olur ve hakkaniyet de gerektirirse hâkim, tazminatı indirebilir.*" İfadesi ile tazminatın hakkaniyet esaslarına göre belirleneceği anlaşılmaktadır. Zarar, sorumlu yapı sahibinin hafif kusurundan kaynaklanmış ise, belirlenen tazminat bina sahibinin yoksullaşmasına neden olacaksa tazminat miktarı azaltılıp daha adil bir şekilde talep edilir. Ancak dikkat edilmesi gereken, sorumlu kişinin unvanının ne olduğudur. Yani sorumlu bir kamu kurumu ise, kamu

<sup>258</sup> **Baş**, Bina veya Yapı Eseri, s.120; **Şenyüz**, s.106.

<sup>259</sup> **Nomer**, Haksız Fiil, s.153; **Tiftik**, s.93; **Aydın Özdemir**, s.101.

<sup>260</sup> **Tiftik**, s.94; **İmre**, Kusursuz Mesuliyet, s.205.

kurumunun yoksulluğa düşebileceği söylenemeyeceğinden tazminat miktarında indirim yoluna gidilmez<sup>261</sup>.

Tazminat hesaplanırken dikkat edilecek diğer bir husus, zarar görenin uğradığı zarardan herhangi bir menfaat sağlayıp sağlamadığıdır. Belirtilecek yapı veya yapım işi sorumluluğu sonucu zarar gören kişi de durumdan faydalanırsa tazminat tutarı hesaplanırken ilgili menfaat dikkate alınarak indirim yapılır<sup>262</sup>.

Zararın hesaplanmasında esas alınan bir diğer nokta zamanıdır. Öğretide çeşitli görüşler bulunsa da hakim olan düşünce, tazminat tutarı hesaplanırken karar anı yahut ona en yakın tarihin dikkate alınması gerektiği yönündedir<sup>263</sup>.

Zararın aynı veya nakdi olarak tazmin edilmesine karar verilebilir. Hakim durumun şartlarına göre aynen tazmini mümkün olan hallerde buna karar verecek fakat aynen tazmini mümkün olmayan durumlarda nakden tazmin edilmesine karar verecektir. Örneğin, evin ve diğer yapı projelerinin sorumluluğundan dolayı mala zarar verilirse, hâkimden mülkün eski haline getirilmesini veya aynı türden yeni bir mülk verilmesi istenebilir. Bununla birlikte, uygulamada tazminatın nakit olarak ödenmesi tercih edilmektedir<sup>264</sup>.

## 1. Tazminatın Belirlenmesindeki Hususlar ve Zarar Kapsamı

Tazminatın belirlenmesi aşamasında en önemli husus zarardır. Zarar, bir olayın vuku bulması sonucu ortaya istenilmeyen bir kötü sonucun çıkması veya kişinin menfaatinin zedelenmesi, yitirilmesi durumudur. Zarar veren bina ve yapı eseri malikinin tanzim etmekle sorumlu olduğu tazminat tutarı belirlenirken, ilk olarak zarar görenin uğradığı zararın ne kadar olduğu araştırılıp tespit edilmesi gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu'na göre zararı ispatlamakla yükümlü olanlar, zarara uğrayan kimselerdir. Kanunda, meydana gelen zararın miktarını belirlemenin mümkün olmadığı durumlarda, tutarı belirleme yetkisi hâkime bırakılmıştır. Yine kanunda hâkimin tutarı belirleme yetkisini kullanırken nelere dikkat etmesi gerektiğini inceleyecek olursak; ilk olarak zarar görenin oluşan zararın önüne

<sup>261</sup> Tiftik, s.95; Nomer, Haksız Fiil, s. 154.

<sup>262</sup> Kılıçoğlu, s.307; Tandoğan, Mesuliyet, s.243.

<sup>263</sup> Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.122; Feyzioğlu, s.560.

<sup>264</sup> Tiftik, s.66; Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.122.

geçmek ve zararı engellemek için hangi tedbirleri aldığına bakılması ve olayla ilgili hayatın olağan akışına uygun olup olmadığına göre değerlendirme yapılması gerekir. Aynı zamanda bina ve yapı eseri malikinin, zararın ortaya çıkmasında kusur durumu da mevcut ise bu durum tazminatın artmasına neden olur<sup>265</sup>.

Tazminat tutarı belirlenirken fiil ile oluşan zarar arasındaki nedensellik bağı göz önünde bulundurulur. Eğer zarara uğrayan tarafın gerçekleştirmiş olduğu eylemi, illiyet bağının kesilmesine sebebiyet veriyorsa bina ve yapı eseri maliki tazminat sorumluluğundan kurtulabilmektedir. Zarar gören kişinin ağır kusurunun olması durumunda malik tazminat sorumluluğundan tamamen kurtulabilir<sup>266</sup>.

Oluşan zararın tazmini, aynen veya nakden gerçekleşir. Zarar gören olay sonucunda değişen durum eski haline getirilerek aynen tazmin sağlanmış olacaktır. Yani ihlale uğrayan hak eski haline getirilerek tazmin gerçekleştirilebilir. İhlal edilen hak, zararın nakden tazmini ile eski haline getirilmeye çalışılmaktadır. Maddi zararın tazminine örnek verecek olursak, binanın bakım eksikliğinden dolayı asansörün bozulup yere çakılması sonucunda zarara uğrayan kişinin iş göremezlik sebebiyle maddi kayıplara uğraması verilebilir<sup>267</sup>.

Yapı eserinde ve binada yapım bozukluğu ya da bakım eksikliğinden oluşacak hasar, maddi zararın yanında manevi zarara da yol açabilmektedir. Oluşan zararlar doğrudan olabileceği gibi dolaylı yoldan da gerçekleşebilir.

#### **a. Maddi Zarar**

Kişinin malvarlığında, onun iradesi dışında oluşan zarar, maddi zarar olarak tanımlanmaktadır. Malvarlığı aktif ve pasif olarak ikiye ayrılır. Aktif malvarlığı kişinin menkul ve gayrimenkul mal varlığı üzerindeki alacak hakları, fikri ve sınai haklar ve aynı haklardan oluşur. Pasif malvarlığı ise kişinin borçları ve yükümlülüklerinden oluşur<sup>268</sup>.

<sup>265</sup> **Remzi / Aydın**, Borçlar, s.467; **Naimi Aytekin**, s.64; **Kılıçoğlu**, s.299; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.261-264.

<sup>266</sup> **Tiftik**, s.139; **Baş**, Bina veya Yapı Eseri, s.122.

<sup>267</sup> **Gökcan**, Hasan Tahsin: Haksız Fiil Hukuku ve Maddî-Manevî Tazminat Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2009, s. 556; **Naimi Aytekin**, s.65; **Oğuzman/Öz**, Borçlar, s.181

<sup>268</sup> **Karaçay**, s.110; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.261.

Örneğin yapı malikinin evinde rutubet oluşması neticesinde, alt komşunun duvarlarında oluşacak zarar maddi zararı kapsamaktadır<sup>269</sup>.

Maddi zarar, malvarlığının aktifinde azalma olarak ortaya çıkabileceği gibi pasiflerinin artması ile de ortaya çıkabilmektedir. Maddi zarar aynı zamanda yoksun kalınan kazancı da kapsamaktadır. Yani zarar meydana gelmeseydi malvarlığında oluşacak durum ile zararın meydana gelmesinden sonra malvarlığında değişen durumlar arasındaki fark yoksun kalınan kazançtır. Örneğin, kiracının taksi olarak kullandığı araç, binanın garajından kaynaklı zarar görür ve taksicilik mesleğini bir süre sürdüremez ise, onun yoksun kalınan kazancı söz konusu olacağı için maddi zarar kapsamında değerlendirilir<sup>270</sup>.

Maddi zararın kişinin iradesi haricinde oluşması gerekmektedir. Tüm bu unsurlar bir araya geldiğinde zarara sebep olanlar tarafından maddi zararın karşılaması gerekmektedir.

#### **b. Manevi Zarar**

Manevi zarar doktrinde objektif ve subjektif zarar görüşü olarak ele alınır. Objektif manevi zarar görüşüne göre, zarar görenin kişilik haklarına ve değerlerine haksız saldırı meydana gelmektedir. Subjektif manevi zarar görüşünde ise, meydana gelen zarar neticesinde kişinin elem duyup ve acı çekmektedir<sup>271</sup>.

Yargıtay'da subjektif görüşe katılmakla beraber manevi zararın oluşması için kişilik haklarına ve değerlerine yapılan haksız saldırı neticesinde elem ve üzüntü duyulması şartını aramaktadır. Ancak doktrindeki baskın görüş, subjektif teorinin tespitinin zor olduğunu, zararın tespitinde objektif teorinin dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır<sup>272</sup>.

<sup>269</sup> **Karanfil**, s.45; **Kılıçoğlu**, s.300 vd.

<sup>270</sup> **Gökcan**, Tazminat Davaları, s.513; **Aybay**, s. 88; **Kılıçoğlu**, s.311; **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.106; **Bilmen**, s.87.

<sup>271</sup> **Tandoğan**, Mesuliyet, s.337; **Hatemi**, s.112.

<sup>272</sup> **Karaçay**, s.116; **Büyüksağış**, s.69.

## 2. Zararın Tazmini Talebinde Zamanaşımı

Türk Borçlar Kanunu'nun 69'uncu maddesi gereğince, yapı malikinin haksız fiili neticesinde bina ve diğer yapı işlerinden kaynaklanan zararın meydana gelmesi durumunda, haksız fiil zamanaşımı hükümleri uygulanmaktadır. Dolayısıyla bu durumda Türk Borçlar Kanunu m. 72/1; *"Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu zamanaşımı uygulanır."* uyarınca iki senelik ve on senelik zamanaşımı süreleri dikkate alınmaktadır<sup>273</sup>.

İki yıllık süre, zarar gören kişinin zarardan haberdar olduğu ve mal sahibinin tazminattan sorumlu olduğu tarihten itibaren işlemeye başlar. Öte yandan, on yıllık zamanaşımı süresi hukuka aykırı fiilin gerçekleştiği tarihten itibaren başlamaktadır. Ancak hukuka aykırı fiilin gerçekleştiği zaman ile binanın yapıldığı veya hasarın meydana geldiği zamandan başlaması gerektiği hususunda tartışma bulunmaktadır. Kanunda bu husus, "fiilin gerçekleştiği tarih" olarak ele alınmaktadır. Fiil teslim tarihi, kusurlu bina veya diğer yapı işlerinin yapıldığı zamanı ifade eder. Bu nedenle, hasar binanın yapımındaki veya diğer yapı işlerindeki bir kusurdan kaynaklanıyorsa, binanın yapımı veya diğer yapı işleri tamamlandıktan on yıl sonra malikin sorumluluğu artık söz konusu olmayacaktır<sup>274</sup>.

Ancak, hasar binanın bakımsızlığından veya diğer yapı işlerinden kaynaklanıyorsa, bakım eksikliği devam ettiği sürece zamanaşımı işlememektedir. Bu nedenle zararın bakımsızlığa dayanması, zarara uğrayan için daha elverişli bir durumdur. Yargıtay, zarara neden olan fiilin ya da olgunun devamı süresince, zamanaşımının duracağını belirtmiştir<sup>275</sup>.

Tazminat talebi için öngörülen iki ve on yıllık süreler öngörülmüşse de ilgili ceza kanunlarında, ceza gerektiren bir eylem için daha uzun zamanaşımı süresi öngörmüş ise,

<sup>273</sup> **Başpınar**, Veysel / **Altunkaya**, Mehmet: Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara 2008, s.102; **Erdem**, Mehmet: Özel Hukukta Zamanaşımı, İstanbul 2010, s.124.

<sup>274</sup> **Başpınar** / **Altunkaya**, s.118; **Naimi Aytekin**, s.68-69; **Tandoğan**, Mesuliyet, s.356.

<sup>275</sup> **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.161; **Çelik**, s.13 [https://www.tazminathukuku.com/dosyalar/385\\_bina-ve-yapilardan-sorumluluk.pdf](https://www.tazminathukuku.com/dosyalar/385_bina-ve-yapilardan-sorumluluk.pdf) (11.09.2022); Y.4.HD.30.01.2009 T., 2008/5417 E., 2009/1353 K. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> (E.T.:28.10.2022).

bu durumlarda ceza kanunlarının belirlemiş olduğu zamanaşımı süresi uygulanmaktadır. Ayrıca, TBK m. 72/2 hükmünde, haksız eylemin neticesinde zarara uğrayan kimse bir borca maruz kaldıysa, zarara uğrayan kimsenin, tazminat istemi zamanaşımına uğrasa bile daima borcu ifadan kaçınma hakkına sahip olduğu düzenlenmektedir<sup>276</sup>.

### 3. İspat Yüğü

Bina ve diğér yapı işlerinde doğan sorumlulukta, zarara uğrayan kişi zararı ispat etmekle yükümlüdür. Zira TBK'nın m. 50/1 hükmü uyarınca, zarara uğrayanın haksız fiil sonucu borç ilişkisini kaybettiğini ispat etmesi gerekir. Bu konuda Yargıtay'a sunulan davada<sup>277</sup>, davalının evinin su sızdırdığına ilişkin ispat yükünün davacıda olduğuna vurgu yapılmıştır.

Zararın ispatı ile ifade edilen asıl amaç, zarar görenin zararını tazmin etmektir. Bu nedenle, "zarar" adı altında, zarara neden olan kişi için daha fazla zararı ortaya çıkarmak veya yargılamak mümkün değildir. Zarar gören kişi, zararın kusurlu veya binanın veya diğér yapı işlerinin bakımının yapılmamasından kaynaklandığını ispat etmelidir. Bu nedenle, davalı bir bina veya diğér yapı işinin sahibine karşı dava açarsa, hasarın yapı kusurundan veya bakımsızlıktan kaynaklandığını kanıtlaması gerekmektedir<sup>278</sup>.

Öte yandan, zarara uğrayan malikten değil, binayı kullanma veya işgal etme hakkına sahip olan kişiden tazminat talep ediyorsa, zararın binayı kullanma hakkının olmamasından kaynaklandığının gösterilmesi gerekir. Zira yapı malikinin sorumluluklarını düzenleyen TBK'nın 69'uncu maddesi uyarınca, sadece binanın bakım ve onarımının yapılmamasından, intifa ve oturma hakkı sahipleri sorumludur<sup>279</sup>.

Bina sahibinin sorumluluğı dahilinde, binaya gelebilecek zararlardan veya diğér yapı işlerinden malik sorumludur. Burada malike kurtuluş kanıtı getirme imkânı tanınmamıştır. Bu nedenle mal sahibi, zararı önlemek için gerekli tedbirleri aldığını veya gerekli tedbirler alınmış olsa dahi zararın yine meydana gelmesinin önüne geçilemeyeceğini ispat etse bile

<sup>276</sup> Oğuzman / Öz, Borçlar, s.181; Koç, Bina ve Yapı Eseri, s.132; Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.161.

<sup>277</sup> Remzi / Aydın, Borçlar, s.422; Y.11.HD.18.02.2002 T., 2001/9130 E., 2002/1365 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T:19.09.2022).

<sup>278</sup> Nart, s.79; Tandoğan, Mesuliyet, s.355; Karahasan, Borçlar Genel Hükümler, s.763; Erten, Bina ve İnşaa Eseri, s.206.

<sup>279</sup> Erdoğan, s.87; Saraçoğlu, Yüksek Lisans Tezi, s.139.

sorumluluktan kurtulamaz. Bu durumda malikin sorumluluktan kurtulmasının tek yolu nedensellik bağının kesilmesidir. Bu nedenle, nedenselliğin ortadan kalktığını iddia eden davalı, iddiasını ispatla yükümlüdür<sup>280</sup>.

#### 4. Malikin Rücu Hakkı

Türk Borçlar Kanunu'nun bina ve diğer yapı işlerinin maliklerinin sorumluluklarını düzenleyen 69'uncu maddesinde rücu hakkı düzenlenmiş olup, malik zararı tazmin ettikten sonra zarara sebep olan kişilerden tazmin ettiği bedeli talep edebilir<sup>281</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 69/2; *"İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar."* hükmünde, sorumlu kişilerden bahsedilmektedir. O halde malikin rücu talebinde bulunabileceği kimseler; mühendis, mimar ve yüklenici, eski malik, kiracı, intifa ve oturma hakkı sahipleri, haksız fiilleri nedeniyle zarara neden olan üçüncü kişiler ve müteselsil sorumlular şeklinde incelenecektir.

##### a. Malikin Mühendis, Mimar ve Yükleniciye Karşı Rücu Hakkı

Malik, iş sözleşmesi kapsamında müteahhit, mimar veya mühendis aleyhine rücu edebilir. Çünkü bu kişiler ile malik arasındaki ilişki genellikle bir iş sözleşmesine dayanmaktadır. Ancak iş sözleşmesi gereği bu kişilerin sorumluluğu, işin teslim edildiği zamana kadardır. Yani müteahhit, mimar ve mühendislerin iş sahibine karşı sorumluluğu iş teslim edildiğinde sona erer. Bu nedenle eser sahibi bu kişilere karşı, ancak eserin üretim hatasından kaynaklanan zarara istinaden rücu edebilir. Çünkü müteahhitlerin, mimarların ve mühendislerin işe ilişkin herhangi bir bakım yükümlülüğü yoktur. Başka bir deyişle, işlerin teslim edildiği andan itibaren müteahhitler, mimarlar veya mühendisler ilgili işler üzerinde fiili bir kontrole sahip değildir. Dolayısıyla bu kişiler, işlerin bakımının yapılmamasından kaynaklanan herhangi bir zarardan sorumlu olmayacaktır<sup>282</sup>.

<sup>280</sup> Tiftik, s.170; Naimi Aytekin, s.68.

<sup>281</sup> Çelik, s.15; Karahasan, Borçlar Genel Hükümler s.764.

<sup>282</sup> Bilmen, s.127; Saraçoğlu, Yüksek Lisans Tezi, s.160; Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.172.



Türk Borçlar Kanunu'nun 474'üncü maddesi müteahhidin mal sahibine karşı sorumluluğunu düzenlemekte olup, mühendis ve mimarı da ilgilendirebilir<sup>283</sup>. Yüklenici, yaptığı işteki kusurdan dolayı sorumlu bulunursa, TBK'nın m. 478; *“Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.”* hükmünde düzenlenen zamanaşımı süresi söz konusu olabilir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 478'inci maddesi uyarınca, bina veya eseri kusurlu şekilde tamamlamışsa, bu nedenle açılacak olan davalar, teslim tarihinden itibaren gayrimenkul yapılar harici eserlerde iki sene, gayrimenkullerde ise beş sene içinde zaman aşımına uğramaktadır. Ayrıca, yüklenicinin kusuru ağır nitelikte ise, kusurlu yapının niteliğine bakılmaksızın yirmi yıl sonra zaman aşımına uğrayacağı ifade edilmektedir<sup>284</sup>.

#### **b. Malikin Yapı Eserinin Eski Malikine Karşı Rücu Hakkı**

Malik, binanın yapımında veya diğer yapı işlerinde kusur veya bakımsızlıktan kaynaklanan hasarlar için satıcı statüsündeki önceki malike rücu etme imkânına sahiptir. Burada eski malik, yeni malikin kusurlarından sorumlu olmaktadır. Bu durumda yeni malik, eski malik için sorumluluk hükümlerini uygulayabilir. Bu durumda, yeni malikin kusurdan doğan sorumluluğu, eski malike karşı rücu hakkının kullanırken taşınır mallar için teslim tarihinden itibaren iki yıl ve taşınmaz mallar için tapu devri tarihinden itibaren beş yıl olmak üzere bir zamanaşımı süresi bulunmaktadır. Öte yandan, satıcının ağır kusurlu olduğu hallerde uygulanan zamanaşımı süresi, menkul mallar için on yıl, gayrimenkul mallar için yirmi yıldır.

#### **c. Malikin Kiracıya Rücu Hakkı**

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 317; *“Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.”* hükmü gereğince kiracı, kiralanan “şeyin” kullanımına ilişkin gerekli bakım masraflarını

<sup>283</sup> Saraçoğlu, Yapı Maliki, s.174; Yavuz / Acar / Özen, s. 521.

<sup>284</sup> Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014, s.374; Saraçoğlu, Yüksek Lisans Tezi, s.160.

karşılama zorundadır. Dolayısıyla kiracıların, bakım yükümlülüğü bulunmakta olup; ancak bu bakım yükümlülüğü küçük kusurların giderilmesi için yapılacak olan bakımları kapsamaktadır<sup>285</sup>.

Kiracının bakım yükümlülüğünü ihlal ederek zarara yol açması durumunda, maliklerin ve varsa mal üzerinde intifa hakkı sahiplerinin, TBK m. 69 kapsamında sorumlulukları gündeme gelmektedir. Hasarı onaran malik veya varsa intifa hakkı sahipleri, kiracıdan tazminat talep etme hakkına sahiptir. Öte yandan, TBK'nın m. 318; *“Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.”* hükmü ile kiralayan, mülkte tamir etmekten sorumlu olmadığı herhangi bir sorun hakkında bilgilendirilirse, malike bildirmek zorundadır. Bunun yapılmaması sonucu bir zarar meydana gelmesi durumunda ve bu Türk Borçlar Kanunu'nun 69'uncu maddesi kapsamına giren bir zarar ise, mal sahibi hasarı onarsa dahi yine de kiracıdan talepte bulunabilir<sup>286</sup>.

#### **d. Malikin İntifa ve Oturma Hakkı Sahibine Karşı Rücu Hakkı**

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 381; *“Ödünç alan, ödünç konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür. Ödünç alan, ödünç verenin yararına yapmak zorunda kaldığı olağanüstü giderlerin ödenmesini isteyebilir.”* hükmünde ödünç alınan “şeyin” olağan yaşam standartlarının gerektirdiği bakım ve onarım masrafları, ödünç alan kimse tarafından karşılanması gerektiği düzenlenmektedir<sup>287</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 69, bir bina ya da diğer yapı işlerinin zarar görmesi durumunu kapsar. Borçlu, maddede belirtilen bakım ve koruma giderlerini karşılama yükümlülüğünü yerine getirmezse, yapı işinden kaynaklanan zarar, malik ve herhangi bir intifa hakkı sahibi tarafından tazmin edilebilir. Hasarı gideren malik, yükümlülüğünü yerine getirmeyen kişiden rücu talebinde bulunabilir. Yüksek bakım ve koruma masraflarını karşılama yükümlülüğü altında olmayan bir kimse, yaptığı masraflar için maliklere rücu edemez<sup>288</sup>.

<sup>285</sup> Aral / Ayrancı, s.268; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s.522.

<sup>286</sup> Zevkliler, Aydın / Ertaş, Şeref / Havutçu, Ayşe / Aydoğdu, Murat / Cumahioğlu, Emre: Borçlar Hukuku, Barış Yayınları, İzmir 2013, s.507; Yavuz / Acar / Özen, s.244.

<sup>287</sup> Erman, s.156; Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.173.

<sup>288</sup> Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.173; Saraçoğlu, Yüksek Lisans Tezi, s.163.

İntifa hakkı sahibi ile oturma hakkı sahibi arasındaki uyuşmazlıklarda hak sahibi ile malikin birbirine rücu hakkı vardır. Ancak bu hakkın kullanılabilmesi için hasarın yalnızca bakım eksikliğinden kaynaklanması gerekmektedir. Bu nedenle yapı kusurlarından, intifa hakkı sahibi ve oturma hakkı sahibi sorumlu tutulamaz. Yapıdaki bozukluktan meydana gelen zararda, eğer bakım eksikliğinin etkisinin olması söz konusu ise, hak sahiplerinin sorumluktan kaçınmamaktadır<sup>289</sup>.

#### **e. Malikin Haksız Fiile Dayanan Rücu Hakkı**

Bina ve yapı işleri konusunda, yapı malikinin hukuki sorumluluğu kusursuz bir sorumluluktur. Burada mal sahibinin sorumluluktan muaf tutulabilmesi için nedensellik bağı ortadan kaldırılmalıdır. Nedensellik bağının kesilmesi ile rücu hakkının kullanımı sonlanmaktadır. Bu durumda mal sahibinin, TBK m. 69 kapsamında sorumluluktan kurtulabilmesi için nedensellik bağının kesildiğini ispat etmesi gerekmektedir. Nedensellik bağının kesilmesi, üç biçimde ortaya çıkmaktadır. Bunlar: mücbir sebepler, zarar gören tarafın kusuru ve üçüncü kişinin kusurudur<sup>290</sup>.

Üçüncü kişinin kusurlu davranışı nedensellik bağına koparabilecek nitelikte ise, malik, intifa veya oturma hakkı sahipleri sorumluluktan kurtulmaktadır. Öte yandan, üçüncü kişinin kusuru, nedensellik bağına koparabilecek nitelikte değilse, malik, üçüncü kişinin haksız eylemi neticesinde doğan zararlara karşı, rücu hakkını zarara neden olan kimseye karşı kullanabilmektedir<sup>291</sup>.

#### **f. Malikin Müteselsil Sorumluluğa Dayanan Rücu Hakkı**

Malik, intifa hakkı sahibi ve oturma hakkı sahibi TBK m.69 kapsamında zararlardan müteselsil olarak sorumlu kabul edilmektedir. Bir yapı üzerinde elbirliği, paylı ve kat mülkiyeti söz konusu olduğunda, malikler karşıladıkları zararı birbirlerine rücu etme hakkına sahip olacaktır<sup>292</sup>.

<sup>289</sup> **Ertaş**, Şeref: Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2006, s.427; **Karanfil**, s.114.

<sup>290</sup> **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.173; **Naimi Aytekin**, s.78.

<sup>291</sup> **Eren**, Borçlar, s.850; **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.175.

<sup>292</sup> **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.176; **Naimi Aytekin**, s.79.

Binadaki bir kusur veya bakımsızlıktan kaynaklanan hasardan, yalnızca ilk etkilenen mal sahibi değil, tüm mal sahipleri sorumlu olmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 62'nci maddesi zarardan sorumlu olan malikin diğer maliklerden nasıl tazminat alabileceği konusunda bilgi vermektedir. Zarardan tüm malikler sorumluluğu olup, tazminat talebinde bulunan, diğer maliklere rücu talebinde bulunacaktır. Bu durumda, müşterek mülkiyette, zarar tamamen giderildiğinde her malik diğer maliklere karşı rücu hakkına sahip olacaktır. Dolayısıyla yalnızca bakım eksikliğinin meydana getirdiği zararlardan sorumlu olan intifa ve oturma hakkı sahipleri de müteselsil sorumluluk gereği diğer malikler ile birbirine rücu edebilecektir<sup>293</sup>.

#### **g. Yapı Denetim Kuruluşlarının Rücu Hakkı**

Yapı denetim kuruluşlarının, denetlemekle yükümlü olduğu yapıdaki bozukluktan sorumlulukları bulunmaktadır. Yapıdaki bakım eksikliğinden doğan zararlardan sorumlulukları bulunmamaktadır. Yapı Denetim Hakkında Kanun'da, sorumlu kişiler açıkça düzenlenmektedir. Yapı denetim kuruluşunun yöneticileri ile ortakları, kuruluş bünyesindeki denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar sorumluları, yapı müteahhidi yapıda bozukluktan dolayı meydana gelen zarardan, kusurları oranında yapı sahibine ve idareye karşı sorumludur. Zararı karşılayan taraf yapı denetim kuruluşuna rücu edebilir. Denetim kuruluşundaki sorumlu kimseler de kusurları oranında zararı üstlenmektedir<sup>294</sup>.

4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunu'nda, yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu özel olarak düzenlenmektedir. Daha önceden kararname ile yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğu, kusursuz sorumluk olarak düzenlenmekteydi. Fakat Anayasa Mahkemesi bunu iptal etmiştir<sup>295</sup>. Yapı malikinin hukuki sorumluluğu Türk Borçlar Kanunu'nda kusursuz sorumluk hali olarak düzenlenmekte iken, yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğu hakkında kanunda kusurları oranında sorumlu ibaresi gereği kusuru aranmaktadır<sup>296</sup>.

<sup>293</sup> Kılıçoğlu, s.320; Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.175-176.

<sup>294</sup> Baş, Yüksek Lisans Tezi, s.175; Kurt, Ekrem: Yapı Malikinin Sorumluluğu, MÜHF-HAD, C. 14, S. 4, 2008, s.183.

<sup>295</sup> AYM 24.5.2001 T., 2001/35 E., 2001/90 K.

<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss732m.htm> (E.T.:10.12.2022).

<sup>296</sup> Erten, Bina ve İnşa Eseri, s.63; Yılmaz, Halil: Türk Hukukunda Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuksal Sorumluluğu, Ankara 2008, s.34.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **YAPI DENETİM KURULUŞLARININ HUKUKİ SORUMLULUĞU: TANIMI, AMACI VE KAPSAMI, YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİ, HAKLARI VE BORÇLARI, HUKUKİ SORUMLULUĞU**

#### **I. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ TANIMI**

Yapı denetim; kişilerin canı ve malının emniyetinin teminini sağlamak amacıyla; imar planlarına, çevre, ekonomi, fen, sanat ve sağlık kurallarının tamamına elverişli olacak şekilde bina ve yapı üretimi için, proje aşamasında ve yapım sürecinde yapının denetlenme faaliyeti olarak tanımlanmaktadır<sup>297</sup>.

Yapı denetim kuruluşları, denetim hizmetini gerçekleştirirken mahalli müşterek ihtiyaçları karşılayabilmeleri için teknik destek sağlaması, dar anlamda yapı denetim olarak tanımlanır. Bu halde yapı denetim kuruluşu, yerel yönetimler adına herhangi bir karar alamaz. Ancak idarenin denetlemeye ilişkin yetkileri devam eder. Yapı denetim kuruluşu, alınan sağlık güvenlik önlemlerinin kontrolünü, kullanılan malzemelerin standartlara uygunluğunu ve malzemeler için gerekli deneylerin yapılıp yapılmadığını denetleyip, yapılacak yapının yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygunluğuna ilişkin tuttuğu kayıtları idareye bildirim yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>298</sup>.

Geniş anlamda yapı denetim kavramı incelendiğinde, yapı denetim kuruluşlarının idari işlem yetkisi bulunmamaktadır. Yapı denetim kuruluşları, idarenin asli ve sürekli görevlerinin yürütülmesinde destek olmaktadır. Ancak ilgili idare, yapı denetim kuruluşunun hizmet sözleşmesini inceleme, ilgili inşaat hakkında ruhsat işlemleriyle ilgilenme, mevzuata aykırılık tespit ettiğinde proje tadilatı yapılmasını talep etme ve

---

<sup>297</sup> **Pala, Murat / Demir, Mehmet Şirin:** Güneydoğu Anadolu Bölgesinde Yapı Denetimi Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Bu Sorunlara İlişkin Çözüm Önerileri, Adıyaman Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, S: 6, Adıyaman 2017, s.21.

<sup>298</sup> **Zeyrek, İlker:** İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s.31; **Yılmaz, Halil:** Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ve Cezai Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s.15.

gereken durumlarda yapı denetim kuruluşlarına idari ve cezai müeyyide uygulama gibi yetkileri bulunmaktadır<sup>299</sup>.

## II. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ AMACI VE KAPSAMI

### A. GENEL OLARAK

Günümüzde doğal afetlerin meydana gelmesi, artan nüfusla beraber konut ihtiyacında artış olması, insanların konut seçiminde bilinçlenmesi, yapı denetim faaliyetlerinin önemini artmıştır. Bina ve yapı inşasında sorumlulukların ve üretim aşamasında görev alanlarının belirlenmesi ve bu çerçevede yapıların tamamlanması yapı denetim kuruluşlarının gerekliliği açısından önem arz etmektedir<sup>300</sup>.

Yapı denetim kuruluşları, kişilerin can ve mal güvenliği birinci planda tutup mevzuata uygun yapılaşmayı sağlayarak, niteliksiz ve kontrol dışı yapılaşmanın oluşmasını engellemeyi amaçlamaktadır<sup>301</sup>.

### B. AMACI

Yapı denetim kuruluşlarının amacı, 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'un 1'inci maddesi ile Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinde, toplumun can ve mal güvenliğini sağlama, yapıyı imar planına uygun, fen, sanat ve sağlık kurallarına elverişli şekilde tesis etme olarak düzenlenmektedir. Yapı denetim faaliyetleri ile yapılaşmanın olumsuz sonuçlarının önüne geçilerek, kamu düzeninin korunması amaçlanmaktadır. Yapı denetim kuruluşları hakkında YDHK ve YDUY'nin yanında İmar Kanunu'nda da faydalanılmaktadır<sup>302</sup>. Anayasa Mahkemesi, yapı ruhsatının verilmesi ya

<sup>299</sup> **Meydan Yıldız**, Seçil Gül: Türkiye'de Yapı Denetim Sistemi Ve Afet Yönetimi İlişkisi, Assam Uluslararası Hakemli Dergi 13. Uluslararası Kamu Yönetimi Sempozyumu Bildirileri Özel Sayısı, 2019, s.4; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.32.

<sup>300</sup> **Kalabalık**, Halil: İmar Hukuku Dersleri, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s.662; **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.57.

<sup>301</sup> **Özden**, Tolga: Dünya'da ve Türkiye'de Yapı Denetimi Kavramı. Yapı Denetimi Sempozyumu, Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, Gaziantep 2011, s.3-5.

<sup>302</sup> **Çolak**, Nusret İlker: İmar Hukuku, 1. Baskı, XII Levha Yayını, İstanbul 2010, s.350; **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.57.

da verilmemesi, inşaatın durdurulması, yıkım faaliyetlerini imar kolluğunun<sup>303</sup> görevleri arasında saymış olup yapı denetim kuruluşlarının da bu bağlamda kamu düzeninin korunması amacına hizmet eden kolluk faaliyeti olduğu görüşündedir<sup>304</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun ilk amacı, toplumun can ve mal güvenliğini sağlamamaktır. Doğal afetlerin meydana getireceği zararlar, toplumun can ve mal güvenliğini tehdit edebilir. Yapı denetim kuruluşları, imar ve yapılaşmadaki hataları en aza indirgeyerek bu sorunların önüne geçebilir ya da etkisini azaltabilir<sup>305</sup>.

Yapı denetim aşamasında yapı sahibi veya temsilcisi, inşaat sürecinde çalışanlar ve üçüncü kişilerin can ve mal güvenliğinin sağlanmasını da amaçlamaktadır. Aynı zamanda inşaat alanında iş güvenliğine ilişkin gerekli önlemlerin alınıp alınmadığını denetleyen yapı denetim kuruluşu, tespit ettiği eksiklerin giderilmesi için uyarıda bulunmaktadır. Yapılan uyarılara uyulmadığı takdirde, kuruluş can ve mal güvenliğini sağlama amacıyla durumu ilgili idareye bildirmektedir<sup>306</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun diğer amacı, imar planına uygun olarak yapının tesis edilmesini sağlamaktır. Denetim kuruluşu bu amacını, denetime konu yapıda idare tarafından onaylanan projeye uygun hareket edilip edilmediği denetleyerek gerçekleştirir. Yerel yönetimler yani idare ise, Anayasa'nın 56'ncı ve 57'nci maddesinde düzenlenen ödevlerin yerine getirilmesinde yapıların imar planlarının uygunluğunu denetlemektedir<sup>307</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun başka bir amacı, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun sağlanmasıdır. Denetim kuruluşları bu amacı doğrultusunda teknik bir denetim hizmeti sağlamakla beraber yapı planı, inşaat denetimi ve yapıda kullanılan malzemelerin kalite kontrolü açısından yerindelik denetimini gerçekleştirmektedir<sup>308</sup>.

<sup>303</sup> “İmar kolluğu 3194 sayılı İmar Yasası ile yerel yönetimlerin görev ve yetki alanında kabul edilerek özel idari kolluk şeklinde düzenlenmiştir.” Bkz. **Yıldırım**, Ezgi: İdari Kolluk Faaliyetinin Özel Hukuk Kişilerince Görülmesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013, s.83.

<sup>304</sup> AYM 26.06.2002 T., 2001/377 E., 2002/59 K.

<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/DilekcePDF/2002-59-nrmd.pdf> (E.T.:06.12.2022).

<sup>305</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.12; **Duman**, İlker Hasan: 100 Soruda Yapı Denetimi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s.27.

<sup>306</sup> **Zeyrek**, İlker: İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi, Yüksek Lisans 2019, s.34; **Ayanoğlu**, Taner: Yapı Hukukunun Genel Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s.330.

<sup>307</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.28; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.11.

<sup>308</sup> **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.35; **Sakallı**, Ferhat: Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar, 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'daki Eksiklikler ve Çözüm Önerileri Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008, s.80.

Yerleşim planlarının güvenli yaşam alanı için, fen ve sağlık şartlarına, çevre kurallarına uygun olması yapı denetimin amaçlarından biridir. Tek tip yapılaşmalarla birlikte yanlış restorasyonların yapılarak kültürel karakteristik yapı kimliklerinin yok edilmesinin önüne geçilmesinde, yapı denetimi önemli rol alır<sup>309</sup>.

### C. KAPSAMI

Yapı denetim kuruluşlarının, belediye ve mücavir alan sınırlarında ve bu sınırlar dışında yapılacak olan bütün yapıları kapsayacağı YDHK'nın 1'inci maddesinde düzenlenmektedir. İmar Kanunu'nun 26'ncı ve 27'nci maddelerinde, yapı denetim faaliyetinin kapsamında olmayan yapıların denetimi düzenlenmektedir. İmar Kanunu'nun 26'ncı maddesinde, kamuya ait yapı ve tesislerin denetim faaliyetini, kamu kurumlarının ve kuruluşlarının bünyesinde istihdam eden mühendis ve mimarlar tarafından yapılacağı belirtilmektedir. Yapı denetim kuruluşlarına bu alanda denetleme yetkisi verilmemiştir<sup>310</sup>.

İmar Kanunu'nda ruhsat gerektirmeyen köy yerleşkeleri ve mezralarda yapılacak olan yapılar, tarım ve hayvancılıkta kullanılacak imar planı gerektirmeyen yapılar ile köy halkının ihtiyaçlarını karşılama amacıyla kurulan işletmeler için yapı ruhsatı aranmayarak bu yapıların denetiminden yapı denetim kuruluşları muaf tutulmaktadır (İK m.27).

Bodrum katı hariç, inşaat alanı en fazla 200 metrekare iki kata kadar olan müstakil yapılar da denetim faaliyetinden muaf tutulmaktadır. Köylerde ve nüfusu 5000 kişinin altında olan yerlerde, bodrum katı ve çatı katı dahil edilmeksizin iki katı geçmeyen toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar ile bunların ekleri (kömürlük, depo, otopark vb.) denetim faaliyetinden muaf tutulmaktadır (YDHK m.1/1-d,e). Kalıcı Afet Konutları 4708 Sayılı Kanunundan muaf tutulan diğer bir istisna olup yapı denetim kuruluşlarının kapsamına girmemektedir<sup>311</sup>. Yapı Denetim Hakkında Kanun'unda hüküm bulunmayan durumlarda, İmar Kanunu'ndan yararlanılmaktadır (YDHK m.12/1).

<sup>309</sup>Zeyrek, Yüksek Lisans Tezi, s.35; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.23.

<sup>310</sup>Kalabalık, s.642; Sakallı, s.12; Ayanoğlu, s.330.

<sup>311</sup>Savaş, Taner / Mandev, M. Barış: Yapı Denetim Hukuku, Legal Yayıncılık, İstanbul 2018, s.5; Erten, Zarardan Dolayı Sorumluluk, s.58.



### III. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN GÖREVLERİ

#### A. GENEL OLARAK

Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyetini, YDHK'da belirtilen süreler içerisinde imar planına, fen ve sanat kurallarına elverişli olarak mesleki faaliyetini ifa etmekle yükümlüdür. Denetim kuruluşlarının görevleri hem YDHK hem de YDUY'de yer almaktadır. Denetim kuruluşu, görevlerini yerine getirilmediği takdirde, idare tarafından ciddi yaptırımlarla karşı karşıya kalmaktadır. Denetim kuruluşunun görevleri; proje aşamasında, yapı ruhsatının alınması aşamasında ve yapım aşamasında ayrı başlıklar altında incelenecektir<sup>312</sup>.

#### 1. Proje Aşamasındaki Görevleri

Yapı denetim kuruluşlarının proje denetimi aşamasında olan yapıya ilişkin görevleri, YDUY'nin m. 5/2 hükmünde düzenlenme alanı bulur.

Yapı denetim kuruluşları eserin ilgili parselle alakalı imar durum belgesini, uygulama krokisini, tapu kaydı, zemin etüdü raporunu ve diğer belgelerin kopyasını kuruluş bünyesinde bulundurmakla yükümlüdür (YDUY m.5/2,a).

Yapı denetim kuruluşu, proje müelliflerince hazırlanan proje ve hesapların imar planına ve yönetmeliğine, YDHK'na ve şartname ile standartlara uygunluğunun denetiminden sorumludur. Ayrıca kuruluş bünyesinde çalışan denetçilerin ilgili meslek odasına kayıtlı olduğuna dair ve mesleğini icra edebileceğine ilişkin taahhünamelerinin varlığını sorgulamak ve kontrol etmekle yükümlüdür. Kuruluş bünyesinde sorumlu mimar ve mühendislerin, yapmış oldukları işlere ait malumatlarını idare, takip eden ilk ayın ilk haftası içerisinde meslek odalarına bildirmektedir (YDUY m.5/2,b).

Yapı denetim kuruluşu, yapı ruhsatı vermekle yükümlü idarelerin haricindeki kurumlar tarafından tasdik edilmesi gereken elektrik, telefon ve doğalgaz tesisatına ilişkin

---

<sup>312</sup> Duman, Yapı Denetim, s.45; Ayanoglu, s.331.

projelerin ilgili mevzuat ve yürürlüğe uygunluğunu test eder ve aynı zamanda kurallara uygun olarak onaylanmasından sorumludur (YDUY m.5/2,c).

Bina ve yapı sahibinin talep etmesi sonucu yapının projesinin hazırlanmasını sağlayan ve hazırlanan proje ile ilgili düzenlemeleri yapan kişiler proje müellifi olarak tanımlanmaktadır<sup>313</sup>. Yapı denetim kuruluşu, proje müelliflerinin faaliyetleri ile alakalı meslek odalarına kayıtlarının bulunup bulunmadığını, faaliyetlerini yürütmelerinde herhangi bir kısıtlamanın bulunup bulunmadığının kontrolünü yaparlar. Denetim kuruluşu, proje müellifleri tarafından hazırlanan projelerin kontrolünü sağlamaktadır. Yapılan kontrolde eksiklik ve hata tespit edildiğinde, denetim kuruluşu tarafından bunların giderilmesi için gerekli işlemler yapılır. Eksikliği ve hatası bulunmayan veya eksikleri giderilen projeler, yapı denetim kuruluşları tarafından tasdik edilmektedir (YDUY m.5/2,ç-d). Tasdik işleminde yapı denetim kuruluşları adına ilgili denetçi mühendis ve mimarların imzası bulunmaktadır<sup>314</sup>.

Denetim kuruluşu binaya ilişkin zemin ve temel etüdü raporlarını inceleyip uygunluk görüşü vermektedir (YDUY m.5/2,e).

## 2. Yapı Ruhsatı Alınması Aşamasındaki Görevleri

Yapı ruhsatı, taşınmaz sahibinin veya taşınmaz üzerinde yapı hakkına sahip olan kimselerin ve kurumların, ilgili taşınmaz üzerinde İmar Kanunu'na uygun yapı ya da mevcut olan yapı üzerinde değişiklikler ile ilavelerin yapılabilmesi için yetkili makamlar tarafından verilen izin belgesi anlamına gelmektedir<sup>315</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, hem yapının ruhsat ve eklerine aykırı olmamasını hem de ruhsatsız yapılmasının önüne geçilmesi için denetleme faaliyetini sürdürmektedir. Yapı, şartlara uygun olarak inşa edildiğinde idare yapı ruhsatını vermekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşlarının ruhsat aşamasındaki görevleri, yapı ruhsatı alınması için gerekli olan evrak ve ilgili belgelerin hangi kurumlara verilmesi gerektiği Yapı Denetimi

<sup>313</sup> **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.73-74; **Sakallı**, s.69.

<sup>314</sup> **Akipek**, Şebnem / **Küçükgüngör**, Erkan: Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, S: 108, 15 Kasım 2000, s.10; **Duman**, Yapı Denetim, s.38.

<sup>315</sup> **Kaya**, Ayfer: Yapı Ruhsatı (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2008, s.23; **Ayanoğlu**, s.332.

Hakkında Kanun'da ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin m.5/3 hükmünde düzenlenmektedir<sup>316</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, üstlenmiş olduğu yapıya ilişkin bilgileri örnek formlara uygun şekilde düzenleyip Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bildirmekle yükümlüdür (YDUY m. 5/3, a).

Denetim kuruluşu, denetleme faaliyetini üstlendiği yapıya ilişkin bilgi formunu, denetim faaliyetini üstlendiğine ilişkin taahhünameyi, imzalanan yapı denetim hizmet sözleşmesini, projelere aykırılıkların ve eksikliklerin giderildiğine ilişkin düzenlenen kontrol belgelerini ilgili idareye teslim etmekle yükümlüdür (YDUY m. 5/3, b).

Yapı denetim kuruluşu vermiş olduğu taahhüt ile yapının denetimini üstlenmiş olup, yapının imar planlarına, çevre ve sağlık kurallarına, kentleşme standartlarına uygun olacak şekilde yapının tamamlanması görevini üstlenmektedir. Elektrik ve doğalgaz tesisatı ile telefon projelerinin ilgili birime yapı ruhsatının alındığı tarihi takip eden otuz gün içerisinde onaylatması gerekir. Onay alınan belgeyi yapı ruhsatını düzenleyen ilgili idareye teslim eder. Bu süre zarfında projelere ait onaylar ilgili idareye teslim edilmediği takdirde idare yapıyı durdurma yetkisini kullanabilir (YDUY m. 5/3, ç). Telefon tesisat projesi, ilgili müellif mühendis tarafından hazırlandıktan sonra Türk Telekom İl Müdürlükleri tarafından onayı gerçekleştirilmektedir. Doğal Gaz Piyasası Sertifika Yönetmeliği gereği, doğalgaz projelerini onaylama yetkisi gerçek veya tüzel kişiler aracılığıyla yapılmaktadır. İlgili gerçek ve tüzel kişilerin sertifika ile yetkilendirilmiş olması gerekir<sup>317</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun bu görevlerini yerine getirmemesi halinde hizmet kusuru meydana gelmektedir. Danıştay hizmet kusuru kapsamında tazminat ödenmesi gerektiği görülmüştür<sup>318</sup>.

<sup>316</sup> **Kutlu**, Meltem: Deprem ve İdarenin Sorumluluğu, C:32, S:4, Aralık 1999, s. 23.

<sup>317</sup> **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.90; **Kalabalık**, s.653.

<sup>318</sup> D.8.D., 10.02.2021 T., 2016/15216 E., 2021/778 K.: Dava konusu olayda garajda bulunan aracının üzerine aşırı yağış neticesinde isnat duvarının yıkılması sonucu araç sahibi, zararını tazmin etmek için sigorta şirketine başvurmuştur. Sigorta şirketi de karşıladığı zararı rücu etmek üzere idareye dava açmıştır. İdare mahkemesi davalı belediyenin zararı davacıya ödemesini hakkında hüküm kurmuştur. Buna karşılık davalı belediye temyizle başvurmuştur. Danıştay da bu husus da hizmet kusurunun varlığını kabul ederek temyiz talebini reddetmiştir. “.. Bu durumda, davacının sigortalısı ile davalı Belediye Başkanlığı'nın kusur oranlarının ayrı ayrı belirlenerek tazminat isteminin esaslı hakkında yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.”

<https://karararama.yargitay.gov.tr> (E.T.:14.12.2022); **Ayanoğlu**, s.334.

### 3. Yapım Aşamasındaki Görevleri

Yapım aşaması son aşama olup yapı denetim kuruluşu bu aşamada yüklenicinin proje ve tadilatlarla uygun olarak hareket edilip edilmediğini, inşaatta kullanılacak malzemeleri, süreç boyunca iş sağlığı ve güvenliği önlemlerinin alınıp alınmadığını bünyesinde bulunan mühendis, mimar ve denetçilerle birlikte kontrolünü sağlamaktadır. Yapı denetim kuruluşunun, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin m.5/4 hükmünde yapım safhasındaki görevleri düzenlenmektedir<sup>319</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, yetkili kişiler (yapı sahibi, yapı müteahhidi, yapı müteahhidi adına şantiye şefi) tarafından imzalanan işyeri teslim tutanağını ilgili idareye tasdiklemesi için sunmalıdır (YDUY m.5/4,a).

Yapı denetim kuruluşu teknik eleman istihdam ettirmediği zamanlarda, teknik elemanı dışardan temin edebilir. Görevlendirilen teknik eleman, yapının yapılacağı arsanın idare kontrolünde tespitini ve mevcut plana uygun olarak arsanın aplane edilmesini gerçekleştirmektedir (YDUY m.5/4,b).

Denetim kuruluşu, yapılacak işte kullanılacak malzemelerin veya malzeme imalatının, bakanlık tarafından izin belgesi bulunan laboratuvarlarda deneyler yaptırarak çıkan sonuçların standart ve şartnamelere uygun olup olmadığının kontrolünü sağlamaktadır (YDUY m.5/4,c).

Denetim kuruluşu, beton kalıbının, demir teçhizatının ve gerekli olan diğer tesisatın kontrolünü sağlayarak, beton döküm ile ilgili işlemlerin kontrolünü sağlamaktadır. İnşaatte kullanılacak olan betonun numuneleri, denetim kuruluşu huzurunda deney yapacak teknik elemanlar tarafından alınmaktadır. Yapılan deneyin sonuçları olumlu olduğu takdirde betonun dökülmesine izin verilir. Deney sonuçlarının olumsuz olması halinde rapor, idareye üç iş günü içinde bildirilir ve hataların düzeltilene kadar imalat durdurulur. Beton dökümü aşamasında, denetçi inşaat mühendisi veya yardımcı kontrol elemanı bulunmaktadır. Denetim kuruluşu beton dökümüne ilişkin tutanak düzenlemekle yükümlüdür (YDUY m.5/4,ç-d).

---

<sup>319</sup> **Kalabalık**, s.655-656; **Duman**, Yapı Denetim, s.48.

Denetim kuruluğu, yapılan imalatların proje eki mahal listesine uygunluğunu ve yapı maliki ile yapı müteahhidinin arasında düzenlenen sözleşmede belirtilen kriterlere uygun olarak yapılıp yapılmadığını denetlemektedir (YDUY m.5/4, e).

İşçi ve ustanın yapı ruhsatına uygun olacak şekilde işini yapmasını sağlamakla ve ruhsat ile eklerine aykırı iş gerçekleştiren işçi ve ustanın tespit edilmesi halinde, ilgili idari kuruluşa bu durumu bildirmektedir (YDUY m.5/4, f).

Denetim kuruluğu bünyesindeki elektrik mühendisleri, yapının elektrik aboneliğinin yapılacağı zaman abonelik için düzenlenmesi gereken belgelerin kontrolünü gerçekleştirmektedir (YDUY m.5/4, g).

Yapının şantiyesinde düzenlenen yapı denetleme defterlerinin takibini yapmaktadır (YDUY m.5/4, ğ).

Yapımda kullanılacak malzemelerin ilgili şartnamelere ve standartlara aykırılığını tespit eden yapı denetim kuruluğu, bu malzemelerin kullanımına izin vermeyerek idareye bildirimde bulunmaktadır (YDUY m.5/4, h).

Denetim kuruluğu, yapının inşaat sürecinde çalışanların iş güvenliği ve sağlığı, çevre sağlığı ve çevre güvenliğinin korunması hakkında gerekli önlemlerin alınıp alınmadığının kontrolünün sağlamaktadır (YDUY m.5/4, ı).

Denetim kuruluşunun istihdam ettirdiğı mimar ve mühendislerin gerekli meslek içi eğitimlerine katılmaları sağlamakla görevlidir (YDUY m.5/4, i).

Denetim kuruluğu her yılsonu itibariyle, yapının fiziki durumunu belirleyen seviye tespit tutanağını düzenleyerek ilgili idareye teslim etmektedir (YDUY m.5/4, j).

Ruhsata bağlanmış olmak şartı ile yapı malikinin talebiyle, denetim kuruluğu ek işlerin projelerini ve yapımını denetlemektedir (YDUY m.5/4, k).

Denetim kuruluğu, ruhsat ve eklerine aykırı şekilde imalat yapıldığını tespit etmesi halinde, aykırılıkların düzeltilmesi için yapı müteahhidini uyararak süre verir. Verilen süre

içerisinde aykırılıklar düzeltilmediği takdirde, denetim kuruluşu durumu üç iş günü içerisinde idareye bildirmektedir (YDUY m.5/4, 1).

Denetim faaliyetlerine ait olan hakkedişler, tahakkuka bağlandığı tarihte fatura düzenlenerek bu faturanın bir örneği ilgili idareye verilmektedir. Tanzim edilen tutanaklarda, imalat veya malzemede herhangi bir eksiklik veya kusur bulunmadığı takdirde, hakkediş raporunun ekinde ilgili idareye verilmektedir (YDUY m.5/4, m-j).

Yapı denetim kuruluşu yapının ruhsat ve eklerin uygun olarak bitirildiğine ilişkin iş bitirme tutanağı düzenleyerek idareye sunmaktadır (YDUY m.5/4, ö).

Yapı denetim kuruluşunun yapım aşamasındaki görevleri yönetmelikte açık şekilde düzenlenmektedir. Yapı denetim kuruluşları yapımda kullanılacak olan yöntemleri, malzemeleri, her hakkedişi raporlayıp kayıt alma zorunluluğu bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının bu görevleri, uygulamada denetleme faaliyetlerinde aksaklıklara neden olmaktadır<sup>320</sup>.

#### IV. YAPI DENETİM FAALİYETLERİNİN NİTELİKLERİ

Yapı Denetim Hakkında Kanun'da, denetim kuruluşlarının tanımı, amacı, kapsamı, görevleri, sorumlukları, denetim usulü hakkında düzenlemeler yapılmış olup, bu düzenlemeler çerçevesinde denetim faaliyetinin usulü düzenlenmektedir. Dolayısıyla denetim faaliyeti, bir kanuna dayanmaktadır<sup>321</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, denetleme faaliyetini yapı sahibi ile aralarındaki sözleşmeye göre, yapı sahibi ve idare adına gerçekleştirmektedir. Denetim kuruluşu, idare adına denetleme yaptığından, denetleme faaliyeti kamusal bir nitelik taşımaktadır<sup>322</sup>.

Yapı denetim faaliyeti, sürekliliği olan bir hizmettir. Süreklilik niteliği, hiç kesinti yaşanmaması anlamında değil, aksine ihtiyaç sıklığına göre belirli periyotlarla denetimin yapılması durumudur. Süreklilik, yapı denetim hizmet sözleşmesinin kurulmasıyla beraber

<sup>320</sup> **Ercan**, Mehmet: Belediyelerde Yapı Kontrol İşleri, ABMYO Dergisi S:45, 2017, s.99-100. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/749644> (E.T.:11.10.2022); **Duman**, Yapı Denetim, s.47.

<sup>321</sup> **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.172; **Erten**, Zarardan Dolayı Sorumluluk, s.67.

<sup>322</sup> **Meydan Yıldız**, s.7; **Çolak**, s.102.

tüm yapı sürecini içermektedir. İlgili idareden, yapı kullanma izin belgesi alındığında denetim kuruluşunun hizmeti sonlansa dahi yasadaki süreler boyunca kuruluşun sorumluluğu devam etmektedir. Yapı denetim kuruluşu, yapı projelerinin mevzuata uygunluğunu kesintisiz olarak denetlemekle yükümlüdür<sup>323</sup>.

Yapı denetim kuruluşları, teknik ve uzmanlık gerektiren bir hizmet sunmaktadır. Denetim faaliyetinin, gelişen ve değişen teknolojik şartlara uyum sağlaması gerekir<sup>324</sup>. Denetim kuruluşunda görevli olan mühendisler, mimarlar ve diğer personellerin, değişkenlik ilkesine uyum sağlayabilmeleri için bakanlık tarafından yapılan meslek eğitimlerine katılmaları gerekmektedir (YDHK m.5/4, i).

Yapı denetim hizmetleri, aynı zamanda bir kamusal nitelik taşıdığından, aynı kişiler arasında objektif kurallara uygun olarak eşitlik ilkesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Yapı denetim kuruluşu, YDHK ve YDUY belirtilen görevlerini yerine getirirken, bakanlığın elektronik sisteminden görevlendirildiği tüm yapılara eşit hizmet vermekle yükümlüdür. Yapı Denetim Hakkında Kanun gereğince, köylerde yapılacak yapılar, kamuya ait yapı ve tesisler gibi yapılar, yapı denetim kuruluşlarının denetim faaliyetinden muaf tutulmaktadır. Bunların dışındaki diğer yapılar ise, eşitlik kurallarına uygun olarak yapı denetim hizmeti almaktadır<sup>325</sup>.

## **V. YAPI DENETİM KURULUŞLARININ OLUŞUMU, ÇALIŞMA ŞEKLİ VE DENETLENMESİ**

Türkiye'nin konumu gereğince, iklim ve yer şekilleri bakımından zengin bir yer olması aynı zamanda doğal afet çeşitliliğinin de fazla olmasına neden olmaktadır. Ülkemizde başta depremler ve diğer afetler karşısında, bina ve diğer yapıların daha güvenli hale getirilmesi ve oluşabilecek can ve mal kayıplarının azaltılması için, etkin, güvenilir ve sağlıklı bir yapı denetim sisteminin oluşturulmasına olan ihtiyaç açık bir şekilde ortadadır. Deprem sonrası oluşan can ve mal kayıpları sonucu anlaşılmıştır ki; kapsamlı, sağlıklı ve

<sup>323</sup> Zeyrek, Yüksek Lisans Tezi, s.175; Ayanoglu, s.330.

<sup>324</sup> Duman, Yapı Denetim, s.167; Zeyrek, Yüksek Lisans Tezi, s.176.

<sup>325</sup> Zeyrek, Yüksek Lisans Tezi, s.177-178; Çolak, s.349.

güvenilir bir yapı denetim hizmetinin olmayışı yapı denetim kuruluşlarının oluşumuna hız kazandırmıştır<sup>326</sup>.

Türkiye’ de yapı denetim faaliyetleri ile ilgili karşılaşılan en büyük problem, yerel yönetimlerin bünyesinde yeterli ve kaliteli teknik eleman olmayışı ve bu elemanların bina ve diğer yapılarla ilgili yeterli bilgi ve donanıma sahip olmayışlarıdır. Aynı zamanda önceden yerel yönetimler içerisinde yapı denetim hizmeti için yeterli finansman ayrılmaması ve teknik kapasite ve donanımların yeterli olmaması, yapı denetim hizmetinin sağlıklı ve başarılı bir şekilde yerine getirilmemesine neden olmaktadır<sup>327</sup>.

Bina ve yapıların istenilen şekilde ve yeterli düzeyde denetlenmemesinin beraberinde getirdiği olumsuz durumlar neticesinde, yapı denetim kuruluşlarına gereksinim artmıştır. Yapı denetiminin amacı, inşa edilen bina ve yapı eserlerinin gerek proje gerek uygulama aşamasında kişilerin canının ve malının güvenliğini temin ederek bina ve yapı eserlerinin sahiplerinin korunmasını sağlamaktır. Yapı denetim sistemi, inşa edilecek bina ve yapı eserlerinin fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun, ruhsat ve eklerine aykırı imalatların önlenmesi amacıyla getirilmiştir<sup>328</sup>.

Ülkemizin %96’sının deprem kuşağında olması, bununla birlikte ülke nüfusunun %98’nin deprem kuşağındaki bölgelerde yaşaması, nüfusun sürekli artması, plansız ve denetimsiz kentleşme, kaçak yapılaşmanın artması yapı denetim kuruluşlarının kurulmasına ilişkin yasanın genel gerekçeleri içerisinde yer almaktadır. Bu nedenlerin yanında ülkemizde imar barışına çokça başvurulması oluşabilecek riskleri daha da arttırmaktadır. İmar barışı ile birçok riskli, kaçak yapıya yapı kullanma izin belgesi verilebilmektedir. Yapı Denetim Hakkında Kanun’un çıkma amacı, sağlam binalar ve yapılar yapılarak, yapılan bu yapılarda yaşayan insanların can ve mal güvenliğini, kamu yararını sağlamak ve toplumsal gereksinimleri karşılamaktır<sup>329</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının en belirgin özelliği; kamunun verimsiz ve sorumsuz davranışı ile hiyerarşik yapılanma haricinde, bağımsız ve alanında uzmanlaşmış bir kuruluş

---

<sup>326</sup> **Karahan**, Ahmet Yüksel: İstanbul’da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Şirketlerinin Uygulamaya Yönelik Karşılaştıkları Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Bir Araştırma Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008, s.5; **Kutlu**, s.22.

<sup>327</sup> **Meydan Yıldız**, s.3; **Sakallı**, s.26.

<sup>328</sup> **Pala / Demir**, s.20; **Yavuz**, Elif: Yapı Denetim Sözleşmeleri Doktora Tezi, İstanbul 2015, s.3-4.

<sup>329</sup> **Kalabalık**, s.648; **Meydan Yıldız**, s.5.



olmasıdır. İmar Yasası'na göre, bina ve diğer yapı eserlerinin denetimini üstlenen belediyeler, siyasi kurum olmalarından kaynaklı tarafsızlık sağlayamayacakları düşünülerek; tarafsız, bağımsız, alanında uzman olan yapı denetim kuruluşlarının denetleme faaliyetini üstlenmesi uygun görülmüş ve YDHK ile denetim sisteminin yeniden düzenlenmesi kararlaştırılmıştır<sup>330</sup>.

Türkiye'de yapı denetimin sağlıklı, güvenilir ve bağımsız bir şekilde yürütülmesi devletin sorumluluğundadır. Yapı Denetim Hakkında Kanun ile Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği'nde, denetim kuruluşlarının ilgili idari yönetim ve bakanlığın denetiminde oldukları belirtilmiştir. Yapı denetim kuruluşlarının faaliyetleri, iş sağlığı ve güvenliği, imar ve fen işleri ile diğer yükümlülüklerini yerine getirip getirmemeleri denetlenmektedir. Denetlenen hususlarda mevzuata aykırılık tespit edilmesi halinde kanunda öngörülen müeyyideler idare tarafından uygulanmaktadır<sup>331</sup>.

Bakanlığın denetleme yetkisi, YDHK m. 10; *“Bakanlık, bu Kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.”* ifadesi ile düzenlenmektedir.

Düzenlenen kanun hükmü ile denetim kuruluşunun denetlenmesi neticesinde, denetleme faaliyetinin icrasında kanuna ve yönetmeliğe aykırı hareket edildiği tespit edildiği takdirde yaptırım uygulanabileceği öngörülmektedir.

Türkiye'de yapı denetim ile ilgili kanun ve yönetmelik çıkarılmasına rağmen denetim ile alakalı birçok aksilikler yaşanmaya devam etmektedir. Uygulama noktasında görülen aksaklıklar nedeniyle getirilen kanun ve yönetmeliğin dışına çıkılmaktadır.

## VI. YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİ

Yapı denetim hizmet sözleşmesi, YDHK' da düzenlenmekte olup yapı sahibi ile yapının denetim kuruluşu arasındaki ilişkinin kurulmasını sağlamaktadır. Yapı denetim hizmeti, bu sözleşmedeki esaslara göre yürütülür<sup>332</sup>.

<sup>330</sup> Sakallı, s.79; Pala/Demir, s.21.

<sup>331</sup> Duman, Barış: 4708 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı Ve Güvenliği Sorumluluğu, TBB Dergisi 2019, s.305; Çolak, s.467.

<sup>332</sup> Aydemir, Efrail: Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2012, s.459; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.15.

Yapı denetim kuruluşları elektronik ortamda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenir. Kanunda sayılan nedenler haricinde, hizmet sözleşmesi feshedilemez<sup>333</sup>.

Yapı denetim hizmet sözleşmesi, YDHK’ da belirtilen yapıları kapsamaktadır. Sözleşmenin kurulması için öncelikle, yapılacak olan arsanın ada-parcel bilgileri bağlı olduğu tapu müdürlüğünden temin edilmelidir. Bu belgeler tamamlandıktan sonra, yapı ruhsatı vermeye yetkili idareden projeye yardımcı olacak belgeler temin edilerek, projelerin hazırlanması gerekir. Ancak yapı, plansız bir alanda yapılacaksa, idareden bu belgelerin teminine gerek olmayıp doğrudan yapı projesi hazırlanmaktadır<sup>334</sup>.

Proje müellifi (yapıyı çizen, yapan ve denetleyen kişi), yapı denetim elektronik sistemine yapı grubunu, toplam yapı inşaat alanını, yapı sahibinin ismi ve unvanını, iletişim bilgilerini, yapının ilgili idaresini ve ada-parcel bilgilerini bildirir. Başvuru neticesinde, bakanlık sisteminden yapı denetim kuruluşu görevlendirilmektedir.

Bakanlığın görevlendirmesi neticesinde yapının sahibi ile görevlendirilen yapı denetim kuruluşu arasında yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılması zorunludur. Yapı sahibi, görevlendirilen yapı denetim kuruluşundan başka bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme yapamayacağı gibi YDUY’ de belirtilen örnek sözleşmedeki asgari şartların altında düzenleme yapamaz, konusu ve içeriğini değiştiremez<sup>335</sup>.

## **A. YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ**

### **1. GENEL OLARAK**

Yapı denetim hizmet sözleşmesi, yapı maliki veya onun temsilcisi ile yapı denetim kuruluşu arasında gerçekleştirilen, karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen, sürekliliği olan bir sözleşmedir. Sözleşmenin hukuki niteliği hakkında, doktrinde tartışmalar mevcuttur.

---

<sup>333</sup> **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.104; **Erten**, Zarardan Dolayı Sorumluluk, s.83.

<sup>334</sup> **Yavuz**, Yapı Demetim Sözleşmesi, s.67; **Sakallı**, s.60.

<sup>335</sup> **Karahan**, s.25; **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.105-106.

doktrinde bazı yazarlar hizmet sözleşmesi olduğunu savunurken bazı yazarlar ise, kendine özgü bir sözleşme olduğu görüşündedir<sup>336</sup>.

Sözleşmede yapı denetim kuruluşu, “denetim ve uyarma” borcuna girerken, yapı sahibi “ödeme yapma” borcuna girmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznini veren idare, sözleşmenin tarafı olmamasına rağmen yapı denetim kuruluşu, idare adına denetleme yapmaktadır. Denetim sürecinin uzun olması, yapı sahibinin hakediş bedellerini inşaat seviyelerine göre ödemesi ve denetleme faaliyetinin derhal ifasının mümkün olmamasından dolayı hizmet sözleşmesi sürekliliği olan bir sözleşmedir<sup>337</sup>.

Yapı Denetim Hakkında Kanun ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği’nde belirtilen hususlara aykırı olmayacak şekilde, taraflara sözleşme şartlarını düzenleyebilme imkanı verilmektedir. Ancak tarafların düzenlemeleri, yönetmelikteki örnek sözleşmenin asgari hususlarını karşılayacak nitelikte olması gerekir<sup>338</sup>.

Doktrinde bazı yazarlar yapı denetim hizmet sözleşmesinin bir çerçeve sözleşme olduğunu görüşündedir. Ancak yapı denetim hizmet sözleşmesi, bakanlık tarafından düzenleyici işlemle belirlendiğinden, taraflarının iradesini tam olarak yansıtmamasından söz edilemez. Taraflar sözleşmedeki yükümlülükleri, yapı denetim mevzuatına uygun ve asgari sınırları ihlal etmeden ek yükümlülükler düzenleyebildikleri bir sözleşme olduğundan çerçeve sözleşmenin vasfını taşımamaktadır<sup>339</sup>.

Yapı denetim sözleşmelerini, borçlar hukukundaki genel işlem koşulları yönünden incelenecek olursa, kamunun lehine hükümler içermekte olup bunlar her iki tarafı da etkileyecek niteliktedir. Genel işlem koşullarında aranan bir tarafın üstün olma koşulu, yapı denetim hizmet sözleşmelerinde bulunmamaktadır. Yapı denetim kuruluşu yapı sahibine karşı üstün durumda değildir. Dolayısıyla genel işlem koşulu olarak değerlendirilmesi pek mümkün değildir<sup>340</sup>.

---

<sup>336</sup> **Kalabalık**, s.662; **Yavuz**, Yapı Demetim Sözleşmesi, s.87.

<sup>337</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.21; **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.101.

<sup>338</sup> **Zeyrek**, Yüksek Lisans Tezi, s.114; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.16.

<sup>339</sup> **Yavuz**, Yapı Demetim Sözleşmesi, s.84; **Doğan**, Gül: Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2006, s.109.

<sup>340</sup> **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.107; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.135.

Anayasa’da ve Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenen sözleşme yapma özgürlüğü ile sözleşmenin konusunu, taraflarını, şeklini, türünü serbestçe belirleyebilme özgürlüğü kapsamından bir değerlendirme yapılacak olursa; yapı denetim hizmet sözleşmesi bu hususlarda da farklılıklar göstermektedir. Yapı izin belgesinin alınabilmesi için yapı denetim hizmet sözleşmesinin yapılması zorunlu tutulmaktadır. Ayrıca YDUY’de düzenlendiği üzere sözleşmenin konusu, yapı projelerinin incelenerek bunların ruhsat ve eklerine uygun yapılması olarak belirlenmiş, taraflar sözleşme konusu üzerinde serbestçe tasarrufta bulunamamaktadır. Sözleşmenin şartları, YDUY’de tek tek sayıldığından taraflar bu hususu da serbestçe kararlaştıramazlar. Sözleşmenin tarafları hakkında YDHK’da düzenlenmiş olup, denetim kuruluşlarının verdiği hizmet tekel niteliğine sahip olduğundan sözleşmenin tarafını seçme özgürlüğü de bulunmamaktadır. Sözleşme şekil özgürlüğü açısından değerlendirildiğinde, YDHK gereğince yazılı şekil şartı öngörülmektedir. Türk Borçlar Kanunu’nda taraflar istedikleri sözleşme türünü tayin edebilirlerken, yapı denetim hizmet sözleşmesinin taraflarının yaptıkları sözleşme YDUY’de düzenlenen ve kendine özgü niteliği olan bir sözleşmedir. Ayrıca yapı denetim hizmet sözleşmesini sona erdirmeye özgürlüğü kapsamında değerlendirildiğinde, sona erme halleri YDUY’de belirtilmektedir<sup>341</sup>.

Yapı denetim hizmet sözleşmeleri, TBK kapsamında bir iş görme edimi ve karşılığında ücret ödeme edimi içerdiğinden hizmet, vekalet ve eser sözleşmeleriyle karşılaştırılmaktadır.

#### **a. Genel Hizmet Sözleşmesi ile Karşılaştırılması**

Türk Borçlar Kanunu m. 393/1; *“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.”* genel hizmet sözleşmesi tanımlanmaktadır. Yapı denetim hizmet sözleşmeleri YDHK m. 5/1; *“Yapı denetim hizmet sözleşmeleri, yapı sahipleri ile Bakanlıkça yayımlanacak usul ve esaslara göre elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşları arasında akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir. Yapı denetim hizmet sözleşmeleri Bakanlıkça belirlenen haller dışında*

<sup>341</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.20; **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.101; **Doğan**, Ön Sözleşme, s.109; **Ateş**, Derya: Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S:72, 2007, s.79; **Yavuz**, Yapı Demetim Sözleşmesi, s.83.

*feshedilemez.*” şeklinde düzenlenmektedir. Yapı denetim hizmet sözleşmesi ile TBK’da düzenlenen genel hizmet sözleşmesi karşılaştırıldığında, ikisinde de hizmeti taahhüt eden taraf (işçi ve yapı denetim kuruluşu) işin icrasında özen ve sadakat yükümlülüğüne uygun davranarak işi bizzat yapmaktadır<sup>342</sup>.

Yapı denetim hizmet sözleşmeleri için YDHK’da sözleşmenin bir suretinin ilgili idareye verileceği düzenlenmesinden, yazılı şekil şartı öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Ancak genel hizmet sözleşmelerinde özel şekil şartı mevcut değildir<sup>343</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, bakanlığın belirlediği usul ve esaslar kapsamında elektronik sistemde görevlendirilerek denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya onun temsilcisi arasında karşılıklı beyanlar ile akdedilmektedir. Ancak genel hizmet sözleşmeleri, birbirine uygun açık irade beyanları ile kurulabileceği gibi işveren tarafından belli zaman aralığında ücret karşılığında işin görülmesinin kabulü ile örtülü şekilde de kurulabilmektedir<sup>344</sup>.

Genel hizmet sözleşmelerinde işçi, işverenin emrinde olup yükümlülüklerini yerine getirirken işverenin menfaatlerini gözetmekten sorumludur. İşverenle işçi arasında hiyerarşik düzen bulunmaktadır. Bu düzen doğrultusunda işçi işverenin talimatlarına uyarak hesap vermektedir. İşçi ile işveren arasındaki bu ilişki, bağımlılık ilişkisi olarak tanımlanmaktadır. Ancak yapı denetim hizmet sözleşmelerinde, taraflar arasında bağımlılık unsuru bulunmamaktadır<sup>345</sup>.

Yapı denetim hizmet sözleşmelerinde, işin icrasında kullanılacak olacak araç gereçler yapı sahibi veya temsilcisi tarafından sağlanmaktadır. Yapı denetim kuruluşu yalnızca malzemelerin uygunluğunun denetimini gerçekleştirmekle yükümlüdür. Genel hizmet sözleşmelerinin tarafı olan işçi, işverene ait olan malzeme ve teçhizatları kullanırken gerekli dikkat ve özeni gösterme yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>346</sup>.

---

<sup>342</sup> **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s.533; **Yavuz**, Yapı Demetim Sözleşmesi, s.88.

<sup>343</sup> **Yılmaz**, Halil: Yapı Denetim Kuruluşlarının Güncel Hukuki Sorunları, Terazi Hukuk Dergisi, C: 10, S:112, Aralık 2015, s.88 <https://jurix.com.tr/article/5094> (E.T.:14.12.2022); **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.140.

<sup>344</sup> **Eren**, Özel Hükümler, s.537; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.141.

<sup>345</sup> **Eren**, Özel Hükümler, s.534; **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, C:10, S:2, 2008, s.18.

<sup>346</sup> **Eren**, Özel Hükümler, s.542; **Erman**, Hasan: Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları, İÜHFM, C:38, S:1-4, 1973, s.604.

Yapı denetim kuruluşu, yapı malikine tam zamanlı bir hizmet sunmamaktadır. Denetim kuruluşu, yapının inşası aşamasında belli periyotlarla yapıyı denetlemeye gidip denetim raporları düzenlemektedir. Genel hizmet sözleşmeleri ise bir sürekli iş görme sözleşmesidir. İşçinin belirli veya belirsiz süre çalışması, sözleşmenin tam zamanlı olma niteliğini değiştirmez. Dolayısıyla önemli olan işçinin emir ve talimatlarına uygun şekilde, işverene sözleşme ile taahhüt ettiği zamanda bağımlı olarak çalışmasıdır<sup>347</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının hesap verme sorumluluğu bulunmamaktadır. Genel hizmet sözleşmelerinde işçi, işin ifasından dolayı aldığı şeyleri ve parayı, işverene derhal teslim edip bunlar hakkında işverene hesap verme yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>348</sup>.

Yapı denetim kuruluşları yapı sahibinin talimatlarına değil, yasada ve yönetmelikte belirtilen kurallara uyma yükümlülüğü bulunurken, genel hizmet sözleşmelerinde işçinin işverenin talimatlarına uyma yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>349</sup>.

Yukarıdaki karşılaştırmalardan yola çıkılarak TBK’da düzenlenen hizmet sözleşmesi ile yapı denetim hizmet sözleşmesinin tam olarak aynı niteliklere sahip olduğunu söyleyemeyiz.

## **b. Vekalet Sözleşmesi ile Karşılaştırılması**

Vekalet sözleşmeleri, TBK m.502/1; “*Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmaktadır. Vekalet sözleşmesinde vekil işi görmeyi üstlenen taraftır. Yapı denetim kuruluşu denetleme faaliyetini gerçekleştirirken bağımsız ve tarafsız olup istediği metodu kullanma konusunda vekalet sözleşmesindeki vekil ile benzerlik göstermektedir. Hem yapı denetim kuruluşunun hem de vekilin edimi bir “yapma”, “verme” borcu yani müspet edim olması yönünden benzerlik gösterir<sup>350</sup>.

<sup>347</sup> **Eren**, Özel Hükümler, s.536; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.142.

<sup>348</sup> **Eren**, Özel Hükümler, s.543; **Bulut**, Mehmet: Hizmet Sözleşmesiyle Çalışanlar ve İşverenler için Hizmet Tespit Davaları, Bilge Yayınevi, Anlara 2011, s.40.

<sup>349</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.141-142.

<sup>350</sup> **Gümüş**, s.237; **Eren**, Özel Hükümler, s.706.

Vekil, vekalet verenin talimatlarına bağlıdır. Vekil işini ifa ederken, vekalet verenin menfaatlerini gözeterek onun yararına yapmalıdır. Talimatlara aykırı hareket eden vekil, bunun sonucunda meydana gelecek zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Ancak yapı denetim kuruluşları ile yapı sahibi arasında böyle bir ilişki bulunmamaktadır<sup>351</sup>.

Vekil, vekalet veren adına sözleşme kapsamında belirtilen işi yapmaktadır. Vekilin, vekalet verene karşı özen ve sadakat yükümlülüğünü kapsamında işi ifa etme sorumluluğu bulunmaktadır. İfa ettiği işin karşılığında sözleşmede ücret düzenlenebilse de bu unsur zorunlu değildir. Yapı denetim kuruluşları, yasaya uygun şekilde görevini hem kamu adına hem de yapı sahibi adına icra etmektedir. Yapı denetim sözleşmelerinde önemli olan “ücret” unsuru, zorunlu olup belirli dönemlerde bakanlık tarafından güncellenmektedir<sup>352</sup>.

### c. Eser Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Eser sözleşmesi, TBK m. 470; “*Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” olarak tanımlanmaktadır. Yüklenicinin bir eseri meydana getirme sorumluluğu bulunmaktadır. Ancak yapı denetim kuruluşlarının bir eseri meydana getirme değil, yapılmakta olan eserin denetleme faaliyetini yürüterek, denetimine ilişkin gerekli belgeleri idareye vermekle yükümlüdür<sup>353</sup>.

Yüklenici, eser sözleşmesinin sonunda bir sonuç taahhüt etmektedir. Yüklenici bir bedel karşılığında eseri meydana getirmektedir. Eseri meydana getirme aşamasında kullanılacak olan malzemeleri, araç ve gereçleri yüklenici sağlamaktadır. Yüklenici, eser sözleşmesi kapsamında eseri meydana getirirken iş sahibinin haklı menfaatlerini gözetip sadakat, dikkat ve özen yükümlülüğüne uygun hareket etmelidir. Eseri tamamlayan yüklenici, iş sahibine teslim ederek mülkiyeti geçirmekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşları ise hizmet sözleşmesi ile bir sonuç taahhüdünde bulunmamaktadır. Yapı malzemelerinin teminini sağlamak denetim kuruluşunun görevlerinden değildir. Denetim kuruluşu, denetle faaliyetlerini gerçekleştirirken dikkatli ve özenli olması gerekmektedir. Yani dikkat ve özen yükümlülüğü sözleşmenin diğer tarafı olan yapı sahibine karşı

<sup>351</sup> Eren, Özel Hükümler, s.711; Erman, s.603.

<sup>352</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.146-148; Eren, Özel Hükümler, s.730.

<sup>353</sup> Gökyayla, Emre: Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s.6; Zeyrek, Yapı Denetimi, s.143.

değildir. Denetim kuruluşu, denetleme faaliyetine ilişkin denetleme raporlarını idareye belirtilen sürelerde sunmakla görevlidir<sup>354</sup>.

Yüklenici ve yapı denetim kuruluşları, sözleşme gereği üstlendikleri görevi bizzat yerine getirmekle yükümlüdür. Ancak eser sözleşmesinde, yüklenicinin yapacağı eser şahsen ifa gerektirmediği takdirde yüklenici işi başkasına da yaptırabilir<sup>355</sup>.

#### **d. Değerlendirme**

Doktrinde, yapı denetim hizmet sözleşmesinin niteliğine ilişkin tartışmalar bulunmaktadır. Tüm bu tartışmalar haricinde yukarıda TBK’da düzenlenmekte olan hizmet, vekalet, eser sözleşmeleri ile karşılaştırılmıştır. Benzer yönlerine karşın, kendine özgü yapısı olan isimsiz sözleşme türünü daha çok yansıtmaktadır.

Kendine özgü (sui generis) sözleşmeler, kanunda düzenlenmeyen isimsiz sözleşmelerdendir. Niteliği gereği isimsiz sözleşmeler, borç sözleşmesidir. Bu sözleşmeler, kanundaki sözleşme unsurlarını içermeyip kendilerine özgü unsurlar ile bir araya gelmektedir. Sözleşmenin taraflarınca sözleşmede uygulanacak kurallar belirlenebilir. Ancak kurallar taraflarca belirlenmediği takdirde, sözleşmeye elverişli olduğu ölçüde TBK’daki genel hükümler uygulanmaktadır. Durumun niteliği gerektirdiği takdirde hakim, örf ve adete uygulanacak hüküm varsa onu uygular. Genellikle bu tür sözleşmelerde teamüller baskın olmaktadır<sup>356</sup>.

Yapı denetim hizmet sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, hizmet bedelinin bakanlık tarafından belirlendiği, sözleşmenin taraflarının, şeklinin, YDHK ve YDUY ile belirlendiği kendine özgü, atipik bir sözleşme olarak tanımlayabiliriz. Bu doğrultuda sözleşmede yer almayan hususlar için Türk Borçlar Kanunu’ndaki daha çok benzerlik gösterdiği vekalet sözleşmesi hükümlerinden yararlanılması mümkündür.

---

<sup>354</sup> **Gümüş**, s.1-4; **Eren**, Özel Hükümler, s.584, 616-624.

<sup>355</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.143-144; **Eren**, Özel Hükümler, s.624.

<sup>356</sup> **Eren**, Özel Hükümler, s. 949-951; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.148.



## B. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ

Yapı denetim hizmet sözleşmesinin şekli, YDHK'nın m. 5/1; “ .. *Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir.*” düzenlemesi ile yazılı şekil şartının öngörüldüğü anlaşılmaktadır<sup>357</sup>.

Türk Borçlar Kanunu kapsamında kural olarak sözleşme yapma serbestisi ilkesi benimsenmiş olup istisnai olarak bazı sözleşmelerde şekil şartı öngörülmektedir. Yapı denetim hizmet sözleşmesinin tarafları açısından, TBK'da düzenlenen sözleşme yapma serbestisi ilkesi geçerli değildir. Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşunun arasında yapılan sözleşmede, tarafların imzalarının bulunması gerekmektedir. İmzalarda eksiklik olması durumunda, yapı ruhsatı başvuruları reddedilmektedir (YDUY m.21/2).

Yapı denetim hizmet sözleşmesinin şekline ilişkin doğrudan düzenleme olmamasına karşın YDHK ve YDUY' deki düzenlemelerden anlaşılabacağı üzere, mevzuatta belirtilen içeriğe uygun, tarafların imzalarını içeren, yazılı şekilde düzenlenen tip sözleşmedir<sup>358</sup>.

## C. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Yapı denetim hizmet sözleşmesi, denetim kuruluşu ile yapının sahibi arasında akdedilmektedir. Akdin taraflarından biri denetim kuruluşu olurken diğer taraf yapı sahibi ya da onun kendisini temsil etmesi için vekil olarak tayin ettiği kişi olmaktadır. Ancak kanun yapı denetim hizmet sözleşmesinde, yapı sahibinin yapım aşamasında görev alacak olan müteahhidi (yükleniciyi), kendisini temsil etmesi için vekil olarak tayin etmesini yasaklamaktadır (YDHK'nın m.2/1).

Uygulamada tarafların yaptığı bu hatayla sıkça karşılaşılmaktadır. Yargıtay, yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılırken yapı sahibinin, inşaat sözleşmesinin yapıldığı yükleniciyi, vekili olarak tayin etmesini YDHK'da düzenlenen emredici hükümlere aykırılık olarak nitelendirmektedir<sup>359</sup>.

<sup>357</sup> Çolak, s.531.

<sup>358</sup> Akdeniz Saygı, Meryem: İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2021, s.85; Kalabalık, s.664.

<sup>359</sup> Y. 15. HD. 15.09.2020 T., 2019/3281 E., 2020/2434 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> (E.T.:28.10.2022);

Yapı sahibi, 11.05.2018 tarihli yasa değişikliğinden önce, yapı denetim kuruluşunu kendi seçebilme özgürlüğüne sahipti. Dolayısıyla yapı sahibinin kendisine daha ekonomik gelen veya aynı kuruluşlar ile birden fazla iş yapma imkanı bulunmaktaydı<sup>360</sup>. Mevcut düzenleme ile artık Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı elektronik bir sistem geliştirmiştir. Yapı denetim kuruluşlarına, bu sistem üzerinden iş ataması yapılmaktadır. Yapılan bu düzenleme ile denetim kuruluşları arasındaki adaletsiz iş dağılımının önüne geçilmiştir. Borçlar kanununda düzenlenen sözleşme serbestisi ilkesi gereğince, sözleşmenin tarafını seçme özgürlüğünün bu düzenleme ile yapı denetim hizmet sözleşmesinde tanınmadığını ve sözleşme tarafının seçimi konusunda idarenin, müdahalede bulunduğu gözlemlenmektedir.

## 1. Yapı Sahibi

Yapılacak olan yapı üzerinde, mülkiyet hakkı olan gerçek ya da tüzel kişiler yapı sahibi olarak tanımlanmaktadır (YDHK m. 1/3, c). Yapının inşa edileceği arsa sahibi ve yapı sahibi farklı kişiler olsa dahi kanun sözleşmenin yapı sahibi ile imzalanmasını öngörmektedir.

Yapı sahibi bir veya birden fazla kişi olabilir. Bu halde aksine bir sözleşme olmadıkça, tüm yapı sahiplerinin müteselsil değil hisseleri oranında sözleşmeden sorumlulukları doğacaktır<sup>361</sup>.

Sözleşmenin imzalanma aşamasında, sözleşmenin tarafı olan gerçek kişinin tam ehliyetli olması gerekir. Tam ehliyetten kastedilen, kendi iradeleriyle borç altına girebilen, ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlı olmayan kimselerdir. Eğer yapı sahibi sözleşmeye temsilcisi vasıtasıyla taraf olacaksa, temsilcinin de tam ehliyetli, temsile yetkili bir kişi olması gerekmektedir. Yapı sahibi kendini, ilgili işte görev alan yapı müteahhidi ile temsil ettirmesi kanunda yasaklanmaktadır. Buna rağmen yapı sahibi ile yüklenici arasında yapılacak sözleşme ile yapı denetim hizmet bedelinin, yüklenici tarafından karşılanması kararlaştırılabilir. Yargıtay bu konu hakkında ilgili kararında, yapı denetim hizmet akdi,

---

Y.23. HD. 08.06.2017 T., 2016/6289 E., 2017/1729 K.  
<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> (E.T.:28.10.2022);

Y. 23. HD. 13.11.2013 T., 2013/5116 E., 2013/7048 K.  
<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> (E.T.:28.10.2022)

<sup>360</sup> Akdeniz Saygı, s.81; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.76.

<sup>361</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.129; Kalabalık, s.677.

arsa maliki ile denetim kuruluğu arasında yapılırsa dahi, sözleşmede yapı denetim ücretinin yüklenici tarafından karşılanacağıının kararlaştırılabileceğı belirtilmiştir<sup>362</sup>.

Denetçi olan yapı sahibine, denetçisi olduğı yapı denetim kuruluğu atanabilir. Bu durumda denetçi yapı sahibinin, denetleme görevinden muaf tutulması kaydıyla denetim kuruluğu ile hizmet sözleşmesini imzalamalarında bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak bu halde objektif ve tarafsız denetim ilkesi gereğince, yapı sahibi kendi yapısıyla alakalı denetleme faaliyetinde bulunması ve belge düzenlemesi yasaktır<sup>363</sup>.

Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan yapıların denetimleri, yapı denetim kuruluşlarının denetleme faaliyetinden muaf tutulmuştur. Bu yapıların denetiminde, kamunun bünyesindeki denetçiler görevlendirilmiştir. Ancak denetimi devam eden ve mülkiyeti özel hukuk kişisinde olan yapının kamuya geçmesi halinde, kamu sözleşmeden doğan haklarını, YDHK kapsamında talep edebilmektedir. Yapının mülkiyetini sonradan kazanan özel hukuk kişisi de sözleşmeden doğan haklarını talep edebilir. Hem kamuya hem de sonradan mülkiyeti kazanan kişiye, sözleşmeden doğan haklarını, sözleşmenin tarafı olmadan talep edebilme imkanı verilmektedir<sup>364</sup>.

## 2. Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı denetim, ortakları mesleki yeterliliğe sahip mimar ve mühendislerden oluşan, tüzel kişiliğe haiz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan aldığı izin belgesi ile denetleme faaliyetini sürdüren kuruluş olarak tanımlanmaktadır (YDHK m. 1,1).

Tüzel kişiliğe sahip olan yapı denetim kuruluşları sözleşmenin denetleyici görevini ifa eden taraftır. Özel hukuk tüzel kişiliğine sahip bu kuruluşların gerçek kişiler gibi tam ehliyetli olmaları söz konusu olmayacağından, taraf ehliyeti için sözleşme yapmaya yetkili yöneticisinin bulunması gerekmektedir<sup>365</sup>.

<sup>362</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.127; Y. 23. H.D., 03.07.2018 T., 2015/9765 E., 2018/3903 K. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T.: 28.10.2022).

<sup>363</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.117; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.128.

<sup>364</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.129; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.21.

<sup>365</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.120; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.129.

Yapı denetim faaliyetinde bulunacak kuruluşların, özel hukuk hükümlerine tabi sermaye şirketlerinden olması gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşları, genellikle limited veya anonim şirket olarak kurulmaktadır. Kanunen herhangi bir şirketin kurulması için gerekli şartlar ne ise yapı denetim kuruluşlarının kurulması için de aynı şartlar geçerlidir. Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği 4. maddesinde, denetim kuruluşunun ortaklarının mühendis ve mimarlardan oluşacağı düzenlenmektedir. Ortaklara ilişkin olarak, nama yazılı ödenmiş sermayenin tamamının mühendis ve mimarlara ait olması gerekmektedir<sup>366</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının hizmet verebilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan izin belgesi alması gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşunun izin belgesi alabilmesinin şartları YDUY'nin 12. maddesinde ifade edilmiştir. Bu hüküm uyarınca, öncelikle kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisseleri, denetimin bünyesindeki mimar ya da inşaat mühendisine, makine mühendisine ve elektrik mühendisine ait olmalıdır. Faaliyet konusunun yalnızca yapı denetim olması gerekmektedir. Bu kişilerin aynı zamanda sabıka kaydının olmaması ve meslek odalarına kayıtlı olması gerekir. Yapı denetim kuruluşunun da ticaret ya da sanayi odasına kayıtlı olması gerekir (YDUY m.12/1,a,b,c).

Denetim kuruluşunun başvurusunun bakanlık tarafından kabul edilmesi ile yapı denetim izin belgesi tanzim edilir. Denetçiler, Merkez Yapı Denetim Komisyonu'nun kararından itibaren 90 gün içinde belgeyi alırlar. Verilen izin belgesi, üç yıl geçerli olup süresi içinde vize ettirilmediği takdirde izin belgesinin kullanımı sonlanır. Vize süresinin bitimi itibarıyla 90 gün içerisinde vizesini yenilemeyen kuruluşun izin belgesi, resmi gazetede yayınlanarak Bakanlık tarafından geçici olarak geri alınmaktadır (YDUY m.12/2).

Yapı denetim kuruluşun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı en fazla 360.000 metrekare olmalıdır. Fakat mevcut işleri, 360.000 metrekareyi aşmamış olup son alacağı iş ile aşacak olursa, belirlenen yetki sınırının altına düşünceye kadar başka bir denetim faaliyetini üstlenemezler (YDUY m. 11).

---

<sup>366</sup> **Kalabalık**, s.648; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.59; **Sakallı**, s.77.

Bir ilde en az beş yapı denetim kuruluşu faaliyet gösterebilir (YDUY m.12/3). Yapı denetim kuruluşu başka bir ilde şube açabilmektedir. Denetim kuruluşunun şube açabilmesi için şube açılacak ilde, başka bir yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmemiş olması gerekir. Bu durum herhangi bir yapı denetim kuruluşunun o ili merkezi olacak şekilde belirleyerek izin belgesi alması halinde, şubelerin bakmakta olduğu mevcut işlerin bitiminde izin belgeleri iptal edilmektedir (YDUY Geçici m. 6).

Yapı sahibi ile imzalanan yapı denetim hizmet akdi, her ne kadar özel hukuk akdi olsa da yapı denetim kuruluşlarının yaptıkları denetim faaliyetinin kamu adına olduğu unutulmamalıdır.

#### **a. Yapı Denetim Kuruluşlarının Özellikleri**

Yapı denetim kuruluşları özel, bağımsız, tarafsız ve kamusal hiyerarşi içerisinde bulunamayan kuruluşlardır. Denetim kuruluşunun faaliyet hizmeti, kamu hizmeti niteliğinde olmasına karşın denetçileri kamu görevlisi olarak nitelendirilemez<sup>367</sup>.

Yapı denetim kuruluşları tüzel kişiliğe haiz olup kanuna ve yönetmeliğe uygun olarak kurulur. Kuruluşların bünyesinde istihdam edenler, özel şirkete bağlı ve ilgili şirketin emirleri doğrultusunda görev yapan kişilerdir<sup>368</sup>.

Denetim kuruluşu, bina ve yapı eserlerinin ruhsatına, eklerine elverişli inşa edilmesini denetleyerek kamu yararına çalışmaktadır. Ancak kuruluşun, denetleme faaliyetleri de denetlenmektedir. Yapı denetim kuruluşlarının denetimi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılmaktadır<sup>369</sup>.

Yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında akdedilen sözleşme, özel hukuk sözleşme nitelikleri taşımasına rağmen yapı denetim kuruluşu, yapı malikinin talepleri doğrultusunda çalışan bir kuruluş değildir. Yapı denetim kuruluşu, yapıların ilgili yasa ve

<sup>367</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.61; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.173.

<sup>368</sup> **Doğan**, Aynur: Ankara'da Yapı Denetim Sorunlarının Belirlenmesiyle İlgili Bir Saha Çalışması Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013, s.38; **Kalabalık**, s.649.

<sup>369</sup> **Sakallı**, s.84; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.60.

yönetmeliğe uygunluk kapsamında fen, sanat ve sağlık kurallarına elverişli olup olmadığını denetlemektedir<sup>370</sup>.

Yapı denetim kuruluşları, yapıyla ilgili teknik konularda yapı sahibini bilgilendirmesi noktasında aracı kurum olma özelliğini taşımaktadır. Denetim kuruluşlarının yaptırımında bulunma yetkileri bulunmamaktadır. Ancak mevzuata ve usule aykırılık olan durumları tespit ettiği takdirde, uyarıda ve bildirimde bulunma yükümlülükleri bulunmaktadır<sup>371</sup>.

Yapı denetim kuruluşları bünyesinde meslek odaları tarafından yeterliliği olan, alanında uzman kişileri bulundurup, mevzuat ve yönetmelikte belirtilen görevleri ifa etmesini sağlamaktadır. İstihdam eden denetçilerin, bakanlık tarafından düzenlenen meslek eğitimlerine katılmalarından sorumludur<sup>372</sup>.

#### **D. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ**

Yapı denetim hizmet sözleşmesinin süresi, imzalandığından itibaren yapı kullanma izin belgesinin alınmasına kadar olan zaman olarak belirlenmiştir. Ancak kanun bu sürenin, taraflar arasında akdedilen hizmet sözleşmesinin süresinden az olamayacağını düzenlemektedir. İlgili maddeden anlaşılabacağı üzere süre, sözleşmenin imzalanması ile yapı kullanma izninin alındığı zaman aralığını kapsamaktadır (YDUY m.22).

Sözleşmede sürenin belirlenmesi, yapı sahibinin ödeyeceği hizmet bedeli bakımından önem taşımaktadır. Yapı denetim hizmet bedeline ilişkin YDUY’de bulunan oran cetveline göre bedel belirlenmektedir. Sözleşme süresinin artması veya azalması tarafların ödeyeceği hizmet bedelini doğrudan etkilemektedir<sup>373</sup>.

Yapı denetim sözleşmesinde yapının bitirilmesine ilişkin süreler öngörülmektedir. Ancak bazen öngörülen süreler içerisinde yapı bitirilememekte veya bu süre herhangi bir nedenle kısalabilmektedir. Bu durumda tarafların mağduriyet yaşamamasının önüne geçilmesi için ücret yönünden düzenleme yapılmıştır. Sözleşmede belirtilen süre içerisinde, işin

<sup>370</sup> **Kalabalık**, s.649; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.59.

<sup>371</sup> **Sakallı**, s.86; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.173.

<sup>372</sup> **Doğan**, Yapı Denetim, s.38; **Kalabalık**, s.649.

<sup>373</sup> **Yavuz**, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.67; **Sakallı**, s.61.

uzaması halinde, hizmet bedeli oranına göre uzayan sürenin her yılı için ek hizmet bedeli ödenmesi gerekir. Ayrıca, sözleşmedeki sürenin kısalması halinde, kısalan sürenin her yılı için işin tamamı üzerinden, hizmet bedeli oranı %5 azaltılarak ödenmelidir (YDUY m. 26/7,b).

## **E. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ**

Yapı denetim sözleşmesi, önceden de belirtildiği gibi tam iki tarafa borç yükleyen bir akittir. Sözleşmenin sona erme nedenleri YDUY m. 23'te düzenlenmektedir. Sözleşmenin sona ermesi, borcun ifasıyla, kendiliğinden, taraflardan kaynaklanan nedenler ve fesih ile gerçekleşir.

Karşılıklı olan edimlerin ortadan kalkması ile edim borçları sona erer. Denetim kuruluşu yapının bitim aşamasına kadar denetimi yapması ve karşılığında da yapı sahibinin denetim kuruluşuna hizmet bedelini ödemesi halinde karşılıklı borçlar ifa edileceğinden sözleşme sona ermektedir<sup>374</sup>.

Yapı ruhsatının alınmasından itibaren iki yıl içinde inşaaata başlanmadığında ve inşaaata başlanılsa bile beş yıl içinde bitirilmeyip ruhsat yenilenmediğinde sözleşme bildirimsiz olarak kendiliğinden sona ermektedir (YDUY m. 23/1). İnşaatın hangi seviyeye geldiğini gösteren seviye tespit tutanağı neticesinde yeni bir yapı denetim sözleşmesi imzalanabilir<sup>375</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, biten işe ilişkin düzenlediği tutanağı idareye verir. İdare yapı ruhsatı ve ekleri kapsamında kontrollerini gerçekleştirip 15 gün içerisinde kuruluşun verdiği iş bitirme tutanağını onaylamaktadır. Aksi durumda idare, onay vermemesine ilişkin denetim kuruluşuna yazılı ve gerekçeli bir bildirim yapmaktadır (YDUY m. 23/2).

Sözleşme, tek taraflı veya karşılıklı olarak feshedilebilir. Geçerli fesih bildiriminin noter kanalıyla karşı tarafa, ilgili idareye ve ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ihbarnameler ile gönderilmesi gerekmektedir. Yargıtay ilgili kararında, haklı ve gerektirici bir neden olmaksızın sözleşmeyi tek taraflı fesheden davacı tarafından açılan

<sup>374</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.149; Kalabalık, s.667.

<sup>375</sup> Akdeniz Saygı, s.87; Çolak, s.532.

tazminat davasında davanın reddedilmesini onamıştır<sup>376</sup>. Fesih işleminden sonra yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi, yapı sahibine yönetmelik eklerindeki formlara uygun olarak seviye tespit tutanağı düzenler. Bu tutanak da idarenin onayına sunulur (YDUY m. 23/5).

Fesih nedenleri YDUY m. 21/3'te düzenlenmiş olup taraflar bu nedenlerin dışına çıkamazlar. Sözleşmenin tarafları sözleşme hükümlerine uymakla yükümlüdür. Ancak taraflardan biri sözleşme hükümlerine aykırı hareket ederse diğer taraf sözleşmeyi feshedebilir (YDUY m. 21/3, a).

Yapı müteahhidi, denetim kuruluşunun uyarılarına karşın ruhsat ve ekleri ile mevzuata aykırı faaliyette bulunmaya devam etmesi halinde, denetim kuruluşu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir (YDUY m. 21/3,ç). Denetim kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için yapı müteahhidine önceden yazılı uyarıda bulunmuş olması gerekir. Yazılı uyarı sonucunda yapı müteahhidi, söz konusu aykırılıkları giderdiğinde, denetim kuruluşu sözleşmeyi feshetme yetkisini kullanamamaktadır<sup>377</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun denetlenen yapıda istihdam etmesi gereken eksik personelin, en az bir ay süreyle tamamlanmaması halinde yapı sahibi sözleşmeyi feshetme yetkisine sahiptir (YDUY m. 21/3, e).

Yapının inşası herhangi bir nedenle en az altı ay süre ile durması halinde, sözleşme feshedilerek sona erdirilebilir (YDUY m. 21/3, d). Yapım aşamasının başlaması için yapı ruhsatı alınması gerekir. Yapım aşamasında herhangi bir nedenle yapı ruhsatı, ilgili idare tarafından iptal edilmesi halinde yapım durmaktadır. Bu durumda, yapı denetim kuruluşunun sözleşmeyi feshetme yetkisi bulunmaktadır (YDUY m. 21/3, f).

Yapı denetim kuruluşu, denetlediği yapı hakkında yeni iş almaktan men cezası alması durumunda ve vize süresi sona eren yapı izin belgesine otuz gün içinde vize yaptırmaması fesih nedenleri arasındadır (YDUY m. 21/3, g-ğ).

---

<sup>376</sup> **Kalabalık**, s.667; Y. 23. HD., 03.02.2020 T., 2016/8925 E., 2020/637 K.  
<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T.:30.10.2022).

<sup>377</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.169; **Ayanoğlu**, s.308.



Yönetmelikteki düzenlemeler uyarınca, fesih nedenleri hakkında idareye geniş bir yetki verildiği anlaşılmaktadır. Belirtilen fesih nedenleri haricinde YDHK m. 5 hükmünde de belirtildiği üzere, yapı denetim sözleşmesi feshedilememektedir. Sözleşmenin gerçek kişi tarafı olan yapı sahibinin ehliyetini kaybetmesi, ölümü, taşınmazı devredip mülkiyeti kaybetmesi durumlarında sözleşme sona ermektedir. Sözleşmenin diğer tarafı yapı denetim kuruluşunun tüzel kişiliğini kaybetmesi, iflas etmesi, denetim faaliyetinin icrası için izin belgelerinin iptal edilmesi durumlarında da sözleşme sona ermektedir<sup>378</sup>.

## **VII. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HAKLARI VE BORÇLARI**

### **A. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HAKLARI**

Yapı denetim kuruluşunun, yaptığı denetim karşılığında yapı sahibinden ücret isteme hakkı bulunmaktadır. Denetim kuruluşunun ücretinin yatırıldığı hesaba, haciz işlemi yapılamamaktadır<sup>379</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun merkezi yönetim karşısında atandığı görevin kaldırılmasını talep etme, atandığı görevde denetim elemanlarını görevlendirmeyerek yapının sorumluluğunu üstlenmekten kaçınma ve uygulanan idari yaptırımlara karşı savunma yapma hakkı bulunmaktadır.

Yapı denetim kuruluşunun son olarak yapı ruhsatını ve yapı kullanma iznini veren idareye karşı, idarenin emanet kasasına yatırılan yapı denetim hizmet bedelini ve düzenlediği seviye tespit tutanağının idare tarafından onaylanmasını talep etme hakkı bulunmaktadır<sup>380</sup>.

#### **1. Ücret Hakkı**

Yapı maliki ve denetim kuruluşu arasında yapılan hizmet sözleşmesinde belirlenen denetim hizmet bedeli, yapı denetim kuruluşunun en önemli haklarından biridir. Hizmet bedeli, denetleme faaliyetini kapsamaktadır. Yapı Denetim Hakkında Kanun'un 5. maddesinde;

<sup>378</sup> Akdeniz Saygı, s.90-91; Kalabalık, s.667; Yılmaz, Yapı Denetimin Güncel Sorunları, s.92.

<sup>379</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.190; Kalabalık, s.664.

<sup>380</sup> Kaya, Yapı Ruhsatı, s.272; Erten, Zarardan Sorumluluk, s.104.

“... hizmet bedelinin yapı sahibince, il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır.” ifadesinden yapı sahibinin hizmet bedelini doğrudan denetim kuruluşunun hesabına değil, ilgili idarenin nezaretinde bulunan emanet kasaya yatırılacağı düzenlenmektedir. Yargıtay da yapı denetim kuruluşunun ücret alacağından arsa sahiplerinin sorumlu olacağını kanaatindedir<sup>381</sup>.

Gerçek veya tüzel kişi olan yapı sahibi, denetim kuruluşuna hizmet ücretini ödemekle yükümlüdür. Uygulamada asgari ücret tarifi mevcut olup bu tarifenin altında anlaşma yaparak bu hususta sorun yaşayanların, tarifedeki asgari tutar üzerinden ödeme yapması uygun görülmektedir. Tarifede belirlenen asgari tutarın üzerinde anlaşma yapmak da mümkündür<sup>382</sup>. Belirlenecek ücret tarafların iradelerine bırakılmamış, ilgili kanun ve yönetmelikle yapılacak ödemenin çerçevesi ve ödeme şekli belirlenmiştir. Kanuna göre bu bedel, hizmet bedeline esas yapının yaklaşık maliyetinin %1,5’i kadardır. Hizmet bedeli oranı, yapım süresi iki seneyi aşan iş için senelik %5 arttırılırken, yapım süresi iki seneden daha az olan işler için senelik %5 azaltılmaktadır (YDHK m. 5/5).

Hizmet bedelinin yapı sahibi tarafından ödeneceği her ne kadar belirtilse de ayrı bir sözleşme ile yapı müteahhidi tarafından ödeneceği de kararlaştırılabilir. Ancak bu durumda müteahhit ödemede bulunmazsa yine ücretten yapı sahibi sorumlu olmakta ve sonradan aralarındaki sözleşmeye dayanarak müteahhide karşı rücu edebilmektedir. Yargıtay ilgili kararında, sözleşmede aksi (müteselsil sorumluluk) kararlaştırılmadıkça, yapı denetim hizmet bedeli hakkında, mülkiyet hakkı olan yapı sahiplerinin müşterek ve hisse payları oranında sorumlu olacakları kanaatindedir<sup>383</sup>.

Ücret hakkının kazanılması için denetim kuruluşu, denetleme faaliyetini gerçekleştirip, tespit ettiği eksiklikler hakkında uyarıda bulunduğunu tutanak ile ispat etmelidir. Aksi halde yükümlülüklerini ihlal ettiği gerekçesiyle ücrete hak kazanamamaktadır<sup>384</sup>.

<sup>381</sup> **Kalabalık**, s.664; **Yılmaz**, Yapı Denetimin Güncel Sorunları, s.90; Y.3 HD. 2020/10923 E., 2021/9901 K. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T.:28.10.2022).

<sup>382</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.25; **Kalabalık**, s.665.

<sup>383</sup> Y. 13. HD 28.11.2019 tarihli, 2016/25151 E.,2019/11671 K. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T.:29.10.2022).

<sup>384</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.25; **Ayanoğlu**, s.333.

Yönetmelikte belirtilen hususlara göre, denetim faaliyetini yürüten kuruluş tarafından inşaatın geldiği seviye dikkate alınarak hakediş raporları hazırlanır ve bu raporlara göre ödemeler taksitler halinde yapılmaktadır (YDUY m. 28/1). Yargıtayın ilgili kararında, davacı yapı denetim kuruluşu, %60 seviyeye kadar inşaatı getirdiği kısım hakkındaki hizmet bedelinin, inşa edilen seviyeye göre belirlenmesi gerektiği kanaatindedir. İnşaatın geldiği seviye oranlarına karşılık, yapı denetim hizmet bedeli denetim kuruluşuna ödenmelidir<sup>385</sup>.

Yargıtay, taraflar arasında akdedilen sözleşmede, yapı sahibinin imzası kendine ait olmasa bile yapı sahibi yapının belli aşamasına kadar denetleme faaliyetine izin veriyorsa, imzanın kendine ait olmamasını iddiası ile iyi niyet kurallarına aykırı davranışta bulunsa dahi yapı sahibinin hizmet bedelinden sorumlu tutulması gerektiği görüşündedir<sup>386</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının belirli bir iş kotası bulunmaktadır. Yıl içinde denetim kuruluşu, iş kotasını doldurduktan sonra yeni iş alamamaktadırlar. Hizmet sözleşmesini yapı sahibi haksız neden ile feshederse, denetim kuruluşu kotasının dolmasından ve yeni iş alamayacak olmasından doğacak zararını yapı sahibinden talep edebilmektedir. Denetim faaliyetinin gerekli dikkat ve özen kurallarına uygun yapılmaması imalat hatasına neden olmuşsa, yapı sahibi ödediği hizmet bedelini, denetim kuruluşunun somut olaydaki kusuru oranında iadesini talep edebilir<sup>387</sup>.

Hizmet bedelinin nereye ödeneceği YDUY m. 25/1’de belirtilmiştir. Buna göre yapı sahibi yapı denetim hizmet bedelini, Bakanlıkça belirlenen Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü ve Mal Müdürlüklerinin emanet kasa hesaplarına yatırır. Yatırılan bu ücretin %3’ü ruhsatı veren ilgili idarenin payı, %3’ü ise bakanlığın payı olarak hesaplanmaktadır<sup>388</sup>.

<sup>385</sup> Y. 23. HD., 12.02.2015 T., 2014/2844 E., 2015/784 K.

<https://www.hukukturk.com/Secure/Login.aspx?returnurl=%2fyargitay-kararlari%3fKararTarihi1%3d12.2.2015%26EsasNo1%3d2014%26EsasNo2%3d2844%26Merici%3d4770> (E.T.:27.10.2022).

<sup>386</sup> Y. 15.HD. 19.04.2012 tarih, 2011/1313 E., 2012/2660 K.

<sup>387</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.28; **Yavuz**, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.184.

<sup>388</sup> **Kalabalık**, s.665; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.27.

## 2. Hacedilmezlik

Denetim kuruluşunun denetleme faaliyeti karşılığında hizmet bedelinin yatırıldığı idare bünyesindeki emanet kasa hesapları, başka amaçla kullanılamaz. Aynı zamanda bu hesaplar üzerinde, AATUHK’da düzenlenen borçlar için tedbir konulamaz. Yapı denetim hizmet bedelinin yatırıldığı emanet hesabına, denetim kuruluşunun borçlarından dolayı yatırılan hizmet bedeli hacedilemez (YDUY m. 25/2).

Denetim kuruluşunun hizmet bedelinin yatırıldığı hesaba haciz konulamayacağına ilişkin düzenleme kanunla değil yönetmelik ile yapılmıştır. Vergi, sigorta prim gibi borçları içeren AATUHK ile kamu alacakları kastedilmektedir. Yönetmelik ile bir kişiye ya da gruba ayrımcılık yapılması, eşitlik ilkesi gereğince Anayasa’ya aykırılık teşkil etmektedir. Bu hususlar kanunla düzenlenmediği sürece, yönetmelik hükümlerinin geçerliliği bulunmamaktadır<sup>389</sup>.

Yapı denetim hizmeti bir kamusal nitelik taşımasından ve yatan ücretin yapı denetim işinde bizzat kullanılacak olmasından kaynaklı, hizmet bedelinin yatırıldığı hesaba haciz konulamayacağı düzenlenmektedir. Hizmet bedeli belediyenin bünyesindeki mal müdürlüğünün emanet kasa hesabına yatırılmaktadır. Bu düzenleme, yapı denetim hizmet bedelinin, belediyenin borçlarından dolayı hacedilemeyeceği şeklinde yorumlanmalıdır. Yapı Denetim Hakkında Kanun’un 8. maddesinde, bakanlık tarafından, yapı denetim izin belgesi ile laboratuvar izin belgesi verilmesi aşamasında teminat alınmaktadır. Bakanlık tarafından alınan bu teminatlar hakkında, ihtiyati tedbir uygulanamamakta ve haciz işlemi yapılamamaktadır. Denetim hizmet bedelinin hacedilemezliği, yönetmelik ile yapılan düzenleme ile değil, kanunla yapılan düzenleme açısından hüküm ve sonuç meydana getirmektedir<sup>390</sup>.

## 3. Merkezi Yönetim Karşısında Hakları

Yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın elektronik ortamından yapılmaktadır. Yapı Sahipleri İle Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda

<sup>389</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.28; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.189.

<sup>390</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.29; Sakallı, s.90.

Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Tebliğ m. 7/4, a hükmü; “ *Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesini müteakip toplam yapı inşaat alanı 50.000 m<sup>2</sup>’ye (dahil) kadar olan yapılarda 15 gün, diğer yapılarda 20 gün içinde yapı denetimi hizmet sözleşmesinin yapı sahibinden kaynaklanan nedenlerle imzalanmaması ve yapı denetim kuruluşunun talebi doğrultusunda bu konunun ilgili idarece teyidinin yapılmasını müteakip Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun, o iş için görevlendirilmesi kaldırılır ve bu işin puanı o grup için topladığı toplam puandan minha edilir.*” ifadesi ile yapı denetim kuruluşunun görevinin kaldırılmasını talep etme hakkı düzenlenmektedir. - Kanun maddesinde belirtilen şartlarda yapı denetim sözleşmesi yapı denetim kuruluşundan kaynaklanan sebeplerle imzalanamadığı takdirde yapı sahibinin talebi ile kuruluşun görevlendirilmesi kaldırılır<sup>391</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, Yapı Sahipleri İle Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Tebliğ m. 8/4,a uyarınca; “*Elektronik ortamda görevlendirilen yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesini müteakip toplam yapı inşaat alanı 50.000 m<sup>2</sup>’ye (dahil) kadar olan yapılarda 10 gün, diğer yapılarda 15 gün içinde o yapı için gerekli denetim elemanlarını görevlendirmemesi durumunda; Elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesini müteakip toplam yapı inşaat alanı 50.000 m<sup>2</sup>’ye (dahil) kadar olan yapıda 10 gün, diğerlerinde 15 gün içinde o yapı için gerekli denetim elemanlarını görevlendirmeyerek yapının sorumluluğunu üstlenmemesi halinde bu hakkını kaybeder ve Bakanlıkça yapı için bu maddede belirtilen esaslar dahilinde yeniden elektronik ortamda görevlendirme yapılarak, 50.000 m<sup>2</sup>’ye (dahil) kadar olan yapıda 10 gün, diğerlerinde 15 gün içerisinde yapının sorumluluğunu üstlenmeyen yapı denetim kuruluşu 7 nci madde uyarınca yapılan sıralamadan 60 gün süreyle çıkarılır.*” hükmü ile sorumluluğu üstlenmeme hakkını kullanabilir.

Yapı Denetim Kuruluşları İle Laboratuvarların Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması Ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usûl Ve Esaslarına Dair Tebliğ m. 4/3 hükmü gereğince; “*Denetim görevinin 4708 sayılı Kanunda, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen esaslara uygun*

<sup>391</sup> Akipek / Küçükgüngör, s.2; Zeyrek, Yapı Denetimi, s.192.

*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.”* Yapı denetim kuruluşlarının merkezi yönetime karşı savunma hakkını kullanabileceği düzenlenmektedir.

#### **4. Yapı Ruhsatını ve Yapı Kullanma İznini Veren İdare Karşısında Hakları**

Yapı denetim kuruluşunun hizmet bedeli idarenin emanet kasa hesabına mal sahibi tarafından yatırılmaktadır. Yapı denetim kuruluşu yaptığı denetim hizmetine karşılık hakkediş raporu düzenleyip bunu idareye sunar. Yapı denetim kuruluşu hizmet bedelini tahsil etmek için idareye sunmuş olduğu hakkediş raporunun incelenip onay verilmesini talep etme hakkına sahiptir. Yapı denetim kuruluşu yaptığı denetim hizmetinin karşılığında düzenlediği seviye tespit tutanağının idare tarafından onaylanmasını talep etme hakkı bulunmaktadır<sup>392</sup>.

### **B. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN BORÇLARI**

#### **1. Denetim Yapma Borcu**

Denetim kuruluşunun, yapının projeye, fen, sanat, sağlık kurallarına, imar planına, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun yapılip yapılmadığını denetme borcu bulunmaktadır. Kuruluşun denetleme borcu yapı kullanma izin belgesinin verilmesiyle sonlanır<sup>393</sup>.

Bina kimlik sertifikası, denetim kuruluşunun, denetlediği bina hakkındaki teknik ve genel bilgileri içinde barındırır. Bina kimlik sertifikası alan yapı denetim kuruluşlarının, o yapı hakkında sorumlulukları bitmemekle beraber, her beş yılda bir olmak üzere periyodik denetim yükümlülüğü bulunmaktadır (YDHK m. 1/1, o). Bu periyodik denetimleri, ilk denetimi yapan kuruluşun yapma zorunluluğu yoktur. Başka bir denetim kuruluşu da periyodik denetimi gerçekleştirebilir. Periyodik denetimler için yapı denetim kuruluşlarına hizmet bedeli ödemelerinden kalan bakanlık paylarından ödeme yapılması uygun

<sup>392</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.194; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.223.

<sup>393</sup> Kalabalık, s.664; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri s.22.

görülmüştür. Bununla beraber periyodik denetimin kapsamı kanunda belirtilmemiştir. Periyodik denetimin kapsamı bu bağlamda yapılan tadilatların proje ve plana aykırılığının bulunup bulunmadığına ilişkin olarak değerlendirilir<sup>394</sup>.

## **2. Uyarı Borcu**

Yapı denetim kuruluşlarının, öngörülebilir riskleri ve doğa olayları hakkında yapı sahibine uyarıda bulunması ve bu uyarılara rağmen yapı sahibinin önlem almaması neticesinde meydana gelen zarardan yapı sahibi sorumlu olmaktadır (YDHK m.3/3). Öngörülmesi mümkün olmayan riskler hakkında, yapı denetim kuruluşunun uyarıda bulunması beklenilemez. Bu durumda, uyarı borcunun ihlali söz konusu olmayacağından denetim kuruluşu sorumlu olmamaktadır<sup>395</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, yapım aşamasında alınması gereken iş sağlığı ve güvenliği önlemlerinin alınması için yapı müteahhidini uyarmakla yükümlüdür. Yapı müteahhidi yapılan uyarılara aykırı davrandığında bu durum denetim kuruluşu tarafından, Çalışma ve İş Kurumu il müdürlüğüne bildirilmektedir (YDHK m.2/3,f).

## **3. Diğer Borçları Bildirme**

Yapı denetim kuruluşlarının YDHK'nın m. 2'de diğer borçlarına değinilmektedir. Denetim kuruluşu, proje müellifleri tarafından hazırlanan yapının zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini mevzuat kapsamında incelemektedir. Aynı zamanda hazırlanan uygulama projesini ve hesapların kontrolünü sağlamaktadır. İncelemeleri neticesinde ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirmekle yükümlüdür (YDHK m.2/4,a)

Yapı denetim kuruluşu, yapının ruhsat ve ekleri ile beraber mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemekle yükümlüdür (YDHK m.2/4,c).

Yapım aşamasında kullanılacak olan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu yapı denetim kuruluşu gerçekleştirmektedir. Denetiminin

---

<sup>394</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.120; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.23.

<sup>395</sup> Ayanoglu, s.339; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.24.

sonuçlarını belgelendirip, malzemeler ve imalatla ilgili deneylerin yaptırılmasından denetim kuruluşu sorumludur (YDHK m.2/4,d).

Denetim kuruluşu, yapıda ruhsat ve eklerine aykırı bir uygulama yapıldığını tespit etmesi halinde, bu durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmekle yükümlüdür (YDHK m.2/4,g).

## VIII. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HUKUKİ SORUMLULUĞU

Birinci bölümde incelemiş olduğumuz üzere hukuki sorumluluğun temelinde, meydana gelen zararı tazmin etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Sorumluluk hukuku bu anlamda sözleşme içi ve sözleşme dışı olarak ayrılmaktadır. Yapı denetim kuruluşları ile yapı sahibi arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmaktadır. Ancak yapı ruhsatını ve yapı kullanma iznini veren idare ile yapı denetim kuruluşu arasında sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır. Yapı denetim kuruluşunun bu doğrultuda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili olan idareye karşı hukuki sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk sözleşme ilişkisinden kaynaklanmayıp TBK m. 49 kapsamında düzenlenen haksız fiil sorumluluğuna dayanmaktadır<sup>396</sup>.

Haksız fiil sorumluluğunun oluşması için kusur, hukuka aykırı fiil, nedensellik bağı ve zarar unsurlarının bir araya gelmesi gerekir. Yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğu kapsamında, YDHK m. 1’de tanımlanan yapı hasarından yola çıkılarak, “*yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olmasına*” neden olan fiiller, kusur olarak kabul edilmektedir. Yapı denetim kuruluşu denetleme görevini ihlal ederek ya da gerçeğe aykırı rapor düzenleyerek hukuka aykırı fiili gerçekleştirebilir. Yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğunda haksız fiilin nedensellik bağı unsuru, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması ile denetim kuruluşunun fiili arasında uygun nedensellik bağının bulunması şeklinde ortaya çıkmaktadır. Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunda zarar unsuru, yapının ruhsat ve eklerine aykırılık nedeniyle

---

<sup>396</sup> **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.15; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.207.



hasar ve fen kurallarına (doğru tekniklerin kullanılmaması, kötü yapılması) aykırılık nedeniyle hasar olarak ortaya çıkmaktadır<sup>397</sup>.

Yapı denetim kuruluşları aynı zamanda tüzel kişiliği bulunan ticaret şirketleridir. Bu nedenle sadece şirket organları aracılığı ile haksız fiil işlenebilir. Dolayısıyla haksız fiil, şirkette yönetim ve temsil yetkisi olan kişiler tarafından işlenebilmekte olup bu fiillerin hukuki sonucundan yapı denetim kuruluşu sorumlu olmaktadır<sup>398</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğu kusur esasına dayanmaktadır. Yapı denetim kuruluşu, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile yapının, ruhsat ve eklerine, fen, sanat, sağlık kurallarına aykırı olarak hatalı ve kusurlu yapılmasından kaynaklanan zararlardan hem yapı sahibine hem de idareye karşı, kusurları oranında sorumludur<sup>399</sup>.

## A. HUKUKİ SORUMLULUĞUN KOŞULLARI

Yapı Denetim Hakkında Kanun'da sorumluluktan bahsedilmiş olup, hüküm bulunmayan hallerde TBK'dan faydalanılmaktadır. Denetim kuruluşunun sorumluluğu için yapıda bir hasar meydana gelmesi, hasarın oluşumunda kusur bulunması, uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için tüm bu unsurların bir araya gelmesi gerekmektedir<sup>400</sup>.

### 1. Zararın (Yapı Hasarının) Gerçekleşmesi

Denetim kuruluşunun sorumluluğunun doğabilmesi için mutlaka oluşan zararın yapı ruhsat ve eklerine, fen, sanat, sağlık nizamına aykırı olarak eksik ya da kusurlu yapılmasından kaynaklanması gerekir. Başka bir nedenle oluşan zarardan denetim kuruluşunun sorumluluğu bulunmamaktadır<sup>401</sup>.

<sup>397</sup> **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.16; **Özden Merhacı**, Selin: Common Law Haksız Fiiller Hukukuna Genel Bir Bakış ve İhmale Dayanan Haksız Fiiller, Ankara Barosu Dergisi, S: 4, 2012, s. 184

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33803/374344> (E.T.:15.12.2022); **Baş**, Yüksek Lisans Tezi, s.39.

<sup>398</sup> **Kurtulan**, s.466; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.36.

<sup>399</sup> **Başoğlu**, s.34; **Yavuz**, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.35.

<sup>400</sup> **Erten**, Yapı Denetim, s.64; **Kalabalık**, s.673.

<sup>401</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.213; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.37.

Yapı hasarı YDHK m.1/h hükmü uyarınca; “*Kullanımdan doğan hasarlar hariç, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle yapıda meydana gelen ve yapının kullanımını engelleyen veya yapıda değer kaybı oluşturan her türlü hasar*” olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, öncelikle denetime tabi olan bir yapının var olması ve o yapının somut bir zarara uğraması gerekmektedir. Yapıdaki hasar, yapının kullanılmasına sürekli olarak engel teşkil edecek nitelikte olmalıdır. Dolayısıyla hasarın yapının kullanımına geçici bir engel oluşturması yeterli değildir<sup>402</sup>.

Yapının kullanımını engelleyen nedenler, dışarıdan kaynaklı hukuksal nedenler ise denetim kuruluşunun sorumluluğu doğmaz. Mücbir sebeplerin ortaya çıkması ve yapıya ihtiyati tedbir konulması gibi durumların sonucunda, yapının kullanımının engellenmesi denetim kuruluşunun sorumluluğunda değildir. Yapı kullanımını engelleyecek nedenler, açık hasar olarak nitelendirilebilir. Yapı hasarı neticesinde, maddi zarar meydana geleceğinden bu hasardan kaynaklı manevi tazminat talep edilememektedir<sup>403</sup>.

Yapıda estetik bozukluğun olması ve kalitesiz malzeme kullanımı, alıcılar için cazip gelmeyebilir. Bu halde satış oranları da olumsuz etkileneceğinden yapıda değer kaybının meydana geldiğini söyleyebiliriz. Denetim kuruluşunun yapıdaki değer kaybından da sorumluluğu bulunmaktadır. Yapıdaki değer kaybı gizli hasar olarak ifade edilir<sup>404</sup>.

Yapı hasarı, binanın taşıyıcı sisteminde veya taşıyıcı olmayan sisteminde meydana gelebilir. Hasarın nerede oluştuğu sorumluluğun süresini etkilemektedir.

#### **a. Taşıyıcı Sistem**

Binanın taşıyıcı sistemi YDHK m.1/g hükmü; “*yapıların temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapıları*” olarak tanımlanmaktadır. Taşıyıcı sistem yapının somut durumuna göre belirlenir. Bazı durumlarda bir duvar taşıyıcı sistem olabileceği gibi bazı durumlarda da olmayabilir. Örneğin yapıdaki ara duvarlar taşıyıcı olarak kabul edilmezken kolonlar taşıyıcı sistem

<sup>402</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.212; Erten, Yapı Denetim, s.28.

<sup>403</sup> Kalabalık, s.675; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.38.

<sup>404</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.38; Duman, Yapı Denetim, s.167.

olarak kabul edilir. Taşıyıcı sistemin belirlenmesi hususunda karışıklık bulunuyorsa, teknik bilirkişiden faydalanılabilir. Taşıyıcı sistem belirlenirken, yapıdaki sağlamlığı etkileme kabiliyetine sahip olup olmadığı, eksik olmaları halinde bina açısından risk oluşturup oluşturmadığı dikkate alınır. Bazı durumlarda yapıda tadilata ihtiyaç duyulabilir. Taşıyıcı sistemi etkileyen tadilatlar, esaslı tadilat kapsamına girdiğinden yeniden ruhsat alınmasını gerektirir. Esaslı tadilattan dolayı meydana gelen zarardan izinsiz tadilat yapan sorumlu tutulmaktadır<sup>405</sup>.

## **b. Taşıyıcı Olmayan Kısımlar**

Taşıyıcı olmayan kısımlar kanunda tanımlanmamıştır. Ancak İmar Kanunu m. 21/3 hükmü uyarınca; “ *Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*” ifadesi ile derz, badana, döşeme, kaplama, sıva, boya, oluk, elektrik tesisat ve çatı onarımlarının taşıyıcı unsuru etkilemeyen unsurlar olarak nitelendirmesinden yola çıkılarak, bu unsurların taşıyıcı olmayan kısımlar olduğu sonucuna varılabilir.

Kanunda ifade edilen kısımlar esaslı değil, basit tadilat kapsamındadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.1/i hükmü gereğince, basit tadilat ve tadil işleri esaslı tadilat niteliğinde değildir. Dolayısıyla esaslı tadilat niteliğinde olmayan işler ruhsata tabi değildir. Yapı denetim kuruluşu, taşıyıcı olmayan kısımlarda oluşan (örneğin sıvaların düşmesi, çatının su akıtması vb.) hasarlardan yapı sahibine karşı yüklenici ile kusuru oranında sorumludur<sup>406</sup>.

## **2. Kusur**

Kusur, gerekli dikkat ve özenin gösterilmemesi ve gerekli önlemlerin alınmaması neticesinde olumsuz sonuçları meydana getiren davranıştır. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi yapım işlerindeki kusurlardan dolayı müteselsil sorumludur (YDUY m.9/5).

<sup>405</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.39; Akdeniz Saygı, s.82.

<sup>406</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.40; Duman, Yapı Denetim, s.168.

Yapı denetim kuruluşları bünyesinde bulunan denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve müteahhit, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı hareket edilmesi sonucunda kusurlu bir yapı meydana gelmişse bu durumdan kaynaklı zarardan yapı sahibine ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumlu olmaktadır (YDHK m.3/1). Kusur oranları, somut olayın niteliğine göre, teknik bilirkişi yardımıyla yargı tarafından belirlenmektedir. Denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri, yapı müteahhidi ve yapı denetim kuruluşları kusurlarının olmadığını ispat ettikleri takdirde sorumluluktan kurtulmaları mümkündür<sup>407</sup>.

Denetim kuruluşu gerekli dikkat ve özeni gösterip mevzuata, mesleki ve teknik kurallara, fen ve sanat kurallarına uygun denetleme faaliyetini icra etmelidir. Sorumlular, kendi mesleki alanları ile ilgili bilgisiz veya yanlış bilgi sahibi olmalarından kaynaklı doğacak zarardan dolayı ağır kusurlu olarak nitelendirilir<sup>408</sup>.

#### **a. Yapı Denetim Kuruluşunun Kusurunu Azaltan/Kaldıran Nedenler**

##### **a.a. Yapı Denetim Kuruluşunun Gerekli Bütün Özeni Göstermiş Olması**

Yapı denetim kuruluşu, bünyesinde gerekli mesleki bilgiye sahip elemanları görevlendirerek bu kişilerin ve işlerin belirli düzende ilerlemesini sağlamakla yükümlüdür. Bu kişilerin mesleki yeterlilikleri olmadığı halde denetim faaliyetinde görev almaları, yapı denetim kuruluşunun gerekli özeni göstermediğini ve bu kişilerin faaliyetlerinden doğacak hasardan da sorumluluğu olacağı kanunda belirtilmektedir. Ancak denetim faaliyetinin icrasında, gerekli özeni göstermesine rağmen öngörülemez bir nedenden hasar meydana geldiğini kanıtlar ise sorumluluktan kurtulmaktadır<sup>409</sup>.

##### **b.b. Zarar Görenin (Yapı Sahibinin) Kusuru**

Yapı sahibi, yapı kullanma izni alınmasından sonra yapıda esaslı tadilat yaptırırsa, bunlardan doğacak yapı hasarından kendisi sorumlu olacaktır (YDHK m. 3/2).

<sup>407</sup> Kalabalık, s.676; Duman, Yapı Denetim, s.173.

<sup>408</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.41; Duman, Yapı Denetim, s.175.

<sup>409</sup> Erten, Yapı Denetim, s.71; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.43.

Yapı sahibi, yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına rağmen önlem almayarak, parselin haricinde oluşan ve yapıda hasara sebep olan yer kayması, sel baskını, kaya düşmesi ve çığ düşmesinden kaynaklanan hasarlardan sorumlu tutulmaktadır. Kanun denetim kuruluşunu yapı sahibine yazılı ihtar ile uyarıda bulunduğundan ve bu durumda meydana gelecek hasar ile denetim faaliyeti arasında illiyet bağının kesilmesinden dolayı sorumlu tutmamaktadır<sup>410</sup>.

### **c.c. Nedensellik Bağının Yokluğu**

Nedensellik bağı, yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğunun önemli unsurlarından biridir. Nedensellik bağının bulunmaması halinde sorumluluktan söz edilemez. Nedensellik bağına mücbir sebep, olağanüstü durum ve üçüncü kişinin kusuru ortadan kaldırmaktadır<sup>411</sup>.

### **a.a.a. Mücbir Sebep ve Olağanüstü Durum**

Mücbir sebep, yapı denetim sözleşmesi yapılırken öngörülemeyen, sözleşmenin taraflarından değil tamamen dış etkilere kaynaklanan, tarafların önüne geçmesinin mümkün olmadığı ve borcun ifasını engelleyen sebeplerdir<sup>412</sup>.

Doğal afetlerin mücbir sebep kabul edilebilmesi için önceden önlenemeyen ve öngörülemeyen olması gerekir. Teknik bilgisi çerçevesinde, yapı denetim faaliyetini tam ve eksiksiz yapan denetim kuruluşu, meydana gelen doğal afet gibi nedenlerden denetlediği yapı zarar görse de nedensellik bağı kesileceğinden sorumluluğu ortadan kalkacaktır. Örneğin deprem riski yüksek olan bölgelerde beklenen depremler, mücbir sebep olarak değerlendirilmeyebilir<sup>413</sup>. İlgili idarenin, hata ve kusura dikkat etmeden yapı izin belgesini vermesi halinde, meydana gelen zarardan idare yapı denetim kuruluşu ile sorumlu olmaktadır. Örneğin, yapının idare tarafından dere yatağına yapımına izin

<sup>410</sup> Aydemir, s.460; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.43.

<sup>411</sup> Erten, Yapı Denetim, s.116; Kalabalık, s.676.

<sup>412</sup> Kaya, Ümmühan: Sözleşmenin Uyarlanması 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; Kalabalık, s.678.

<sup>413</sup> Duman, Yapı Denetim, s.172; Kutlu Gürsel, Meltem: Kamulaştırma Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s.18.

verilmesi ve bu yapıda denetim kuruluğu tarafından hatalı malzemelerin ve tekniklerin kullanılması neticesinde oluğu zarardan sorumlulukları bulunmaktadır<sup>414</sup>.

Olağanüstü durum, yapı denetim kuruluğu tarafından önlenemeyecek bir durumdur. Önlenebilir bir hal olması halinde illiyet bağı kesilmeyecek ve sorumluluk devam edecektir<sup>415</sup>.

### **b.b.b. Üçüncü Kişinin Kusuru**

Yapı denetim kuruluğu, denetim faaliyetinin icrasında dikkat ve özen yükümlülüğüne uygun davranmaktadır. Ancak denetim kuruluğu, bu yükümlülüğünü yerine getirmesine rağmen üçüncü kişilerin fiillerinden dolayı yapıda zarar meydana gelebilir. Zararın meydana gelmesinde, üçüncü kişinin kusurunun olması halinde nedensellik bağının kesilmesi söz konusu olur. Bu durumda nedensellik bağı kesileceği için denetim kuruluğunun sorumluluğu ortadan kalkar. Üçüncü kişinin kusuru zararın oluğuındaki etkenlerden sadece biri olursa, nedensellik bağı kesilmez ve sorumluluk devam eder<sup>416</sup>.

### **c.c.c. Yapı Sahibinin Kusuru**

Yapı denetim kuruluğu, yapının proje aşamasından itibaren gerekli dikkat ve özeni göstererek, yapı kullanma izninin alınmasına kadar yapıyı denetlemekle görevlidir. Denetim kuruluğu denetleme görevini ifa ederken yapı sahibi, kusurlu eylemi ile yapıda zararın oluğuına neden olabilir. Yapı sahibinin zararı oluğurmaya elverişli kusurlu eylemi nedensellik bağını keseceğinden yapı denetim kuruluğunun hukuki sorumluluğu ortadan kalkacaktır. Örneğin, esaslı tadilattan kaynaklanan zarardan sorumlulukla ilgili YDHK m. 3/2 hükmü gereğince, yapı kullanma izninin alınmasından sonra yapıda izinsiz olarak esaslı tadilat yapması halinde, ortaya çıkan zarardan yapı denetim kuruluğu değil yapı sahibi sorumlu olmaktadır<sup>417</sup>.

Nedensellik bağının kesilmesi için yapı sahibinin eyleminin, denetim kuruluğunun denetim faaliyetini etkisiz bırakacak derecede olması gerekir. Ancak yapı sahibinin eylemi,

<sup>414</sup> Erten, Zarardan Sorumluluk, s.71; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.44.

<sup>415</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.45; Erten, Yapı Denetim, s.40.

<sup>416</sup> Kılıçoğlu, s.289; Kalabalık, s.678.

<sup>417</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.217; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.212-213.

nedensellik bağıını kesecek nitelikte olmayıp denetim kuruluşunun sorumluluğunu azaltacak nitelikte ise, bu durumda sorumluluk devam edecek ve hakimın kusur oranına göre tazminatta indirim yapması gerekecektir<sup>418</sup>.

### **b. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluğunu Sınırlayan Anlaşmaların Etkisi**

Sorumsuzluk sözleşmesi, tarafların sorumluluklarının olmayacağına ilişkin olarak düzenlenmektedir. Tarafların bu anlaşmayı yapmaktaki amacı, ileride herhangi bir tazminat talebinin önüne geçmektir. Ama TBK bazı durumlarda sorumsuzluk sözleşmesi yapılmayacağını yapılsa dahi geçerli olmayacağını düzenlemektedir. Borçlunun TBK m. 115'te ağır kusurundan kaynaklı sorumsuzluk sözleşmesini yapamayacağı düzenlenmektedir. Yapı denetim kuruluşları kendi alanlarında uzman ve teknik bilgiye sahip kişilerden oluşmaktadır. Bu halde TBK m.115/3 hükmü gereğince yapı denetim kuruluşunun uzmanlık gerektiren iş yapması ve yetkili makamların izniyle işlerini yürütmesi dikkate alınarak, hafif kusurlarından dolayı sorumlu olmayacağına dair yaptığı sözleşme hükümsüz olacaktır. Çünkü denetim kuruluşunun sorumluluğu, yapı sahibine karşı olduğu kadar kamu güvenliğini de ilgilendirmektedir<sup>419</sup>.

### **3. Uygun Nedensellik (İllyet) Bağı**

Uygun nedensellik bağıının kurulabilmesi için, denetimi kuruluşunun denetlediği yapıda oluşan yapı hasarı nedeniyle zararın meydana gelmesi gerekir<sup>420</sup>.

Kanun ve yönetmeliklerde belirlenen, kabul edilebilir riskleri aşan bir zarar oluştuğunda nedensellik bağı kesileceğinden denetim kuruluşunun sorumluluğu bulunmamaktadır. Örneğin deprem yönetmeliğine göre, taşıyıcı sistemin büyük depremlerde zarar görmesi, hafif depremlerde ise hiç zarar görmemesi kabul edilebilir bir risktir. Yapı sahibi bu durumda hem zararı hem de nedensellik bağıının varlığını ispatlamak zorundadır<sup>421</sup>.

<sup>418</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.218; **Erten**, Yapı Denetim, s.72.

<sup>419</sup> **Tekelioğlu**, Numan: Sorumsuzluk Anlaşmalarına İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi, SDÜHFD, C:6 S:1-2, 2016, s.5; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.47.

<sup>420</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.172; **Erten**, Yapı Denetim, s.71.

<sup>421</sup> **Kalabalık**, s.676; **Duman**, Yapı Denetim, s.172.

## B. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN KAMUYA KARŞI FENNİ MESULİYET SORUMLULUĞU

Yasada tam tanımı olmamakla beraber fenni mesuller, denetim faaliyetinde teknik denetimden sorumlu olan mimar ve mühendislerden oluşmaktadır. Yapı denetim kuruluşunun ilgili idareye karşı fenni mesuliyet sorumluluğu bulunmaktadır. Denetim kuruluşu, yapının mevzuata, projeye, ruhsata ve eklerine uygun olarak yapıldığı raporladıktan sonra idareden yapı kullanma iznini almaktadır. Fenni mesuliyetin başlangıcı, yapı inşaatının başlamasından yapı kullanma izni alınması sürecine kadar devam etmektedir<sup>422</sup>.

Yapı denetim ilişkisi, görünürde denetim kuruluşu ve yapı sahibi arasında bir oluşum gibi karşımıza çıksa da diğer yapıları veya ortak kullanım alanlarını (caddeleri, sokakları vb.) etkilemektedir. Dolayısıyla yapı denetim kuruluşunun hem kamusal hem de toplumsal sorumluluğu ortaya çıkmaktadır. Denetim kuruluşunun, denetleme faaliyetindeki kurallarının kaynağını yapı tekniği oluşturur. Kuruluşun bünyesinde çalışan mimar ve mühendisler teknik bilgiye sahip olup yapının teknik şartnameye, ruhsata ve projeye uygun olarak inşa edilmesini sağlamakla görevlidir. Fenni mesuller, tüm kurallara uygun şekilde inşa edilen yapı hakkında rapor düzenleyip idareye bildirim yapar. Fenni mesuller kaç metrekaare yapı alanından sorumlu olduğunu, Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'na bildirmekle yükümlüdür<sup>423</sup>.

Fenni mesuliyetin muhatabı ilgili idaredir. Yapı denetim kuruluşu, denetleme faaliyetine ilişkin düzenlediği raporları idareye verdikten sonra idare bunları onayladığı takdirde yapı ruhsatını almaktadır. Yapı denetim kuruluşu, yapının ruhsat ve eklerine aykırı hareket eden müteahhidini uyararak bunların düzeltilmesini talep eder. Müteahhit bu uyarılara karşı eksikleri gidermez ise, eksikler giderilene kadar yapı denetim kuruluşunun yapıyı durdurma yetkisi bulunmaktadır<sup>424</sup>.

---

<sup>422</sup> **Ayanoğlu**, s.340; **Atabey**, İsmail İsa / **Bozdoğan**, Kanat Burak: Yapı Denetim Kanunu Uygulamalarında Sivas Örneği, 6. İnşaat Yönetimi Kongresi Kitabı, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, Bursa 2011, s.308.

<sup>423</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.33; **Ayanoğlu**, s.340.

<sup>424</sup> **Genç**, Mustafa: İmar Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara 2015, s.265; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.34.



Fenni mesul hem yapı sahibine hem ilgili idareye (belediyeye) hem de kamuya karşı sorumludur. Sorumluluğun hukuki ve cezai sonucu bakımından denetim kuruluşuna idari ve cezai yaptırımlar uygulanabilir<sup>425</sup>. Dolayısıyla yapı denetim kuruluşunun YDHK'ya aykırı davranması neticesinde idari yaptırım uygulanırken, fenni mesul kişilerin İmar Kanunu'na aykırı davranması neticesinde idari yaptırım uygulanmaktadır<sup>426</sup>.

### **C. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YAPI SAHİBİNE KARŞI HUKUKİ SORUMLULUĞU**

Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimarlar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar sorumluları ve müteahhitte birlikte, yapı sahibine ve ilgili idareye karşı, yapının ruhsat eklerine, fen, sanat, sağlık nizamına aykırı olarak yarım ya da hatalı yapılması nedeniyle, yapıda oluşan hasarlardan dolayı kusurları oranında sorumludur<sup>427</sup>.

Yapı denetim kuruluşu ile yapı maliki arasındaki sözleşme ilişkisi, gerekli dikkat ve özen ile denetim faaliyetinin icra edilmesini gerektirir. Denetim kuruluşu, denetleme faaliyetini dikkatsiz ve özensiz yerine getirdiği takdirde oluşan hasarı tazmin etmekle yükümlüdür<sup>428</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun doğabilmesi için yapıda bir zararın meydana gelmesi, zararın oluşmasında denetim kuruluşunun kusurunun bulunması, meydana gelen zarar ile sözleşmeye aykırı eylem arasında nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.

### **D. SORUMLULUĞUN SÜRESİ VE ZAMANAŞIMI**

Sorumluluğun süresi, yapıdaki bozukluğun niteliğine göre belirlenmektedir. Yapı denetim kuruluşunun yapıdaki taşıyıcı sistemden kaynaklı bozukluktan sorumluluğu, yapı kullanma izin belgesinin alınmasından itibaren on beş yıldır. Yapıdaki taşıyıcı olmayan

---

<sup>425</sup>Özdemir, Selman: Yapı Denetim Kuruluşuna İmar Kanunu Kapsamında Para Czası Verilip Verilemeyeceği Hakkında Bir İnceleme: Yapı Denetim Kuruluşlarının Fenni Mesuliyet Sorumlulukları, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (NEÜHFD) C: 3, S: 2, 2021, s.93.

<sup>426</sup>Ayanoğlu, s.341; Özdemir, s.204.

<sup>427</sup>Duman, Yapı Denetim, s.168; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.73.

<sup>428</sup>Yılmaz, Yapı Denetimin Güncel Sorunları, s.92; Sakallı, s.85.

kısımlarda oluşan bozukluk varsa, kuruluşun sorumluluğu yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren iki yıldır<sup>429</sup>.

Belirtilen süreler hak düşürücü nitelikte olup, yargılama esnasında hakim süreleri resen göz önünde bulundurmaktadır. Bu sürelerin geçmesinden sonra zarara ilişkin hukuki sorumluluk sonlanmaktadır. Ancak ceza yargılamasında bu süreler geçtikten sonra yapıda zarar oluşursa ve nedensellik bağı devam ediyorsa cezai sorumluluk da devam etmektedir<sup>430</sup>.

Özel bir kanun olan YDHK’da hüküm olmayan hallerde, TBK’daki hükümler dikkate alınır. Zamanaşımı süresi, hak düşürücü süre gibi yargıda resen gözetilmez. Zamanaşımı süresi boyunca talep edilmeyen hak kaybedilmez. Zamanaşımı süresinin başlaması için yapıda hasarın meydana gelmesi gerekir. Hasar meydana geldikten sonra hasara ilişkin alacak talebinde bulunulabilir<sup>431</sup>.

Yapı denetim hizmet sözleşmelerinden kaynaklanan alacak taleplerinin zamanaşımın ile ilgili YDHK’da düzenleme bulunmadığından TBK hükümleri uyarınca zamanaşımı on yıldır. Yapı denetim hizmet bedeline ilişkin zamanaşımı süresi ise, inşaat için belirlenen seviyelerin tamamlanmasından itibaren başlamaktadır<sup>432</sup>.

## E. HAKLARIN YARIŞMASI

Denetim firması ile yapı maliki arasında sözleşme ilişkisi bulunmaktadır. Denetim kuruluşu yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olup olmadığının denetimini eksik yapması halinde ve yapı sahibi zarara uğradığında, bunu sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre talep edebilir. Zararın tazmini konusunda, sözleşmeye dayanan sorumluluk ile haksız fiile dayanan sorumluluğun yarışması söz konusu olmaktadır<sup>433</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun öncelikli olan sorumluluğu sözleşme sorumluluğudur. Sözleşmeye aykırı davranıştan sorumlu olmakla beraber haksız fiil sorumluluğu da

<sup>429</sup> Aydemir, s.460; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.207.

<sup>430</sup> Erten, Zarardan Sorumluluk, s.182; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.48.

<sup>431</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.50; Kalabalık, s.678; Erten, Zarardan Sorumluluk, s.114.

<sup>432</sup> Savaş / Mandev, s.50; Kalabalık, s.678.

<sup>433</sup> Erten, Yapı Denetim, s.49; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.50.

bulunmaktadır. Haksız fiil sorumluluğu kapsamında meydana gelen zarar, TBK m.49 hükmü kapsamında talep edilebilir<sup>434</sup>.

Denetim kuruluşu, denetleme faaliyeti sırasında fen, sanat ve sağlık kuralları çerçevesinde insanların can ve mal güvenliğini sağlamayı amaçlamaktadır. Ancak kusurlu denetim faaliyeti ile insanların can ve mal güvenliğinin sağlama amacına aykırı hareketi haksız fiil olarak nitelendirilir. Dolayısıyla haksız fiilin neden olduğu zarar neticesinde, yapı denetim kuruluşunun hem sözleşmeye aykırılıktan hem de haksız fiilden sorumluluğu söz konusu olmaktadır<sup>435</sup>.

## **F. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YARDIMCI KİŞİLERDEN DOLAYI SORUMLULUĞU**

Yapı denetim kuruluşu yapı faaliyetini sürdürürken kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarını istihdam eder. Bu kişilerin görevleri kanunda, beton dökümüne eşlik etme, alınan beton numunelerinin laboratuvar elemanlarınca incelenip incelenmediğinin kontrolünü sağlama olarak tanımlanmaktadır. Yardımcı kişiler belirtilen görevlerini eksiksiz yerine getirmediikleri takdirde, denetim kuruluşunun sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Yardımcı kişilerin yapı sahibi ile aralarında sözleşme ilişkisi bulunur. Dolayısıyla bu kişiler yapı sahibine karşı haksız fiilleri ile zarar verdiklerinde, haksız fiilden sorumluluk söz konusu olmaktadır<sup>436</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, yardımcı kişileri bünyesinde istihdam ettirirken kendi aralarında işin niteliklerine dair bir sözleşme yapar. Yapı denetim kuruluşu yardımcı kişiden kaynaklı olarak denetim faaliyetini yerine getiremez ise, yardımcı kişinin neden olduğu zarardan TBK m.116 (yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk) uyarınca sorumlu olmaktadır. Denetim kuruluşunun sorumluluğunu, yardımcı kişinin kusurlu olup olmaması etkilemez. Denetim kuruluşu yardımcı kişinin yaptığı işi bizzat kendi yaptığında meydana gelen zarardan dolayı kendisine kusur addedilmemesi halinde sorumluluktan kurtulabilir<sup>437</sup>.

<sup>434</sup> **Kaneti**, Hukuka Aykırılık, s.5; **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.186.

<sup>435</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.179.

<sup>436</sup> **Yavuz**, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.203; **Kalabalık**, s.677.

<sup>437</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.180-181; **Ayanoğlu**, s.338; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.79.

## G. SORUMLULUKTA İSPAT YÜKÜ

İspat, sorumluluğun hukuki sonucu bakımından önem taşımaktadır. Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyetinin icrasında, gerekli tedbirleri alarak dikkatli ve özenli davrandığını, yapıda hasarın meydana gelmesinde kusurunun bulunmadığını ispat etmekle yükümlüdür. Sözleşmenin diğer tarafı olan yapı sahibi, zararın yapı denetim kuruluşunun kusurundan meydana geldiğini bilebilecek durumda olmadığından ispat etme zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>438</sup>.

Yapı denetim kuruluşu kurallara ve sözleşmeye uygun olarak, tüm önlemleri alarak denetim faaliyetini icra ettiğini fakat buna rağmen yapıda beklenmeyen bir durumdan hasar meydana geldiğini ispat ettiğinde sorumluluğu ortadan kalkmaktadır. Yapı denetim kuruluşunun kurtuluş kanıtı getirip sorumluluktan kurtulması mümkünken, yapı sahibi kurtuluş kanıtı getirememektedir<sup>439</sup>.

## IX. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Yapı denetim kuruluşunun tazminat sorumluluğunun doğabilmesi için; denetlenen bir yapının olması, o yapıda hasar meydana gelmesi, denetim kuruluşunun kusurlu olması, hizmet sözleşmesinin denetim kuruluşunca ihlal edilmesi ile meydana gelen hasar arasında nedensellik bağının bulunması gerekmektedir<sup>440</sup>.

Hakim, tazminat miktarını belirlerken kusur oranlarına dikkat etmektedir. Denetim kuruluşunun hafif kusurunun olması, denetim kuruluşunun söz konusu tazminat miktarını ödediği zaman yoksullaşması, denetim kuruluşunun kendi lehine bir yarar sağlamaması, zararın oluşmasında yapı sahibinin de ortak kusurunun bulunması durumlarında, hakim hakkaniyet ilkesi gereğince ve somut olayın niteliğine göre değerlendirme yaparak tazminat miktarında indirim yapabilir<sup>441</sup>.

<sup>438</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.205; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.84.

<sup>439</sup> Yılmaz, Yapı Denetimin Güncel Sorunları, s.97; Güllüoğlu Altun, Yasemin: Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye 80. Yıl Armağanı, 1. Basım, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018, s.326.

<sup>440</sup> Duman, Yapı Denetim, s.186; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.208.

<sup>441</sup> Karaçay, Erhan: Yapı Denetimi Sempozyumu, TMMOB Mimarlar Odası, 10.09.2011, Gaziantep, Özdi Basımevi, Ankara 2012, s.91; Kalabalık, s.672.

Yapı denetim faaliyetinin icrasında, denetim kuruluşu ilgili idareye karşı sorumludur. Yapı denetim kuruluşu hizmetini ifa ederken kendi kusurundan kaynaklı zarar meydana gelebilir. Meydana gelen zarar için zarar gören kişi veya kişiler, ilgili idareye zararın tazmin edilmesi için tam yargı davası açarak mağduriyetinin giderilmesini talep eder. Yapı denetim kuruluşunun neden olduğu zararı tazmin eden idare, tazmin ettiği bedeli yapı denetim kuruluşuna rücu edebilir<sup>442</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun tazmin yükümlülükleri arasında, yapıda oluşan hasardan dolayı yapının yeniden yapılması, yapının onarılması veya onarım nedeniyle oluşan değer kaybı bulunmaktadır. Yapıda meydana gelen zararın giderilmesinin aciliyeti var ise, yapı sahibi hasarı kendisi giderir ve sonrasında yapı denetim kuruluşundan talep edebilir<sup>443</sup>.

Denetim hizmetinin ifasının mümkün olduğu takdirde, hizmet sözleşmesi uyarınca borcun muaccel olması ve denetim kuruluşuna borcunu ifa etmesi için ihtar yapılmasına rağmen hizmetin ifası geciktiyse temerrüt hükümleri uygulanabilir. Temerrüde düşen yapı denetim kuruluşuna karşı yapı sahibi, hizmetin ifası ile gecikmeden kaynaklı tazminatı talep edebilir. Aynı zamanda yapı sahibi müspet zarar ve menfi zararın tazminini de TBK hükümleri uyarınca talep edebilir. Yapı sahibi akdin feshedilmesinden dolayı müspet zararı, akdin yerine getirilmesi neticesinde güveninin sarsılması sonucu uğradığı menfi zararı talep eder<sup>444</sup>.

## **A. TAZMİNAT DAVASI**

### **1. Davanın Tarafları**

#### **a. Davacı**

Yapı sahibi, YDHK'nın m.3/2'de belirtildiği üzere, tazminat davasının davacı tarafını oluşturmaktadır. Yapı sahibi, yapı denetim hizmet sözleşmesinin tarafı olan, ilgili yapının mülkiyetine sahip gerçek veya tüzel kişidir. Yapıda oluşan tüm hasarlardan dolayı,

---

<sup>442</sup> Özdemir, s.187; Ayanoglu, s.342.

<sup>443</sup> Duman, Yapı Denetim, s.184; Zeyrek, Yapı Denetimi, s.212.

<sup>444</sup> Zeyrek, Yüksek Lisans Tezi, s.199; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.208.

yalnızca yapı sahibi uğradığı zararların tazminini talep edebilmekte olup üçüncü kişilerin böyle bir talepte bulunabileceği düzenlenmemektedir<sup>445</sup>.

Yapı sahibinin tazminat davası açabilmesi için zararın, yapı denetim borcuna ve YDHK'ya aykırı davranılarak denetime tabi olan yapıda gerçekleşmesi gerekir.

## **b. Davalı**

Tazminat davasında yapı denetim kuruluşları, proje müellifleri, denetçi mimarlar ve mühendisler, yapı müteahhidi ve laboratuvar görevlileri davalı olabilir (YDHK'nın m.3/4). Yapı sahibi, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması sebebiyle, meydana gelen yapı hasarının tazmini için davalılara kusurları oranında başvurabilecektir (YDHK m.3/2). Kanunda belirtilen davalı olabilecek kimseler, yapı sahibine karşı kusurları oranında müteselsil sorumludur. Dolayısıyla yapı sahibi sorumlu kişilerin herhangi birinden zararının tazmin edilmesini talep edebilir<sup>446</sup>.

## **2. Sorumluluk Davasında Yetkili ve Görevli Mahkeme**

Yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluklarında YDHK'da bir düzenleme bulunmadığından, yetkili mahkeme HMK uyarınca belirlenir. İlgili kanun hükümlerine göre yapı denetim kuruluşuna karşı, zararın giderilmesi için açılacak davada yetkili olan, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir. Tüzel kişiliğe haiz olan yapı denetim kuruluşunun, kuruluş belgesinde başka bir hüküm yoksa, yerleşim yeri işlerinin yürütüldüğü adresidir. Öte yandan yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında özel sözleşme ilişkisi bulunduğundan, yapı maliki tarafından hasarın giderilmesi amacıyla yapı denetim kuruluşuna açılacak davada, HMK'da özel yetki kuralı öngörülmüştür. Bu özel yetki kuralı, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 10. maddesinde sözleşmeden kaynaklanan davaların, sözleşmenin ifasının gerçekleştirileceği yer mahkemesinde de açılabileceğini şeklinde düzenlemektedir. İlgili kanunda aksine bir hüküm olmadıkça, görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi olarak belirlenmiştir<sup>447</sup>.

<sup>445</sup> **Kalabalık**, s.677; **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.113.

<sup>446</sup> **Erten**, Zarardan Sorumluluk, s.108-110; **Kalabalık**, s.678.

<sup>447</sup> **Akdeniz Saygı**, s.163.

Yargıtay ilgili kararında, taraflar arasındaki yapı denetim hizmet sözleşmesine göre hizmet bedelinin tahsili için icra takibine karşı açılan itirazın iptali davasında, davacı yapı denetim kuruluşunun davalılara ait parselde yapılacak olan inşaata denetim hizmeti vermekte olup, davacı satıcı/sağlayıcı olarak görülse de davalılar kat karşılığı inşaat yaparak kazanç sağladıklarından tüketici olarak kabul edilemeyeceği ve dolayısıyla uyuşmazlık için asliye hukuk mahkemesinin görevli olması yönünde karar verilmiştir<sup>448</sup>.

Yargıtay ilgili kararında, yapı denetim kuruluşunun özel hukuk tüzel kişiliğe sahip olmasından dolayı uyuşmazlığın çözüm yerinin adli yargı olması gerektiği kanısındadır<sup>449</sup>.

Yargıtay, davalı yapı denetim kuruluşu ile müteahhidin (yüklenici) ticari bir kazanç sağlama amacıyla beraber hareket etmelerinden dolayı Tüketici Kanunu'na göre sağlayıcı olarak kabul edildikleri ve davacıların aldıkları yapının eksik ve kusurlu işlerinden dolayı davalılardan uğradıkları zararı tüketici sıfatı ile talep edebileceğini ve ilgili davada tüketici mahkemesinin görevli olduğu kanaatindedir<sup>450</sup>.

## **X. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İDAREYE KARŞI SORUMLULUĞU**

Yapı denetim kuruluşu özel tüzel kişiliğe haiz olmakla beraber, kamusal nitelik taşımasından dolayı idareye karşı sorumludur. Denetim kuruluşuna, denetleme faaliyetinin icrasında kanun ve yönetmeliğe aykırı hareket ettiği takdirde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından idari müeyyide uygulanmaktadır<sup>451</sup>.

Yapı Denetim Hakkında Kanun'unun 8. maddesinde denetim kuruluşuna verilecek idari yaptırımlar düzenlenmektedir. Yapı denetim kuruluşuna idare tarafından durumun niteliğine göre idari para cezası, yeni iş almaktan men cezası, faaliyete son verme cezası uygulanabilir. Yapı denetim kuruluşunun yeni iş almaktan men edilmesi halinde, bu ceza mevcut işlerin devamına engel olmayıp, cezaya konu olan yapının devam edebilmesi için bakanlık tarafından başka bir yapı denetim firması görevlendirilmediği sürece, ilgili

<sup>448</sup> Y. 20. HD. 14.11.2016 Tarihli, 2016/10168 E., 2016/10644 K.

<https://www.hukukturk.com/yargitaykararlari?q=yapi&KararTarihi1=14.11.2016&EsasNo1=2016&EsasNo2=10168&Merci=4076> (E.T.27.10.2022).

<sup>449</sup> Y. 4. HD. 28.09.2015 T., 2015/8914 E., 2015/10207 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (E.T.28.10.2022).

<sup>450</sup> Y. 13.HD. 17.10.2018 T., 2018/4473 E., 2018/9503 K.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> (E.T.:28.10.2022).

<sup>451</sup> Zeyrek, Yüksek Lisans Tezi, s.205; Kalabalık, s.679; Akdeniz Saygı, s.103.

idarece işin devam edilmesine izin verilmez. Yapı denetim kuruluşuna verilen faaliyete son verme cezasında ise mevcut işin devamlılığı için yeni bir yapı denetim firması yetkilendirilmesi gerekir. Aksi halde ilgili idare tarafından işin devamına izin verilmez. Yapı denetim kuruluşunun ortakları yeni iş almaktan men cezası almışsa bu süre zarfında başka bir yapı denetim kuruluşu ve laboratuvarında görev alamayıp ortak olamazlar. Eğer yapı denetim kuruluşu faaliyete son verme cezası almış ise ortakların ceza süresi üç yıl ile sınırlandırılmaktadır<sup>452</sup>.

## A. İDARİ PARA CEZASI

İdari para cezası, YDHK'nın 8. maddesinde düzenleme alanı bulmaktadır. Yapı denetim kuruluşu, bünyesinde çalışan denetçilerin görevleri ile ilgili hususları yazılı olarak bildirimde bulunurken, denetçiler görevini tam ve eksiksiz ifa etmekle yükümlüdür. Denetçiler denetim faaliyetlerinin neticesini, kanunda belirtilen hususlara uygun olarak belgelendirmelidir. Aynı zamanda denetim kuruluşu, yedi gün içerisinde ilgili Bakanlığa denetim faaliyetine ilişkin taahhütname vermekle yükümlüdür. Yapı denetim kuruluşunun doğrudan iş güvenliği hakkında tedbir alma sorumluluğu olmamakla beraber yapıda, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili tedbirlerin alınıp buna uygun hareket edilip edilmediğini denetlemektedir. Şayet bu tedbirlerin alınmadığının tespiti halinde denetim kuruluşu, yapı müteahhidine yazılı uyarıda bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşu, söz konusu uyarılara riayet edilmediği takdirde bu durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğüne bildirmekle yükümlüdür. Tüm bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, yapı denetim kuruluşu aleyhine yapı denetim hizmet sözleşmesinde belirlenen bedelin %10'u kadar idari para cezası yaptırımını uygulanır<sup>453</sup>.

Yapı denetim kuruluşunun bünyesindeki proje müelliflerince düzenlenen teknik raporların ve uygulama projelerinin yasaya ve yönetmeliğe uygun düzenlenmesi, uygulama projelerinin ve hesapların kontrol edilmesi, yapıyla ilgili olarak idareye denetimin uygunluğu hakkında görüş sunulması yapı denetim kuruluşunun yükümlülüklerindendir. Yapının ruhsat eki onaylı statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüd raporuna, standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olması durumunda; üç iş günü içerisinde yapı denetim kuruluşu ilgili idareye bildirimde bulunmalıdır. Söz konusu yükümlülüklerin

<sup>452</sup> Kalabalık, s.649, Zeyrek, Yapı Denetimi, s.219.

<sup>453</sup> Kalabalık, s.679; Akdeniz Saygı, s.107.



yerine getirilmemesi durumunda yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin %20'si kadar idari para cezası yaptırımını uygulanır<sup>454</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, bina ve diğer yapılarda kullanılacak olan malzeme kalitesinin kontrolünü sağlamak için laboratuvar deneylerini yaptırarak teknik şartname ile belirlenen standartlara uygunluğunun kontrolünü sağlayıp, ilgili idareye bilgi vermekle yükümlüdür. Denetim kuruluşu idareye, yapı ruhsat eklerinin yapım aşamasında projeye uygunluğunu denetleyip yapının tamamlanan kısmına ilişkin raporlar ile yükümlülüklerini yerine getirdiğine ilişkin raporların kopyasını bildirmektedir. Yükümlülüklerini yerine getirmeyen denetim kuruluşu hakkında, belirtilen hususların standartlara aykırılık teşkil etmesinin tespit edilmesiyle yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin %30'u kadar idari cezası yaptırımını uygulanır<sup>455</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının yükümlülüklerini yerine getirmeyip birden fazla idari yaptırım gerektirecek eylemlerde bulunması halinde, yapı denetim kuruluşuna denetim konusu olan yapının yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin en fazla %50 si kadar idari cezası yaptırımını uygulanır<sup>456</sup>.

Yapı denetim hizmet bedeli, yapı sahibi ya da vekili tarafından kuruluşun hesabına yatırılmalıdır. Yapı denetim kuruluşu, denetim faaliyetinin icrasını gerçekleştirirken kanundaki düzenlemeler haricinde başka bir hizmet bedeli üzerinden denetleme işlemi yapması ve hizmet bedelinin usule aykırı şekilde temin edilmesinin tespiti ile denetime konu olan işlere ait denetim hizmet sözleşme bedellerinin tamamının %3'ü kadar idari para cezası yaptırımını uygulanır. Yapı denetim kuruluşu yaptığı işi bırakması veya bünyesinde istihdam ettirdiği mühendis ve mimarların görevlerinden ayrılımlarıyla ilgili Bakanlığa ve ilgili idareye altı iş günü içerisinde gerekçeli olarak yazılı bildirimde bulunmak zorundadır. Aksi halde idari yaptırıma konu olan yapıların hizmet sözleşmesi bedellerinin %10'u kadar para cezası yaptırımını uygulanır<sup>457</sup>.

<sup>454</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.220; **Dinç**, Güney: İmar Yasası'ndan 595 S. KHK'ye Fenni Mesuliyet, İzmir Barosu Dergisi, Sayı:4, 2000, s.60.

<sup>455</sup> **Kalabalık**, s.681; **Akdeniz Saygı**, s.107.

<sup>456</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.225; **Kalabalık**, s.680.

<sup>457</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.221; **Akdeniz Saygı**, s.108.

Sonradan başka bir yapı denetim firması tarafından devralınmış olan yapı denetim hizmetinde ise idari ceza belirlenirken; devirden önceki bedel, yapı denetim hizmet sözleşmesinin toplam bedelinden mahsup edilerek hesaplanır.

Yapı denetim firmalarının çalışanları, ortakları, mimar ve mühendisleri ile teknik elemanlarının başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunup görev aldıkları ve başka laboratuvarlara ortak olmalarının tespiti halinde, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 10.000 TL para cezası yaptırımı uygulanır<sup>458</sup>.

İdari cezanın yapı denetim kuruluşuna tebliğ edilmesiyle, kuruluşun cezaya ilişkin savunması alınır. İdari cezaya on beş gün içerisinde yapı denetim kuruluşu, cezanın muhatabı mimar ve mühendisler idari cezayı düzenleyen İl Yapı Denetim Komisyonu'nun bulunduğu idare mahkemesine itiraz edebilir. İtiraz hakkı kullanılmadığı takdirde idari para cezası kesinleşir. Yapılan itirazlar zorunlu olmadıkça dosya üzerinden incelenerek karar verilir. İdari para cezası itirazlarına karşı, idare mahkemesi tarafından verilen kararların kesin olmasına ilişkin madde hükmü, Anayasa'nın 36. maddesindeki "hak arama hürriyeti" ne aykırılık oluşturması gerekçesiyle iptal edilmiştir<sup>459</sup>.

## **B. YENİ İŞ ALMAKTAN MEN CEZASI**

Yapı denetim kuruluşu, proje müellifleri tarafından düzenlenen, yapının inşa edileceği yerin zemine, etüde ve temeline ilişkin raporların ve projelerin kanuna uygunluğunu incelemektedir. Aynı zamanda proje müelliflerince hazırlanıp, yapı denetim kuruluşuna teslim edilen uygulama projelerinin kontrolünü sağlamakla yükümlüdür. Denetim kuruluşu bu yükümlülüklerini ifa ederken ilgili idareye, uygunluk görüşünü bildirmektedir. Denetim kuruluşu bu görevlerini ifa etmediğinde ve ruhsat eki tasdikli statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüt raporuna, standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olması durumunda; üç iş günü içerisinde ilgili idareye bildirimde bulunmalıdır.

<sup>458</sup> Ayanoglu, s.435; Kalabalık, s.681.

<sup>459</sup> Kalabalık, s.683; AYM 1/10/2020 tarihli ve 2020/21 E., 2020/53 K.  
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/11/20201117-7.pdf> (E.T.: 18.12.2022).

Ayrıca yapı denetim kuruluşunun kendi denetim faaliyetinin dışına çıkarak, başka bir ticari iş kolu ile ilgilenmesi yasaktır<sup>460</sup>.

Denetim kuruluşunun faaliyet dönemi süresince idari para cezasını son bir yılda üç kez alması halinde ve yetkililerin yukarıda belirtilen hususları inceleyip yerine getirilmediğini tespit etmesi ile İl Yapı Denetim Komisyonu teklifi ile Bakanlık tarafından denetim kuruluşu bir sene süreyle yeni iş almaktan menedilmektedir. Yeni iş almaktan men cezası kuruluşun mevcut işlerine devam etmesine engel bir durum teşkil etmez. Yeni iş almaktan men ve faaliyetine son verme müeyyideleri ve dokuzuncu fıkra çerçevesinde yapılan işlemler Resmî Gazete’de ilan edilir<sup>461</sup>.

Yapı denetim kuruluşuna YDHK uyarınca idari para ceza uygulandığı takdirde, cezayı gerektiren aynı fiilden dolayı 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca idari para cezası uygulanmaz. Danıştay ilgili kararında da aynı fiile karşı birden fazla ceza verilmeyeceği ifade edilmektedir. Yapı Denetim Hakkında Kanun’un 2020 yılında yapılan revizeler ile mükerrer ceza verilmesinin önüne geçildiği görülmektedir<sup>462</sup>.

### C. FAALİYETE SON VERME CEZASI

Yapı denetim kuruluşunun, kanunda belirtilen yeni iş almaktan men cezasını alması, bu cezanın resmi gazetede ilanından itibaren yine yeni iş almaktan men cezası gerektiren davranışta bulunarak ikinci cezanın ilan edilmesinden sonra üçüncü defa yine aynı cezayı gerektirir eylemde bulunması halinde, son cezanın Resmi Gazetede ilanından itibaren Merkez Yapı Denetim Komisyonunca verilen teklif ile Bakanlık tarafından denetim firmasının izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur (YDHK m. 8/1, h).

Denetim kuruluşu faaliyetine son verme yaptırımını ile karşılaştığında, denetimi devam eden yapılar için ilgili idare, ivedilikle başka bir yapı denetim kuruluşu ataması gerçekleştirir. Ceza aldıktan sonra denetim kuruluşunun, denetleme faaliyetini icra etmesi yasaktır. Faaliyete son verme yaptırımını ile karşılaşan denetim kuruluşunun ortakları, üç

<sup>460</sup> Duman, Yapı Denetim, s.227; Akdeniz Saygı, s.109.

<sup>461</sup> Duman, Yapı Denetim, s.227; Akdeniz Saygı, s.109.

<sup>462</sup> D. 6. HD., 27.01.2022 T., 2019/22061 E., 2022/877 K.  
<https://karararama.danistay.gov.tr> (E.T.:26.11.2022).

sene içerisinde başka bir yapı denetim ya da laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamayacağı gibi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı da olamaz<sup>463</sup>.

Yapı Denetim Hakkında Kanun'da yapı denetim kuruluşuna verilen faaliyetten men cezasının itirazına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak idari yargıda atmış gün içerisinde yeni iş almaktan men cezasının iptali için İYUK m.2/a hükmüne dayanılarak iptal davası açılmasında engel bulunmamaktadır<sup>464</sup>.

## **XI. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN CEZAI SORUMLULUĞU**

Denetim kuruluşu ve bünyesinde çalışan personeli YDHK'da belirtilen görevlerini tam olarak ifa etmeyerek denetim belgelerini yanlış veya gerçeğe aykırı olarak tanzim etmeleri halinde TCK m. 204'te düzenlenen resmi belgede sahtecilik suçu uyarınca cezalandırılırlar. İdare, yapı denetim firmasının izin belgesi alma aşmasında gerçeğe aykırı belge düzenlediğini tespit ettiği takdirde verilen izin belgesini iptal etme yetkisine sahiptir. Yapı denetim kuruluşları hakkında kesinleşen cezai yaptırımlar, ilgili Bakanlığa ve ceza alan mühendis ve mimarların meslek odalarına bildirilmektedir<sup>465</sup>.

Yapı denetim kuruluşlarının cezai sorumlulukları hem YDHK hem de TCK kapsamında bulunmaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının kamu adına üstlendikleri fenni mesuliyet görevleri ile ilgili hususlar, 3194 Sayılı İK'nın 28. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenmiştir. Fenni mesul kişinin kamu görevlisi gibi sorumlu olduğu kabul edilir ve cezai eylemleri gerçekleştirdikleri takdirde yasal sorumluluktan kurtulamazlar<sup>466</sup>.

## **XII. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞUNU KALDIRAN, AZALTAN, KURULUŞU BORÇTAN KURTARAN NEDENLER**

Yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğu, bazı durumların varlığı halinde azalabilir ve ortadan kalkabilir. Hatta bazı durumlarda denetim kuruluşları, borçtan kurtulabilmektedir. Yapıda esaslı değişiklik yapılması, parsel haricinde gelişen doğal

<sup>463</sup> Akdeniz Saygı, s.111; Zeyrek, Yapı Denetimi, s.225.

<sup>464</sup> Zeyrek, Yapı Denetimi, s.225-226; Kalabalık, s.682.

<sup>465</sup> Duman, Yapı Denetim, s.203; Karacaoğlu, Özlem: Dünya'da ve Türkiye'de Yapı Denetim Sistemleri ile Sigorta Uygulamaları", Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Sigortacılık Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2005, s.56.

<sup>466</sup> Duman, Yapı Denetim, s.204; Zeyrek, Yapı Denetimi, s.227.

olayların yapıya zarar vermesi, deprem sigortasından karşılanan ödemeler, kusurun hafifliği, üçüncü kişinin kusuru, mücbir sebepler, ön anlaşmalar ve sigorta yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunu etkileyen nedenlerdendir. Kanun yapı izin belgesi alındıktan sonra yapıda, izinsiz olarak esaslı tadilat yapılması sonucu meydana gelecek zararlardan izinsiz tadilat yapan kişiyi sorumlu tutmuştur. Yapı Denetim Hakkında Kanun m. 3/3; *“..Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur. ..”* hükmü ile yapıda yapılan esaslı değişiklik neticesinde meydana gelen zarardan, yapı denetim kuruluşu değil, izinsiz esaslı tadilat yapan yapı sahibi sorumlu olmaktadır. Esaslı değişiklik kavramı tam açıklanmadığından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 4/1, y uyarınca, *“Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri”* esaslı tadilat olarak tanımlamaktadır. Aynı kanunun ilgili maddesinde, esaslı tadilatlar hakkında ruhsat alınması öngörülmektedir. Bu durumda yapıda meydana gelen hasarın esaslı değişiklikten kaynaklanmadığının ispat edilmesi halinde yapı denetim kuruluşunun mevcut sorumluluğu etmektedir<sup>467</sup>.

Yapı denetim sözleşmesi yapıldığında, öngörülmesi mümkün olmayan, dış faktörler sonucunda, mücbir sebepten kaynaklı hasar meydana gelebilir. Sözleşmenin taraflarının, meydana gelen hasarda kusuru bulunmamaktadır. Bu durumda yapı denetim kuruluşunun, sorumluluktan kurtulması mümkün olacaktır. Yapı Denetim Hakkında Kanun m. 3/3; *“..Yapı denetim kuruluşu; 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 sorumlu değildir.”* hükmü ile yapı denetim kuruluşunun, yazılı ihtarına rağmen yapı sahibinin önlem almaması sonucunda parsel dışında meydana gelen olaylar neticesinde, yapının uğradığı zarardan denetim kuruluşunun sorumluluğu bulunmamaktadır. Ancak denetim kuruluşu, yapı sahibine gerekli uyarıyı yapmadığı takdirde sorumluluğu doğmaktadır. Söz konusu sorumluluk, denetim kuruluşunun tüzel kişiliği bulunduğundan, kuruluşun bünyesinde bulunan denetçi mimar ve mühendisler yani gerçek kişilere ait değildir. Bunun nedeni uyarı görevinin, denetim kuruluşunun yükümlülüğünde olmasıdır. Bünyesinde çalışan gerçek kişilere ayrı ayrı bir

---

<sup>467</sup> Kalabalık, s.678; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.81.

görev olarak yüklenilmemiştir. Denetim kuruluşunun üzerine düşen sorumlulukları tam olarak yerine getirmesine rağmen önlenemeyen bir mücbir sebepten dolayı oluşan zarardan sorumlu tutulması hakkaniyetli olmaz<sup>468</sup>.

Afet Sigortalar Kanunu m. 10/1; “ 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar, bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tâbidir.” düzenlemesine göre mevzuata ve projeye aykırı inşa edilen veya taşıyıcı sistemi olumsuz etkileyecek nitelikte tadilat yapılan yapılar sigortalanmamaktadır. İlgili kanunun 12. maddesinin 1. fıkrasında; “Malik veya intifa hakkı sahibi, binanın ve her bir bağımsız bölümün projeye aykırı olarak ve taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edilmesine veya zayıflatılmasına karşı gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.” hükmü ile malik ve intifa hakkı sahiplerinin esaslı tadilat hakkındaki yükümlülükleri ifade edilmektedir. Aynı kanunun 12. maddesinin 2. fıkrasında, malik ve intifa hakkı sahiplerinin, yapıda taşıyıcı sistemlere zarar verecek nitelikte tadilatlarının tespit edilmesi halinde, sigortadan tazminat alamayacakları düzenlenmektedir. Bu durumda, denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğu doğmamaktadır<sup>469</sup>.

Yapı denetim kuruluşları ve bünyesinde çalışan denetçi mimar, mühendis ve diğer teknik elemanlar, mesleki yeterliliğe sahip, birçok eğitimi tamamlayan kimselerden oluşmaktadır. Dolayısıyla yapı denetim kuruluşlarının kendi alanları ile ilgili mesleki bilgi ve becerisinin varlığı kabul edilip, bunlara sahip olmamaları kabul edilebilir bir durum değildir. Bu nedenle denetim kuruluşları, sorumluluktan kurtulmak için zararın oluşmasında kusurunun hafif olmasını gerekçe gösteremezler. Ancak yapı denetim kuruluşu dikkat ve özen ile görevlerini yerine getirirken, zarar yapı sahibinin hareketleri neticesinde meydana gelmişse illiyet bağının kesilmesinden söz edilebilir. Bu durumda illiyet bağı kesileceğinden yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu ortadan kalkmaktadır<sup>470</sup>.

<sup>468</sup> Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.82; Duman, Yapı Denetim, s.168.

<sup>469</sup> Yılmaz, Yapı Denetimin Güncel Hukuki Sorunları, s.96; Yavuz, Yapı Denetim Sözleşmesi, s.236.

<sup>470</sup> Zeyrek, s. 218; Yılmaz, Yapı Denetim Şirketleri, s.82.

Yapıda yapı denetim kuruluşu dikkat ve özen yükümlülüğüne uygun olarak denetleme faaliyetini sürdürürken, üçüncü kişilerin fiillerinden dolayı yapıda hasar meydana gelebilmektedir. Burada önemli olan husus, hasarın yalnızca üçüncü kişinin fiilinden kaynaklı olmasıdır. Dolayısıyla üçüncü kişi, tam kusuru ile yapıda hasara neden olduğunda, illiyet bağı kesileceğinden yapı denetim kuruluşunun sorumluluğundan bahsedilemez. Ancak üçüncü kişinin kusurlu hareketi yapıdaki hasarı tek başına meydana getirmeye yeterli değilse, illiyet bağı kesilmeyeceğinden yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu devam etmektedir<sup>471</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 115/1; “Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.” hükmü ile sorumsuzluk anlaşması düzenlenmektedir. Aynı kanunun m. 115/3 hükmü uyarınca; *“Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.”* ifadesinden de anlaşılabileceği üzere yapı denetim kuruluşları uzmanlık gerektiren bir hizmet vermekte ve verdikleri hizmet kamu düzenini ve toplum güvenliğini doğrudan ilgilendirmektedir. Yapı sahibi, denetim faaliyetini yaptırmak zorunda olup, bunu da yapı denetim kuruluşu dışında başka bir kuruluşa yaptırmaması mümkün değildir. Dolayısıyla yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu kanun ve yönetmelik kapsamında düzenlenmekte ve yapı sahibi ile denetim kuruluşu arasında sorumsuzluk anlaşması yapılsa dahi kesin olarak hükümsüz olmaktadır<sup>472</sup>.

Yapı denetim kuruluşu, muhtemel risklere karşı mali risklerini özel bir sigorta kuruluşuna sigortalatabilir. Bu sigorta yapı denetim kuruluşunun sorumluluklarını etkilememektedir. Ancak yapı denetim kuruluşu aleyhine hükmedilen tazminatta, yapı sahibinin sigortadan kaynaklı fazla ödeme almasının veya sebepsiz zenginleşmesinin önüne geçilebilmesi açısından indirim yapılmaktadır. İnşaat devam ederken yapı sahibi de binayı sigortalatabilir. Yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetini eksik yapması halinde, meydana gelen zarar için sigorta şirketi denetim kuruluşundan eski hale getirilmesi için ödenen bedeli talep edebilir. Bu durumda yüklenici denetim kuruluşuna

---

<sup>471</sup> **Zeyrek**, Yapı Denetimi, s.218; **Yılmaz**, Yapı Denetimin Güncel Sorunları, s.96; **Duman**, Yapı Denetim, s.192.

<sup>472</sup> **Duman**, Yapı Denetim, s.193; **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.83.

bilgi vermez veya denetimi beklemeden işlere devam ederse, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu ortadan kalkmaktadır<sup>473</sup>.



---

<sup>473</sup> **Yılmaz**, Yapı Denetim Şirketleri, s.83; **Kalabalık**, s.700.



## SONUÇ

Bu tez çalışmasının konusu, sorumluluk hukuku kapsamında bina ve diğer yapı malikinin hukuki sorumluluğu ile yapı denetim kuruluşlarının hukuki sorumluluğunu içermektedir. Yapı malikinin sorumluluğu, TBK'nın 69. madde hükmünde düzenlenen kusursuz sorumluluk halidir. Yapı malikinin sorumluluğu için bazı şartların meydana gelmiş olması ve bu şartların birlikte gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Öncelikle bir binanın ve yapının var olması ve malikin bulunması gerekmektedir. Meydana gelen zararın bina ve yapı eserinden kaynaklı olması durumu gerçekleşmelidir. Zararın bina ve diğer yapı eserinin yapım aşamasında veya bakım eksikliğinden kaynaklı olması gerekmektedir. Son olarak da oluşan hasar ile yapım ve bakım eksikliği arasında nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.

Bina ve diğer yapı eserinin yapım bozukluğu veya bakım eksikliğinden dolayı zarara uğrayan herkesin dava açma hakkı bulunmaktadır. Açılacak davalarda oluşan zararın miktarını ispat etme yükü zarar görendedir. Fakat zarara uğrayan bu miktarı ispat edemez ise karar veren hâkim gerçekleşen olayın özelliklerine ve hakkaniyete göre zarar miktarını belirleyecektir. Yapı malikinin meydana gelen zararda kusurunun bulunması aranmamaktadır. Burada malikin kusursuz sorumluluğu söz konusudur. Bundan dolayı malik, ortaya çıkan zarar için belirlenen tazminat tutarından kusurunun olmadığını ileri sürülerek indirim talebinde bulunamamaktadır.

Yapı maliki, kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulamamaktadır. Fakat meydana gelen zarar ile illiyet ilişkisinin kesildiğini ispat ederse mesuliyetten kurtulabilmektedir. İlliyet ilişkisini kesen sebepler; mücbir sebep, zarara uğrayanın ve üçüncü kişinin ağır kusur halleridir.

Türkiye'nin deprem bölgesinde bulunmasından dolayı, ülkede nitelikli ve sağlam konut gereksinimi artarak yapı denetim kavramı daha da önem kazanmıştır. Yapı denetimi, bina ve yapı üretiminde etkinliği artırmak amacıyla kişilerin gereksinimlerinin sosyo-kültürel, fiziksel ve ekonomik yönden karşılanmasıyla kaliteli ve nitelikli konut yapımını teşvik eden örgütlenme biçimi olarak kabul edilebilir. Yapı denetim sürecinde işleyen mekanizmaların bütün ve koordineli olması gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşları, bina

ve yapı eserinin proje aşamasında ve uygulama denetiminde gerekli olan tedbirleri alarak nitelikli, kaliteli ve sağlıklı konut üretimini sağlamaktadır. Denetim faaliyetini gerçekleştirirken de mevzuata ve yönetmeliğe uygun hareket etmelidir. Gerekli niteliklere ve kriterlere uygun bina ve yapı eseri üretimi sağlanamadığında ilgili kişiler, kanun ve yönetmelikler çerçevesinde sorumlu tutularak hukuki, idari ve cezai sorumluluğu doğmaktadır. Zarar gören, yapı denetim kuruluşunun hukuki sorumluluğu kapsamında zararının tazmin edilmesini talep edebilmektedir.

Yapı maliki, yapı denetim kuruluşu veya yükleniciden kaynaklanan bazı durumlarda sorumluluğun tespiti ve tazmini konusunda 4708 Sayılı Kanun bazı durumlarda yetersiz kaldığında uygulamada sorunlar yaşanabilmektedir. Anayasada düzenlenen yaşam ve konut hakkı ile kamu güvenliğinin temini açısından, mevzuattaki eksikler giderilmesi için 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ile Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği'nde gerekli değişiklikler yapılmalıdır.

## KAYNAKLAR

- AKÇAAL, Mehmet** : Elbirliği Mülkiyetinde Yönetim, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:9, S:2, 2019
- AKDENİZ SAYGI, Meryem** : İdarenin Yapı Denetim Yetkisinin Anlam ve İşlevi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2021
- AKINCI, Şahin** : Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, 5. Baskı, Sayram Yayınları, Konya 2011
- AKINTÜRK, Turgut/**
- ATEŞ KARAMAN, Derya** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2013
- AKINTÜRK, Turgut** : Eşya Hukuku, 1. Basım, Beta Basım, İstanbul 2009
- AKİPEK, Şebnem/**
- KÜÇÜKGÜNGÖR, Erkan** : Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, S: 108, 15 Kasım 2000
- AKKAYAN YILDIRIM, Ayça** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kusursuz Sorumluluğun Özel Bir Türü Olarak Tehlike Sorumluluğu, İÜHFM, C: LLX, S: 1, 2012
- 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, C:10, S:2, 2008

- ANTALYA, O. Gökhan** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C:2, İstanbul 2017
- ARAL, Fahrettin/**
- AYRANCI, Hasan** : Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014
- ATABEY, İsmail İsa /**
- BOZDOĞAN, Kanat Burak** : Yapı Denetim Kanunu Uygulamalarında Sivas Örneği, 6. İnşaat Yönetimi Kongresi Kitabı, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, Bursa 2011
- ATAMER, Yeşim** : Haksız Fiilden Doğan Sorumluluğun Sınırlandırılması, Özellikle Uygun Nedensellik Bağı ve Normun Koruma Amacı Kurumları, İstanbul 1996
- ATEŞ, Derya** : Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S: 72, 2007
- AYAN, Mehmet** : Eşya Hukuku II Mülkiyet, 8. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2015 (Eşya)
- AYAN, Mehmet** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Mimoza Yayınları, Konya 2007 (Borçlar)
- AYAN, Mehmet** : Paylı Mülkiyette Yönetim, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:10, S:3-4, 2002
- AYANOĞLU, Taner** : Yapı Hukukunun Genel Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014
- AYBAY, Aydın** : Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Bölüm, 13. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2011
- AYBAY, Aydın/**

- HATEMİ, Hüseyin** : Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010
- AYDEMİR, Efrail** : Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, 2012
- AYDIN ÖZDEMİR, Elif** : Akit Dışı Sorumlulukta Maddi Zarar ve Tazmini, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013
- BAŞ, Ece** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk (TBK m. 69 - BK m. 58) Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011
- BAŞ, Ece** : Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2011 (Bina veya Yapı Eseri)
- BAŞALP, Nilgün** : Sorumsuzluk Anlaşmaları, İstanbul 2011
- BAŞOĞLU, Başak** : Mülkiyeti Saklı Tutma Anlaşması, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019
- BAŞPINAR, Veysel/**
- ALTUNKAYA, Mehmet** : Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara 2008
- BİLGİLİ, Fatih/**
- DEMİRKAPI, Ertan** : Borçlar Hukuku, Dora Yayınları, Bursa 2013
- BİLMEN, Akif** : Türk Borçlar Hukukunda Bina veya Diğer Yapı Eseri Malikinin Hukuki Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1998

- BİRSEN, Kemaleddin** : Borçlar Hukuku Dersleri, Borçlar Genel Hükümleri, 4. Bası, İstanbul 1967
- BOLATOĞLU, Bolat** : Karayolları Trafik Kanuna Göre Motorlu Araç İşletenlerin Hukuki Sorumluluğu, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara 1981
- BOZER, Ali** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Sözkese Matbaacılık, Ankara 2007
- BULUT, Mehmet** : Hizmet Sözleşmesiyle Çalışanlar ve İşverenler için Hizmet Tespit Davaları, Bilge Yayınevi, Anlara 2011
- BÜYÜKSAGIŞ, Erdem** : Tehlike Esasına Dayanan Genel Sorumluluk Kuralı Üzerine Eleştirel Değerlendirmeler, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:8, S:1, İzmir 2006
- ÇEKİN, M. Serdar Çekin** : 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Madde 71 Çerçevesinde Tehlike Sorumluluğu, İstanbul 2016
- ÇELİK, Çelik Ahmet** : 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Bina ve Yapılardan Sorumluluk, Yargı Dünyası, S:188, 2011
- ÇELİKTAŞ, Demet** : 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nda İşletenin Hukukî Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, İzmir 1987
- ÇOLAK, Nusret İlker** : İmar Hukuku, 1. Baskı, XII Levha Yayını, İstanbul 2010
- DERELİ, Ferruh** : Bina ve Diğer Şeylerden Mesuliyet, İBD, C: XVII, S.1, 1943

- DİNÇ, Güney** : İmar Yasası'ndan 595 S. KHK'ye Fenni Mesuliyet, İzmir Barosu Dergisi, S: 4, 2000
- DOĞAN, Aynur** : Ankara'da Yapı Denetim Sorunlarının Belirlenmesiyle İlgili Bir Saha Çalışması Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013 (Yapı Denetim)
- DOĞAN, Gül** : Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2006 (Ön Sözleşme)
- DUMAN, Barış** : 4708 Sayılı Kanun Çerçevesinde Yapı Denetim Kuruluşunun İş Sağlığı ve Güvenliği Sorumluluğu, TBB Dergisi 2019.
- DUMAN, İlker Hasan** : 100 Soruda Yapı Denetimi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016 (Yapı Denetim)
- DUMAN, İlker Hasan** : Binalarda Yapım ve Bakım Eksikliğinden Sorumluluk, İstanbul Barosu Dergisi, C:87, S:2, 2013 (Yapım ve Bakım Eksikliği)
- ELBİR, Kemal H.** : Mülkiyeti Muhafaza Mukavelesine Müteallik Umumi Mülahazalar ve Bu Müessesenin Hukuki Mahiyeti, İHFM, C: 18, S: 1-2, 1952
- ERCAN, Mehmet** : Belediyelerde Yapı Kontrol İşleri, ABMYO Dergisi S: 45, 2017
- ERDEM, Mehmet** : Özel Hukukta Zamanaşımı, İstanbul, 2010
- ERDOĞAN, İhsan** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gazi Kitapevi, Ankara 2013
- EREN, Fikret** : Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014

- EREN, Fikret** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2018.
- EREN, Fikret** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017 (Özel Hükümler)
- ERGÜNE, Mehmet Serkan** : Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Sorunlar, İÜHFM C: LXVI, S:1, İstanbul 2008
- ERMAN, Hasan** : Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları, İÜHFM, C: 38, S:1-4, 1973
- ERMAN, Hasan** : Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 2016
- ERTAŞ, Şeref** : Eşya Hukuku, 12. Baskı, Meta Basım, İzmir 2015 (Eşya)
- ERTAŞ, Şeref** : Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2006
- ERTEN, Ali** : Borçlar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Açısından Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zarardan Dolayı Sorumluluk, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2000 (Yapı Denetim)
- ERTEN, Ali** : Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu, Ankara 2000 (Bina ve İnşa Eseri)
- ERTEN, Ali** : Türk Hukukunda Yapıların Neden Oldukları Zararlardan Dolayı Sorumluluk, Banka ve Ticaret Araştırma Enstitüsü, Ankara 2000 (Zarardan Sorumluluk)



**ESENER**, Turhan/**GÜVEN**, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2017

**FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Basım, C: I, İstanbul 1976

**GENÇ**, Mustafa : İmar Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara 2015

**GÖKCAN**, Hasan Tahsin : Haksız Fiil Hukuku ve Maddî-Manevî Tazminat Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2009 (Tazminat Davaları)

**GÖKCAN**, Hasan Tahsin : Haksız Fiil Sorumluluğu ve Tazminat Hukuku, Ankara 2010

**GÖKYAYLA**, Emre : Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009

**GÖNENÇ**, Fulya İlçin : Haksız Fiil Sorumluluğunun Tarihsel Gelişimi, MÜHF-HAD, C:14, S:4, İstanbul 2008

**GÜLERCİ**, Altan Fahri : Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Hükümler, 1. Baskı, Academia Yayınevi, Kütahya 2014

**GÜLLÜOĞLU ALTUN**, Yasemin : Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye 80. Yıl Armağanı, 1. Basım, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010

**GÜNVEREN**, Güzide Burcu : Türk Hukukunda Zorunlu Mecra Kavramı ve Zorunlu Mecra İrtifakının Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırma Dergisi, C: 15, S: 1-2, İstanbul 2009

- GÜRSES, Davut** : Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukukî Sorumluluğu (BK. m.58-59), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.75-76, 2010
- HATEMİ, Hüseyin** : Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, İstanbul 1994
- HATEMİ, Hüseyin/**
- GÖKYAYLA, Emre** : Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015
- İMRE, Zahit** : Türk Hususi Hukukuna Göre Tehlikeli Şeylerden Doğan Mesuliyet, Yargıtay Yüzüncü Yıldönümü Armağanı, 1968 (Tehlike)
- İMRE, Zahit** : Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İsmail Aktün Matbaası, İstanbul 1949 (Kusursuz Mesuliyet)
- İNAL, Emrehan** : Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması, İÜHFM, C: LXX, S:1, İstanbul 2012
- İNAN, Ali Naim** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 1979
- İNAN, Ali Naim/ YÜCEL, Özge** : İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014
- KABADAYI, Talip** : Hakkaniyet Adaletin Temelidir, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S:15, 2013
- KALABALIK, Halil** : İmar Hukuku Dersleri, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019
- KANETİ, Selim** : Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 2007 (Hukuka Aykırılık)

- KANETİ, Selim** : Haksız Fiil Sorumluluğunda Kusur Kavramının Görevi, Sorumluluk Hukukunda Yeni Gelişmeler 1 Sempozyumu, İstanbul 1980 (Kusur Kavramının Görevi)
- KAPLAN, İbrahim** : Borçlar Hukuku Dersleri, Genel Hükümler, 3. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara 2003
- KARACAOĞLU, Özlem** : Dünya’da ve Türkiye’de Yapı Denetim Sistemleri ile Sigorta Uygulamaları, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Sigortacılık Anabilim Dalı, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) İstanbul 2005
- KARAÇAY, Dolunay** : Yapı Malikinın Tazminat Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2019
- KARAÇAY, Erhan** : Yapı Denetimi Sempozyumu, TMMOB Mimarlar Odası, 10.09.2011, Gaziantep, Özdiş Basımevi, Ankara 2012
- KARAHAN, Ahmet Yüksel** : İstanbul’da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Şirketlerinin Uygulamaya Yönelik Karşılaştıkları Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Bir Araştırma Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** : Sorumluluk Hukuku, 6. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2003 (Sorumluluk)
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** : Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınları, C:3, İstanbul 2003 (Borçlar Genel Hükümler)
- KARAKAŞ, Fatma Tülay/**
- SÖĞÜTLÜ ERİŞGİN, Özlem** : Tarihsel Açıdan Malvarlığı Zararı ve Bu Zararın Belirlenmesi, BATİDER, C:XXIII, S:3, Haziran 2006

- KARANFİL, Sinan** : Yapı Malikinin Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2016
- KAYA, Asım** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:1, S: 2, 2016
- KAYA, Ayfer** : Yapı Ruhsatı (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2008
- KAYA, Ümmühan** : Sözleşmenin Uyarlanmasında Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C:22, S:3, 2016
- KILIÇOĞLU, Ahmet Mustafa** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 5. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2005
- KOÇ, Nevzat** : Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukuki Sorumluluğu, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1990 (Bina ve Yapı Eseri)
- KOÇ, Nevzat** : Türk Borçlar Kanunu'nun Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukukuna İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, Sayı Özel, 2013
- KOÇHİSARLIOĞLU, Cengiz** : Kusurun Objektifleştirilmesinin Ayırt Etme Gücünü Etkilemesi, AÜHFD, 2004
- KORKUSUZ, Halit** : Tehlike Sorumluluğunun Hukukumuzdaki Yeri, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 15-16, S: 22-23-24-25, 2010-2011

- KORKUSUZ, Refik** : Hukukumuzda Tehlike Sorumluluğu Uygulaması ve Yeni Borçlar Kanunu Tasarısındaki Düzenlemesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu, Ankara 2009 (Tehlike Sorumluluğu)
- KURT, Ekrem** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Yapı Malikinin Sorumluluğu', Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan
- KURT, Ekrem** : Yapı Malikinin Sorumluluğu, MÜHF-HAD, C: 14, S: 4, 2008
- KURTULAN, Gökçe** : Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru, MUHF-HAD, C:23, S:1, 2017
- KUTLU GÜRSEL, Meltem** : Kamulaştırma Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012
- KUTLU, Meltem** : Deprem ve İdarenin Sorumluluğu, C:32, S:4, Aralık 1999
- MEYDAN YILDIZ, Seçil Gül** : Türkiye'de Yapı Denetim Sistemi Ve Afet Yönetimi İlişkisi, Assam Uluslararası Hakemli Dergi 13. Uluslararası Kamu Yönetimi Sempozyumu Bildirileri Özel Sayısı, 2019
- NAİMİ AYTEKİN, Tuğba** : Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, Kuzey Kıbrıs 2011
- NART, Serdar** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler, Adalet Yayınevi, Ankara 2014
- NARTER, Sami** : Kusursuz Sorumluluk, Haksız Fiil Sorumluluğu ve Tazminat Hukuku, Ankara 2014

- NOMER, Haluk** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012 (Borçlar)
- NOMER, Haluk** : Haksız Fiil Sorumluluğunda Maddi Tazminatın Belirlenmesi, İstanbul 1996 (Haksız Fiil)
- OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 2, İstanbul, 2019 (Borçlar)
- OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ,**
- Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe** : Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi, İstanbul 2015
- OĞUZMAN, M. Kemal/**
- ÖZ, M. Turgut** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, C:2, İstanbul 2016
- ÖKTEM, İmran** : Bina Sahibinin Hakkı ve Mesuliyeti, Halk İçin: 3, Ankara 1938
- ÖNEN, Turgut** : Borçlar Hukuku, Ankara 1984
- ÖZBEK, Zeynep Uyar** : Türk Hukukundaki Kusursuz Sorumluluk Ve Tehlike Sorumluluğu Halleri, Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır 2009
- ÖZDEMİR, Selman** : Yapı Denetim Kuruluşuna İmar Kanunu Kapsamında Para Cezası Verilip Verilemeyeceği Hakkında Bir İnceleme: Yapı Denetim Kuruluşlarının Fennî Mesuliyet Sorumlulukları, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (NEÜHFD) C:3, S: 2, 2021

- ÖZDEN MERHACI, Selin** : Common Law Haksız Fiiller Hukukuna Genel Bir Bakış ve İhmale Dayanan Haksız Fiiller, Ankara Barosu Dergisi, S: 4, 2012
- ÖZDEN, Tolga** : Dünya’da ve Türkiye’de Yapı Denetimi Kavramı. Yapı Denetimi Sempozyumu, Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, Gaziantep 2011
- ÖZEL, Çağlar** : Sözleşme Dışı Sorumlulukta Yansıma Zarar ve Giderimine İlişkin Bazı Düşünceler, AÜHFD, C:50, S:4, 2001
- ÖZEN, Burak** : Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008
- ÖZTAŞ, İlker** : Bina ve Diğer Yapıların Yapılışlarındaki Bozukluklardan veya Bakımındaki Eksikliklerden Dolayı Paydaşların Sorumluluğu, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XI, S:1-2, 2007
- PALA, Murat/**
- DEMİR, Mehmet Şirin** : Güneydoğu Anadolu Bölgesinde Yapı Denetimi Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Bu Sorunlara İlişkin Çözüm Önerileri, Adıyaman Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, S: 6, Adıyaman 2017
- REİSOĞLU, Safa** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım, 17. Bası, İstanbul 2005
- REMZİ, Mehmet/ AYDIN, Sezer** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İkinci Sayfa Basım Yayım ve Dağıtım, İstanbul 2009 (Borçlar)
- REMZİ, Mehmet/ AYDIN, Sezer** : Medeni Hukuk, İstanbul 2015

- SAKALLI, Ferhat** : Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar, 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'daki Eksiklikler ve Çözüm Önerileri Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008
- SANLI, Kerem Cem** : Haksız Fiil Hukukunun Ekonomik Analizi – Hukuk ve Ekonomi Öğretisi, İstanbul 2007
- SARAÇ, Senem** : Türk Borçlar Kanunu'nda Tehlike Sorumluluğu, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013
- SARAÇOĞLU, Simge** : Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019 (Yapı Maliki)
- SARAÇOĞLU, Simge** : Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018
- SAVAŞ, Taner/**  
**MANDEV, M. Barış** : Yapı Denetim Hukuku, Legal Yayıncılık, İstanbul 2018
- SAYMEN, Ferit H. /**
- ELBİR, Halid K.** : Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, C:1, İstanbul 1966 (Borçlar)
- SAYMEN, Ferit H./ ELBİR Halit K.:** Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963 (Eşya)
- SEROZAN, Rona** : Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2007
- SEROZAN, Rona** : Mülkiyet Saklı Tutma Anlaşması, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırma Dergisi C:1, S:2, 2011



- SİRMEN, Lale** : Eşya Hukuku, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2015
- SÖĞÜTLÜ, Özlem** : Roma Hukukunda Tarihsel Gelişimi İçerisinde Contractus (Sözleşme) Kavramı ve Sözleşmesel Sorumluluk Ölçütleri, Ankara 2016
- ŞENYÜZ, Doğan** : Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 6. Baskı, Ekin Yayınları, Bursa 2012
- TANDOĞAN, Haluk** : Tehlike Sorumluluğu Kavramı ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Düzenlenmesi Sorunu, Sorumluluk Hukukunda Yeni Gelişmeler II. Sempozyumu Ankara 1978, İstanbul 1981 (Tehlike)
- TANDOĞAN, Haluk** : Türk Mesuliyet Hukuku, Vedat Kitapçılık, Ankara 2010 (Mesuliyet)
- TANDOĞAN, Haluk** : Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk, 1. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 1981 (Sözleşme Dışı)
- TEKELİOĞLU, Numan** : Sorumsuzluk Anlaşmalarına İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi SDÜHFD C: 6, S: 1-2, 2016
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi/**
- AKMAN, Sermet /**
- BURCUOĞLU, Haluk/**
- ALTOP, Atilla** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 1993
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi** : Eşya Hukuku C:I, İstanbul 1978

- TİFTİK, Mustafa** : Akit Dışı Sorumlulukta Maddi Tazminatın Kapsamı, Yetkin Yayınları, Ankara 1994
- TOPUZ, Murat** : Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi (İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukukunda), İstanbul 2011
- TUNÇOMAĞ, Kenan** : Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümler, Cilt 1, 6.Bası, İstanbul 1976
- TÜZEMEN, Ekrem** : BK 58 Üzerine Bir İnceleme, AD., 1945
- UYGUR, Turgut** : Açıklamalı- İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Üçüncü Cilt, Seçkin Yayınları, Ankara 2003
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk /**
- ÖZEN, Burak** : Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2009
- YAVUZ, Cevdet** : Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Göre Kusursuz Sorumluluk Halleri ve İlkeleri, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C:14, S: 4, 2008
- YAVUZ, Elif** : Yapı Denetim Sözleşmeleri Doktora Tezi, İstanbul 2015 (Yapı Denetim Sözleşmeleri)
- YILDIRIM, Abdülkerim** : Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015 (Borçlar Hukuku)
- YILDIRIM, Ezgi** : İdari Kolluk Faaliyetinin Özel Hukuk Kişilerince Görülmesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013 (İdari Kolluk Faaliyeti)

- YILDIRIM, Neslihan** : Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler  
Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011
- YILMAZ Süleyman** : Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Sebep  
Sorumluluklarına İlişkin Yeni Hükümler, AÜHFD, C:  
59, S: 3, 2010 (Sebep Sorumluluğu)
- YILMAZ, Halil** : Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ve Cezai  
Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2022 (Yapı  
Denetim Şirketleri)
- YILMAZ, Halil** : Türk Hukukunda Yapı Denetim Kuruluşlarının  
Hukuksal Sorumluluğu, Ankara 2008
- YILMAZ, Halil** : Yapı Denetim Kuruluşlarının Güncel Hukuki  
Sorunları, Terazi Hukuk Dergisi, C:10, S: 112, Aralık  
2015 (Yapı Denetimin Güncel Sorunları)
- YILMAZ, Süleyman** : Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Sebep  
Sorumluluklarına İlişkin Yeni Hükümler, AÜHFD, C:  
59, S: 3, 2010
- YILMAZ, Yasemin** : Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, Marmara  
Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları  
Dergisi, C:24, S:2, Aralık 2018
- YÜCE, Melek Bilgin** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler Pratik Çalışmaları,  
İstanbul 2015
- ZEVLİLER, Aydın** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitapevi,  
Ankara 2001
- ZEVLİLER, Aydın/**
- ERTAŞ, Şeref/ HAVUTÇU, Ayşe/**

**AYDOĞDU, Murat/**

**CUMALIOĞLU, Emre**

: Borçlar Hukuku, Barış Yayınları, İzmir 2013

**ZEYREK, İlker**

: İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi, Seçkin  
Yayıcılık, Ankara 2020 (Yapı Denetimi)

**ZEYREK, İlker**

: İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi, Yüksek  
Lisans Tezi, 2019 (Yüksek Lisans Tezi)



## İNTERNET KAYNAKLARI

[www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>

<https://www.hukukturk.com/Secure/Login.aspx?returnurl=%2fyargitay-kararlari%3fKararTarihi1%3d12.2.2015%26EsasNo1%3d2014%26EsasNo2%3d2844%26Merci%3d4770>

<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/DilekcePDF/2002-59-nrmd.pdf>

<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/915107>

<https://jurix.com.tr/article/5094>