

## YAPI DENETİM FİRMALARININ DEPREM NEDENİYLE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN UĞRADIĞI ZARARLARDAN SORUMLULUĞU

*Liability of Building Inspection Companies for Damages Incurred  
by Third Parties due to Earthquake*

Özge BÖLÜKBAŞI\*

### Özet

Yapı denetimi, can ve mal güvenliğini temin etmek amacıyla, yapıların yürürlükteki yapı mevzuatına, mevcut standartlara ve teknik kurallara uygun olarak inşasının denetim yoluyla sağlanmasıdır. Denetimler, 29.06.2001 tarihinde kabul edilen 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” gereği yapı denetim firmaları tarafından gerçekleştirilmektedir. 4708 sayılı Kanun’da yer alan düzenlemeler sebebiyle, daha ziyade yapı denetim firmalarının yapı malikine ve idareye karşı sorumlulukları tartışılmaktadır. Zira, Kanun’un üçüncü maddesinde firmaların, yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile borçlandıkları denetim faaliyetlerine aykırı davranışları halinde, yapı malikine ve idareye karşı verdikleri zararlardan hukuken sorumlu oldukları düzenlenmektedir. Oysa ki, yapıların sağlıklı ve güvenli inşası sadece yapı malikini değil, yapıdan zarar görme ihtimali olan herkesi ilgilendirmektedir. Özellikle firmaların özensiz ve eksik denetimi nedeniyle yapının depremde zarar görmesi, o yapı ile hukuki bağı bulunan kimseleri maddi ve manevi olarak etkilemektedir. Bu sebeple çalışmamızda, yapı denetim firmalarının, denetim faaliyetleri sebebiyle depremde hasar alan yapıların üçüncü kişilere verdiği zararlardan doğan hukuki sorumluluğunu araştırmak, bu sorumluluğa dikkat çekmek ve etki eden diğer halleri de göz önünde tutarak sorumluluğu her açıdan değerlendirmek amaçlanmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Yapı Denetimi, Deprem, Zarar, Sözleşme Dışı Sorumluluk

### Abstract

Building supervision is the supervision of the construction of buildings in accordance with the applicable building legislation, existing standards and technical rules in order to ensure the safety of life and property. Inspections are carried out by building inspection companies in accordance with the “Law No. 4708 on Building Inspection” adopted on 29.06.2001. Due to the provisions of Law No. 4708, the responsibilities of building inspection firms towards the building owner and the administration are discussed. This is because the third article of the Law stipulates that building inspection firms are legally liable for damages caused to the building owner and the administration due to their breach of the inspection activities they are obliged to perform under the building inspection service contract. However, the healthy and safe construction of buildings concerns not only the building owner, but also everyone who may be harmed by the building. In particular, the damage of the building in an earthquake due to sloppy and incomplete supervision of the companies affects the persons who have a legal connection with that building materially and morally. For this reason, our

\* Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

\* Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 10.12.2023

\* Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 04.04.2024

\* Dr. Öğr. Üyesi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Adalet Meslek Yüksekokulu, obolukbasi@erzincan.edu.tr, Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-6382-1437>.



study aims to investigate the legal liability of building inspection companies arising from the damages caused to third parties by structures damaged in earthquakes due to their inspection activities, to draw attention to this responsibility and to evaluate the responsibility in every aspect by taking into account other affecting circumstances.

**Keywords:** Building Inspection, Earthquake, Damage, Non-Contractual Liability

## GİRİŞ

Deprem, ülkemizde ağır bedeller ödeyerek tecrübe ettiğimiz en acı gerçeklerden biridir. Nüfusumuzun yüzde doksan beşi deprem bölgelerinde yaşamakta, yüzde yetmiş üçü ise aktif faylar üzerinde yerleşim göstermektedir<sup>1</sup>. Böyle bir tabloda, ülkede yaşayan herkesin şiddetli bir depremle karşılaşma olasılığı oldukça yüksektir. Nitekim, Erzincan, Gölçük, Düzce, Van, İzmir ve yakın zamanda gerçekleşen Maraş depremleri bunun en büyük ispatıdır. Şahit olduğumuz bu depremlere rağmen her defasında ağır kayıplar vermemiz, yapıların öngörülen kural-lara ve standartlara uygun inşa edilmediğine işaret etmektedir. Oysa ki, güvenli ve dayanıklı yapılarda barınmak her vatandaşın öncelikli haklarından birisidir. Bu bakımdan idarenin görevi, yapıların yasal düzenlemelere uygun inşa edilmesi ve objektif olarak denetlenmesini sağlamak için her türlü tedbiri almaktır. Bunun dışında toplumun eğitimi, bilinç ve ahlak seviyesi de azımsanamayacak kadar etkilidir. En az sayılanlar kadar önemli başka bir unsur ise, hukuki olarak sorumluların tespiti ve onlara gerekli yaptırımların uygulanması hususudur. Bu sayede bireyle-rin, kuruluşların ve hatta idarenin, geçmişte sebep olunan zararların sorumluluğu-nu yüklenmeleri ve bundan sonra aynı acıların yaşanmaması için ellerinden gelen gayreti göstermeleri sağlanmış olacaktır<sup>2</sup>.

Depremlerde, zarara neden olanlar ve zarar gören kişiler arasındaki bağa göre sorumluluğun hukuki sebebi farklılık göstermektedir. Örneğin, deprem neticesinde zarar görenlere karşı yerel yönetimlerin, valiliklerin ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (koşulları varsa) Anayasa'nın 125. maddesi sebebiyle ve İYUK gereğince tazmin sorumluluğu doğabilir. TBK'nın 69. maddesine göre yapıdaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten doğan zarar sebebiyle yapı ma-likinin kusursuz sorumluluğu söz konusu olabilir. Zarar görenin sorumlu kişilerle arasındaki hukuki bağa göre; kira sözleşmesine dayanarak kiraya verenin, satış sözleşmesine dayanarak satıcının, eser sözleşmesine dayanarak müteahhidin (yük-lenicinin), yapı denetimi hizmet sözleşmesine dayanarak denetim firmasının ayrı

<sup>1</sup> T.C: Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2005 yılında hazırlamış olduğu "Türkiye İstatistik Yıllığı, Bina İnşaat İstatistikleri" isimli çalışmasında Türkiye'nin %92'sinin deprem tehditi altında ve nüfusun %95'inin ise deprem bölgelerinde yaşadığı belirtilmektedir. Bu çalışma için bkz. Tahir Ateş- Lale Karataş, "6 Şubat 2023 Depreminden Sonra Hasar Tespit Çalışmalarında İzlenen Sorunlar ve Çözümler", s. 144, (Researchgate, 05 Ekim 2023) <<https://www.researchgate.net/publication/369733406>>.

<sup>2</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Günhan Gönül Koşar, "Haksız Fiil Hukukunun Amacı", (2020) 69 (3) Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi, 1440.

ayrı sorumlulukları tartışılabilir<sup>3</sup>. Hangi durumda hangi sorumluluğun söz konusu olacağına tespiti geniş kapsamlı bir çalışmayı gerektirmektedir. Ayrıca, deprem kaynaklı yapı hasarında söz konusu olan bazı sorumluluk türleri ve özellikle yapı denetim firmalarının yapı malikine karşı sözleşme sorumluluğu birçok çalışmaya konu edilmiştir. Bu sebeple çalışmamızın odak noktası, yapı denetim firmalarının üçüncü kişilere karşı sözleşme dışı (haksız fiil) sorumluluğudur.

## **I. YAPI DENETİM FİRMALARININ DEPREM NETİCESİNDE ORTAYA ÇIKAN ZARARLARDAN DOLAYI ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI SÖZLEŞME DIŞI (HAKSIZ FİİL) SORUMLULUĞU**

### **A. Genel Olarak**

Yapı denetiminin temel amacı, halkın can ve mal güvenliğinin teminidir. Bunun için yapının imara, fenni usullere, sanat ve sağlık gibi alanlarda gerekli kurallara ve yapılarda öngörülen diğer standartlara uygun ve güvenli şekilde imar edilip edilmediği denetlenir. Böylece insan kaynaklı ya da doğal güçler sebebiyle meydana gelebilecek zararların hiç gerçekleşmemesi ya da asgari seviyede tutulması hedeflenmektedir. Günümüzdeki yapı denetim sisteminin temelleri 1999 Gölcük depremi sonrasında oluşturulmuştur<sup>4</sup>. 2001 yılında 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un kabulüyle birlikte sistem yasalaşmış ve bu tarihten sonra denetim için 19 pilot il seçilmiş ve yaklaşık dokuz yıl süren bu uygulama 2011 yılından itibaren Türkiye geneline yayılmıştır<sup>5</sup>. 2018 yılında ise, yapı denetiminin daha aktif çalışması hedeflenerek Kanun revize edilmiştir. Buna rağmen 2023 yılının Şubat ayında gerçekleşen iki büyük deprem neticesinde 700.000'i aşkın sayıda bina hasar almıştır. Böylesine büyük bir zararın ortaya çıkmasında akla gelen ilk sebep,

<sup>3</sup> William D. Flatt ve Wesley R. Kliner, "When the Earth Moves and Buildings Tumble, Who Will Pay- Tort Liability and Defenses for Earthquake Damage within the New Madrid Fault Zone," (1991) 22(1) Memphis State University Law Review, 18; Veysel Başpınar ve Mehmet Altunkaya, "Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamaşımının Başlaması ve Süresi" (2008) 57(1) AÜHFD 96, 97.

<sup>4</sup> Ahmet Nar, "Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu" (2023) 27(1) EBYÜ-HFD, 78; Muzaffer Güleş, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, (KTO Karatay Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı, Yüksek lisans tezi, Konya 2019) 42; Elif Yavuz, "Yapı Denetim Sözleşmeleri" (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul 2015) 3-28.

<sup>5</sup> Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu, 22 (Sbb, 10 Ekim 2023) <<https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/03/2023-Kahramanmaraş-ve-Hatay-Depremleri-Raporu.pdf>>. Gökhan Özkan, Türkiye'de Yapı Denetim Sistemi ile İlgili Yaklaşımlar, (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2005) 23, 24; Taner Savaş ve M. Barış Mandev, *Yapı Denetim Hukuku* (Legal Yayıncılık, 2018) 4. Pilot iller, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olarak belirlenmiştir. Bkz. Güleş, (2019), s. 11,12.



yapıların depreme uygun inşa edilmediğidir. Bir yapının depreme dayanıksız olarak inşasından birçok kişi sorumludur. Bunlardan biri de yapı denetim firmalarıdır.

Hukukta sorumluluk, geniş anlamda, kişilerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerine ya da aralarında sözleşme ilişkisi bulunmaksızın hukuka aykırı olan davranışları sonucunda verdikleri zarara bizzat katlanmalarıdır (casum sentit dominus)<sup>6</sup>. Sorumluluk, sözleşmeden, kusurdan ya da bir kanun hükmünden kaynaklanabilir<sup>7</sup>. Sözleşme sorumluluğu, ancak akit tarafların aralarında kurulan sözleşme bağı ile mümkündür<sup>8</sup>. Yapı denetim firmalarının sözleşme sorumluluğu, yapı maliki ile aralarında akdettikleri yapı denetimi hizmet sözleşmesinden doğar<sup>9</sup>. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi, 4708 sayılı Kanun'un beşinci maddesinde düzenlenmiştir. Hükme göre bu sözleşmede; “*taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, varsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fiziki özellikleri, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler*” yer almaktadır. Firmaların sözleşmeden doğan yükümlülükleri, aynı Kanun'un üçüncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilmektedir. Söz konusu hükümden firmaların, yapı malikine karşı, yapının planlara, imar kurallarına ve standartlarına uygun inşasını denetlemek üzere görevlendirildiği anlaşılmaktadır. Bu sözleşme, yapı daha proje aşamasında iken akdedilmekte ve firmanın denetimleri yapının inşası tamamlanana kadar devam etmektedir. Bu bilgiler ışığında, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin; yapı denetim firmaları tarafından bir bedel mukabilinde yapı malikine karşı, önlem alma, denetleme ve uyarma

<sup>6</sup> Andreas Furrer, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (On İki Levha Yayıncılık, 2021) 304; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (24 th, Yetkin Yayınevi 2019) 86; Mustafa Ünlütepe, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Seçkin Yayıncılık 2021) 23; Murat Doğan, Gökhan Şahan, ve İsmail Atamulu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Seçkin Yayıncılık, 2021) 77; Oğuz Habip, “Sorumluluk Hukukunda Kusur” (2016) 28 (7) TAAD, 274; Brehm Roland, “Die Entstehung durch unerlaubte Handlungen, Art. 41–61 OR Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen” 2021/5 Berner Kommentar, Stämpfli Verlag AG, 10; Hilal Ahmetoğlu, “Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu” (Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2022) 3.

<sup>7</sup> İhsan Erdoğan, “Haksız Fiilde Kusurlu Sorumluluk ve Özellikle Kusur Unsuru”, (1990) 3(1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 110; Sinan Sami Akkurt, “Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluğa Genel Bakış -II – Haksız Fiil Sorumluluğu” (2023) 1(2) SÜHFD, 399; Oğuz, (2016), s. 274; Brehm, (2021), s. 10; Eren, (2019), s. 86; Yavuz, (2015), s. 197; Ahmetoğlu, (2022), s. 7-9; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 304; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 77; Ünlütepe (2021), s. 24.

<sup>8</sup> Sinan Sami Akkurt, “Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluğa Genel Bakış – I - Sözleşme Sorumluluğu” (2023) 31(1) SÜHFD, 234; Eren, (2019), s. 552; Ahmetoğlu, (2022), s. 10; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 78; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 307.

<sup>9</sup> Akkurt, (2023), Sözleşme Sorumluluğu (n.8), s. 232; Nar, (2023), s. 80; Başpınar-Altunkaya, (2008), s. 98.

yükümlerini içeren, karşılıklı ve sürekli edimli bir sözleşme olduğu söylenebilir<sup>10</sup>. Bundan sonra yapı denetim firması, sözleşmede yer alan yükümleri hiç ya da gereği şekilde yerine getirmedeği takdirde yapı malikinin uğrayacağı zararlardan hukuken sorumlu olmaktadır<sup>11</sup>(4708 sayılı Kanun m. 3/2). Kanun'a göre sorumlular, "firma yöneticileri, ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi" görevlerinde bulunan kimselerdir<sup>12</sup> (4708 sayılı Kanun m. 3/4). Söz konusu sorumluluk, sözleşmeden doğan kusur sorumluluğudur. Nitekim 4708 sayılı Kanun'un 3. maddesinde "kusurları oranında sorumludurlar" ifadesi ile de kusur sorumluluğu ilkesinin benimsendiği anlaşılmaktadır<sup>13</sup>. Kanun'da yapı denetim firmalarının yapı malikine karşı kusurları oranında sorumlu oldukları düzenlenmiş, ancak, bu sorumluluktan doğan bir tazminat yükümlülüğünden bahsedilmemiştir. Şu halde, zarar gören yapı malikinin, TBK'nın genel hükümlerine başvurarak, 112 vd. yer alan hükümler çerçevesinde firmalardan maddi ve manevi tazminat talep etme hakkının saklı olduğu söylenebilir<sup>14</sup>.

Depremde hasar alan yapıda zarar gören kimseler; yapı malikinin aile üyeleri, binada ikamet eden kiracılar veya o esnada evde misafir olarak bulunan kişiler ise, firmalar (üçüncü kişi olarak ifade edilen) bu kimselere karşı da hukuken sorumlu olabilirler. Bu defa yapı denetim firmalarının sebep olduğu zarar, denetim faaliyetlerinin borca aykırı olarak değil, hukuka aykırı olarak gerçekleşmesinden kaynaklanacaktır. Zira denetim firmaları ile bu kimseler arasında bir sözleşme bağı bulunmamaktadır. Bu nedenle yapı denetim firmalarının üçüncü kişilerin deprem sebebiyle uğradıkları zararlardan sorumluluğu, sözleşme dışı yani haksız fiil sorumluluğu olarak kabul edilmelidir. Denetim firmalarının haksız fiil sorumluluğu 4708 sayılı Kanun'da düzenlenmemiştir. Bu sebeple, TBK'nın 49 vd. yer alan haksız fiile ilişkin hükümleri, yapı denetim firmalarının üçüncü kişilere verdiği zararlar bakımından da uygulanmalıdır<sup>15</sup>.

## **B. Yapı Denetim Firmalarının Sözleşme dışı (Haksız Fiil) Sorumluluğunun Koşulları**

### **1. Yapı Denetim Firmalarının Önlem Alma, Denetleme ve Uyarma Yükümlerini Yerine Getirmemesi**

Haksız fiil sorumluluğundan söz edebilmek için, TBK'nın 49. maddesinde yer alan koşulların ilki, fiilin hukuka aykırı olarak gerçekleşmiş olmasıdır. Fiil sözcü-

<sup>10</sup> İlker Zeyrek, "İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi" (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Kamu Hukuku Programı Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2019) 199; Nar, (2023), 85; Yavuz, (2015), s. 75-87. Sözleşmenin hukuki niteliği için bkz. Savaş- Mandev (2018), s. 11-14.

<sup>11</sup> Nar, (2023), s. 87; Savaş- Mandev (2018), s. 129.

<sup>12</sup> Akkurt, (2023), Sözleşme Sorumluluğu (n.8), s. 232; Savaş- Mandev (2018), s. 55 vd.

<sup>13</sup> Nar, (2023), s. 103; Savaş- Mandev (2018), s. 130.

<sup>14</sup> Akkurt, (2023), Sözleşme Sorumluluğu (n.8), s. 235; Nar, (2023), s. 91.

<sup>15</sup> Zeyrek, (2019), s. 189; Ahmetoğlu, (2022), s. 10-12; Savaş- Mandev (2018), s. 89.

ğü, Türk Dil Kurumu'na göre "eylem" olarak ifade edilmektedir. Doktrinde fiil, insan davranışı biçiminde tanımlanır<sup>16</sup>. Sorumluluk hukuku bakımından ise, üç farklı davranış şekli ile açıklanmaktadır: kusurlu ve kusursuz fiil, menfi ve müspet fiil, hukuka aykırı ve hukuka uygun fiil<sup>17</sup>.

Hukuka aykırı fiil, TBK'da tanımlanan bir kavram değildir. Genel olarak, başka bir kimsenin hukuk tarafından korunan şahıs ve mal varlığı değerlerine zarar veren her türlü eylem, hukuka aykırı olarak kabul edilebilir<sup>18</sup>. Hukuka aykırılık, BGB'de de tanımlanmamakla birlikte, Kanun'un 823. ve 826. maddelerinde hukuka aykırılığı oluşturan üç hal düzenlenmektedir: "bir başkasının canını, bedenini, sağlığını, özgürlüğünü, mülkiyetini veya diğer haklarının (yani mutlak bir hakkın) hukuka aykırı olarak ihlali"; "Koruyucu bir kanun hükmünün ihlali" ve son olarak "ahlaka aykırı bir şekilde kasten başkasına zarar verme" hali. TBK'nın 49. maddesinde "kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar verme" halinden bahsedilmekte ancak BGB'de yer aldığı şekilde hangi hallerin hukuka aykırılık teşkil edeceği belirtilmemektedir. Yalnızca 49. maddenin 2. fıkrasında "bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar verme" halinin de haksız fiil teşkil edeceği açıkça belirtilmektedir.

Hukuka aykırı fiil ilk bakışta ika edilen bir hareketle gerçekleşmekte gibi gelse de hareketsiz kalma neticesinde yani menfi bir davranışla da gerçekleşmesi mümkündür<sup>19</sup>. Menfi bir davranışla işlenen haksız fiil, insan davranışının olumsuz bir şekilde gerçekleşmesidir<sup>20</sup>. Hukuken bu fiil, gerçekleştirilseydi zararlı sonucun

<sup>16</sup> Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (22th, Turhan Kitabevi 2018) 370; Gökçe Kurtulan, "Haksız Fiille Hukuka Aykırılık Unsuru" (2017) 23(1) MUHF-HAD, 488; Eren, (2019), s. 582; Oğuz, (2016), s. 275; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 178; Ünlütepe (2021), s. 139.

<sup>17</sup> Eren, (2019), s. 582, 583.

<sup>18</sup> Hukuka aykırılığın tanımı ve tespiti bakımından iki farklı kuram kabul edilmektedir: Subjektif ve Objektif Norm Kuramları (teorileri). Subjektif norm kuramına göre hukuka aykırılık tespit edilirken, hukuken tanınmayan bir yetkinin fail tarafından kullanılıp kullanılmadığı ya da hukuken sınırlanan bir yetkinin fail tarafından aşılmış aşılmadığı dikkate alınmaktadır. Hukuken tanınmayan bir davranış ya da hukukun verdiği yetkiyi aşan bir davranış sonucu bir zarar oluşmuşsa fiil, hukuka aykırı kabul edilmektedir. Burada önemli olan, failin başka kimselere verdiği zararın bir hakka dayanmamasıdır. Objektif norm kuramına göre ise, zarar verme olgusundan ziyade, kişilerin şahıs ve mal varlığı haklarını koruyan emredici hukuk kurallarına aykırı davranış esas alınmaktadır. Başka bir ifadeyle hukuka aykırı fiil, zararlı sonucun doğumuna engel olan kuralın ihlali neticesinde oluşmaktadır. İki kuram arasında çok fark olmadığı ileri sürülmekle beraber, Türk hukuku bakımından, hukuka aykırılık tanımlanırken, objektif norm kuramının esas alındığı söylenebilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, (2019), s. 584, 585; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 342, 343; Kılıçoğlu (2018), s. 373; Erdoğan, (1990), s. 110, 111; Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 402; Kurtulan, (2017), s. 468 vd.; Ünlütepe (2021), s. 140.

<sup>19</sup> Kılıçoğlu (2018), s. 371; Erdoğan, (1990), s. 110, 111; Eren, (2019), s. 584, 585; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 322, 323; Kurtulan, (2017), s. 488; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 178, 179; Ünlütepe (2021), s. 139.

<sup>20</sup> Erdoğan, (1990), s. 111; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 323; Eren, (2019), s. 584; Kılıçoğlu (2018), s. 371; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 179; Ünlütepe (2021), s. 139.

meydana gelmesini önleyecek olan davranışın “yapılmaması” ya da “gerçekleştirilmemesi” anlamına gelmektedir. Müspet bir davranışla haksız fiilin işlenebilmesi ise, zararlı sonucun dış dünyada, örneğin tokat atma gibi aktif bir hareketle, yani bir “yapma” eylemi ile ika edilmesidir.

Yapı denetim firmalarının, sorumlu oldukları fiiller; 4708 sayılı Kanun m. 2/4 ve YDUY m. 5’te düzenlenen “Önlem Alma, Denetleme ve Uyarma” yükümlülüklerinin yerine getirilmesidir. Esasen bu yükümler, firmaların yapı malikine karşı sözleşmeden doğan asli yükümlülükleridir<sup>21</sup>. Ancak, firmalar söz konusu yükümler bakımından yalnızca yapı malikine karşı değil, Kanun gereği idareye (4708 sayılı Kanun m. 2/4) ve hatta üçüncü kişilere karşı da sorumludur. Zira Kanun’un daha birinci maddesinde denetimlerin, kişilerin can ve mal güvenliğini teminen gerçekleştirildiği vurgulanmaktadır. Nitekim meydana gelen depremlerde güvenli şekilde inşa edilmemeleri sebebiyle hasar alan yapılardan, her ne sıfatla olursa olsun, o esnada yapıda bulunan herkesin etkilendiği görülmektedir. O halde yapı denetim firmalarının can ve mal güvenliğini temin maksadıyla zarar gören üçüncü kişilere karşı da “Önlem Alma, Denetleme ve Uyarma Yükümleri”nin bulunduğu söylenebilir. Bu yükümlerin tamamı firmaların denetim faaliyetleri kapsamında gerçekleşmektedir. Yapı denetim firmalarının hukuka aykırı fiilleri, zararlı sonucu engelleyecek denetim faaliyetlerini gereği şekilde yerine getirmemeleri, başka bir deyişle, denetim firmalarının kasten ya da ihmalen gerçekleştirdikleri hukuka aykırı ve menfi fiilleri ile zarara sebebiyet vermeleri halinde gerçekleşmektedir<sup>22</sup>.

Hukuka aykırılık unsurunun oluşabilmesi bakımından ihlâl edilen kuralın yazılı olmasının ya da olmamasının bir önemi yoktur. Fiil, yürürlükteki mevzuat hükümlerine, hukukun genel ilkelerine, örf ve adet hukukuna, hatta genel davranış kurallarına aykırı olabilir. Önemli olan fiilin bir başkasının hak ve menfaatlerini ihlal edecek nitelikte gerçekleşmesidir<sup>23</sup>. O halde yapı denetim firmaları, denetim faaliyetlerini gerçekleştirirken başta 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a, bu Kanun’un uygulanmasına yönelik Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’ne, 3194 sayılı İmar Kanunu’na<sup>24</sup> ve Planlı İmar Alanları Yönetmeliği’ne<sup>25</sup> uygun davranmalıdır<sup>26</sup>. Ayrıca denetim faaliyetleri, yazılı olsun ya da olmasın, bir yapının inşasında uyulması gereken fen, sanat ve sağlığa ilişkin tüm kurallar, ilgili bakanlıklarca düzenlenen ya da TSE tarafından yayımlanan ulusal ve mesleki olarak benimsenen uluslararası tüm standartlar göz önünde bulundurularak gerçekleş-

<sup>21</sup> Nar, (2023), s. 89.

<sup>22</sup> Thomas Siegenthaler, “Die Haftung für mangelnde Erdbebensicherheit: Der Bauunternehmer und der Eigentümer” (2008) D 0227 (55) SIA-Dokumentation, 2; Zeyrek, (2019), s. 191; Yavuz, (2015), s. 200; Savaş- Mandev (2018), s. 89.

<sup>23</sup> Kurtulan, (2017), s. 471; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 181.

<sup>24</sup> RG 03.05.1985/18749.

<sup>25</sup> RG 03.07.2017/30113.

<sup>26</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 403; Savaş- Mandev (2018), s. 89.

tırilmelidir. Özellikle teknik ve sektöre özgü standartlar, yapıların güvenli inşası bakımından önemli bir ölçüttür. Sadece inşası değil, binaya sonradan eklenen yapıların, bakım ve tadilatların da belirlenen inşaat standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekir<sup>27</sup>. Sorumluluk hukuku bakımından da hakim karar verirken, hukuka uygun davranış ve özen yükümlülüğünün ihlali halinde oluşan hasarların tespiti için teknik standartlar belirleyicidir<sup>28</sup>.

Yapı denetim firmalarının, denetim faaliyetlerinin ne şekilde gerçekleşeceği 4708 sayılı Kanun'un ikinci maddesinin dördüncü fıkrasında ve üçüncü maddesinin ikinci fıkrasında ayrıntılı bir şekilde belirtilmektedir. Söz konusu hükümlere göre firmaların görevi henüz yapı inşa edilmeden önce başlamakta, inşaatın her aşamasında devam etmektedir. Şöyle ki firmalar; *“yapının üzerinde bulunacağı arsa veya arazinin zemin raporları ile tüm projelerini kanuna göre incelemek, yapının ruhsat ve ekleri ile bu belgelere uygun olarak inşa edilip edilmediğini denetlemek, imalatta kullanılacak malzemelerin teknik şartname ve ulusal/ uluslararası tüm standartlara uygunluğunu test etmek, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun, eksiksiz, hatasız ve kusursuz yapılmasını temin etmek ve yapı malikini bu hususta uyarmakla”* yükümlüdürler. Kanundan doğan ve mesleğinin gerektirdiği tüm yükümlülüklerle aykırı gerçekleşen davranışlar, yapı denetim firmalarının haksız fiil sorumluluğunun doğabilmesi bakımından *“hukuka aykırılık”* unsurunu oluşturmaktadır.

## 2. Yapı Denetim Firmalarının Önlem Alma, Denetleme ve Uyarma Yükümlerini Kusurlu (Kasten ya da İhmalî) Olarak İhlal Etmesi

Kusur, haksız fiil sorumluluğunun kurucu unsurlarından birisidir. Zarar vereenin kusuru bulunmadığı hallerde, kural olarak hukuken sorumlu tutulması da söz konusu değildir. O halde, haksız fiil sorumluluğu için zararlı sonucun kusurlu bir davranış neticesinde meydana gelmesi şarttır<sup>29</sup>. TBK'nın 49. maddesinin 1. fıkrasından *“Kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür”* hükmü ile kusurun zorunlu şart olduğu anlaşılmaktadır. Ancak kusur ifadesinin ne anlama geldiği hükümde tanımlanmamıştır. Kusur, genellikle hukuk düzeninin reddettiği, mazur görmediği davranış şekli olarak tanımlanabilir<sup>30</sup>. Zararlı sonucun doğması için fiilin hukuka aykırılığa yönelmesi ya da sonu-

<sup>27</sup> Barbara Klett, “Unsichere Bauten – wann müssen sie saniert werden?” (2023) Schweizerische Baurechtstagung, 211; Siegenthaler, (2008), s. 4; Savaş- Mandev (2018), s. 91.

<sup>28</sup> Klett, (2023), s. 210.

<sup>29</sup> Alper Uyumaz, “Sorumluluk Hukukunda Kusur Kavramı ve Kusurun Tespitine İlişkin Bir Öneri”(2023) XIII(1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 507; Furrer-Muller-Chen-Çetiner (2021), s. 364; Eren, (2019), s. 641; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 195; Ünlütepe (2021), s. 153.

<sup>30</sup> Furrer-Muller-Chen-Çetiner (2021), s. 364; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Eren, (2019), s. 641; Uyumaz, (2023), s. 507; Erdoğan, (1990), s. 117; Oğuz, (2016), s. 276; Savaş- Mandev (2018), s. 98; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 196; Ünlütepe (2021), s. 153.

çun doğmasını engellemek amacıyla yapılması gereken davranışların tamamen veya olması gerektiği şekilde yerine getirilmemesi, pasif kalma gibi hallerde irade kusurlu sayılmaktadır<sup>31</sup>. Başka bir ifadeyle kusur, failin kendi iradesiyle hukuka aykırı olduğunu bildiği ya da bilmesi gerektiği bir fiili zararlı sonucun doğması ihtimaline rağmen gerçekleştirilmesi ya da zararlı sonucun doğmasını engelleyebileceği halde pasif kalması halidir. Kusurun varlığı bakımından, zarar verenin hukuka aykırı fiilindeki iradesi esas alınmaktadır. Zira her hukuka aykırı fiilin kusurlu olarak gerçekleşmesi söz konusu değildir. Örneğin, ayırt etme gücü bulunmayan kimselerin verdikleri zararlarda, söz konusu fiillerinin hukuka aykırı kabul edilmesine rağmen, iradelerinde kusur bulunmamaktadır<sup>32</sup>. Yine de TBK'nın 65. maddesine göre tazminat sorumlulukları kabul edilmektedir; ancak bu defa sorumluluk, hakkaniyet gereği bir kusursuz sorumluluk hali biçiminde düzenlenmiştir.

Sorumluluğun doğmasında, sınırlanmasında ve tazminatın belirlenmesinde kusurun rolü önemlidir. Nitekim sorumluluk, kusurlu ve hukuka aykırı eylem sebebiyle oluşan zararlarda söz konusudur. Ayrıca TBK'nın 51. maddesine göre tazminatın kapsamı ve ödeme biçimi de kusurun ağırlığına göre değerlendirilmektedir.

Yapı denetim firmalarının kusuru; önlem alma, denetleme ve uyarma yükümlerinden birinin hiç ya da gereği şekilde yerine getirilmemesi, yani denetimlerin özensiz, kötü ya da hatalı ve eksik bir şekilde yerine getirilmesi gibi fiillerle gerçekleşebilir<sup>33</sup>. Örneğin; kolonların olması gereken kalınlıktan daha ince yapılması, kullanılan beton karışımının teknik şartnamede gösterildiği gibi ya da daha da önemlisi mevzuata uygun olacak kalitede depreme dayanıklı olmaması, binanın kolon ve kirişlerinin statığe uygun yerlerde bulunmaması gibi durumlar derhal müdahale edilmediği takdirde, meydana gelebilecek ilk depremde (belki de daha da öncesinde), yapının ve yapıda bulunanların zarara uğramasına sebebiyet verebilir. Böyle bir durumda yapı denetim firmasının kusuru söz konusudur. Bütün denetimler gerektiği şekilde yapılsaydı dahi yapının söz konusu depreme yine de dayanamayacağını ileri sürmek yapı denetim firmalarının kusurunu ortadan kaldırmayacaktır. Zira, fay hattının geçtiği güzergahta bulunan yapılarda birbirinden farklı derecelerde hasarın oluşması, tek neden bu olmamakla birlikte, çoğunlukla yapının hukuka aykırı olarak inşa edildiğine işaret etmektedir. Denetim firmalarının temel görevi, yapıların hukuka aykırı olarak inşa edilmesini engellemektir. O halde denetimleri yerinde ve zamanında gerçekleştirilmeyen, bu konuda özensiz davranan ya da denetimleri ihmal eden, hatta yapı malikiyle anlaşarak denetimleri kağıt üzerinde yapılmış gibi gösteren, durumu ihbar etmeyerek örtbas eden, görevini savsaklayan firmaların davranışları kusurlu kabul edilmelidir. Zira yapıdaki

<sup>31</sup> Furrer-Muller-Chen-Çetiner (2021), s. 365; Eren, (2019), s. 645; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Uyumaz, (2023), s. 525; Erdoğan, (1990), s. 117.

<sup>32</sup> Furrer-Muller-Chen-Çetiner (2021), s. 365; Eren, (2019), s. 645; Erdoğan, (1990), s. 118; Kılıçoğlu (2018), s. 414; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 197; Ünlütepe (2021), s. 154.

<sup>33</sup> Nar, (2023), s. 93; Zeyrek, (2019), s. 191; Yavuz, (2015), s. 204.



denetimlerde mevzuata aykırılığı fark eden bir firmanın bu durumu idareye bildirmesi, bu konuda gerekli önlemleri alması beklenmektedir<sup>34</sup>. Böyle davranan bir denetim firmasının kusurundan da bahsedilemez. Nitekim Yargıtay bir kararında, denetim firmasının imara aykırı bulduğu hususları yetkili belediyeye bildirerek işlem yapılmasını sağladığı için sorumluluğunun bulunmadığını ifade etmiştir<sup>35</sup>. İsviçre’de bir görüş, uyarma ya da bilgilendirme yükümlülüğünün sadece sözleşme sorumluluğunu ortadan kaldıracığını; bildirimle rağmen kiracı ya da sonraki malikler gibi üçüncü kişilere karşı sözleşme dışı sorumluluğun ve cezai sorumluluğun devam edeceğini ileri sürmektedir<sup>36</sup>. Bizce de yapı denetim firmalarının salt bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeleri sorumluluktan kurtulmaları için yeterli olmamalıdır. Sorumluluktan kurtulmak için firma yetkililerinin, bildirimle rağmen inşası durdurulmayan ya da eksiklikleri ve hataları giderilmeyen söz konusu yapının denetim faaliyetlerinden tamamen el çekmesi de gerekir. Böyle bir yapının inşasına iştirak etmeye devam eden yapı denetim firmasının kastının ya da ihmalinin varlığından söz etmek mümkündür.

Hemen belirtmek gerekir ki, yapı denetim firmalarının sorumlu olabilmesi için özen gösterme, denetleme ve uyarma yükümlerini “*kasten ya da ihmalen*” yerine getirmemiş olmaları gerekir. Kasıt, hukuka aykırı fiilin zarar veren tarafından bilerek ve istenerek gerçekleştirilmesi, zararlı sonucun kabul edilmesi ya da iradenin hukuka aykırı sonuca yönelmesi gibi anlamlara gelmektedir<sup>37</sup>. İhmal ise, zarar verenin öngörebildiği sonucu istememesine rağmen gerekli özeni göstermemesi ve önlem almayarak sonucu engellemek için yeterince çaba sarfetmemesi; tedbirsizlik, ihtiyatsızlık anlamlarına gelir<sup>38</sup>. İhmalin varlığı değerlendirilirken, objektif kriterler ilke alınır. Somut olayda gösterilmesi gereken özen, ortalama zekada, makul bir kimse dikkate alınarak değerlendirilir<sup>39</sup>. Bu bağlamda, zarar verenin mesleki ve teknik bilgi ve becerileri özellikle göz önünde tutulmalıdır. O halde yapı denetim firmalarının özen borcunun daha yüksek olduğu söylenebilir. Zira denetçilerin, mesleki mevzuatları bilen; fen, sanat, sağlık kuralları ve yapı standartlarına hakim kimseler olmaları gerekir. Bunları bilmeden yapılan denetim, deprem sebebiyle yapıda büyük hasarlara neden olabilir. Denetçilerin alanlarıyla ilgili teknik ve mesleki kuralları yeterince bilmemesi ve bu nedenle uygulayamaması

<sup>34</sup> Siegenthaler, (2008), s. 2; Nar, (2023), s. 94; Yavuz, (2015), s. 200.

<sup>35</sup> Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 10. CD, 1435/1705, 2.7.2020 (Lexpera).

<sup>36</sup> Siegenthaler, (2008), s. 2.

<sup>37</sup> William-Wesley, (1991), s. 18, 19; Eren, (2019), s. 647; Erdoğan, (1990), s. 125; Kılıçoğlu (2018), s. 415; Uyumaz, (2023), s. 508; Oğuz, (2016), s. 282; Yavuz, (2015), s. 205; Savaş- Mandev (2018), s. 99; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 198; Ünlütepe (2021), s. 154.

<sup>38</sup> William-Wesley, (1991), s. 18; Kılıçoğlu (2018), s. 415; Erdoğan, (1990), s. 126; Eren, (2019), s. 649; Uyumaz, (2023), s. 528; Oğuz, (2016), s. 282; Savaş- Mandev (2018), s. 99; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 198, 199; Ünlütepe (2021), s. 154.

<sup>39</sup> Uyumaz, (2023), s. 529; Oğuz, (2016), s. 282; Kılıçoğlu (2018), s. 416; Eren, (2019), s. 651; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 199; Ünlütepe (2021), s. 155.

ağır ihmallerini oluşturur. Aynı şekilde denetçinin bürodan ayrılmadan, müteahhede güvenerek uygunluk raporları hazırlaması, görevini savsaklaması ve yeterince özen göstermemesi halleri de ağır ihmaldir. Ağır ihmal, aynı şartlarda kabul edilen kimselerin alması gereken tedbirlerin alınmamasıdır. Denetçinin, diğer denetçiler gibi yalnızca inşaat alanına giderek yapacağı basit bir denetimle anlaşılabilir eksikliği, oraya gitmediği için fark etmemesi onun ağır ihmaline sebep olmalıdır. Üstün dikkat ve özene sahip kimselerin gösteremediği dikkat ya da alamadığı tedbirde ise, hafif ihmal söz konusudur<sup>40</sup>. Örneğin, gereken tüm denetimler yapılmış ancak hiçbir eksiklik tespit edilememişse, dikkatli ve özenli başka bir denetçi dahi geldiğinde bu eksikliğin farkına varamayacaksa, bu durumda kusur hafif ihmalden kaynaklı olacaktır<sup>41</sup>. Ancak kusurun hafifliği, sorumluluğu ortadan kaldıran bir hal değildir. İhmalin ya da kusurun ağırlığı, yapının depremde aldığı zarara göre tespit edilebilir<sup>42</sup>. Son olarak, denetimlerin bilerek ve istenerek, hatta yapı malikiyle anlaşılıp, eksiklerin örtbas edilmesi maksadıyla, gereği şekilde yerine getirilmemesi ise kusurlu fiilin kasten meydana geldiğini göstermektedir.

Yapı denetim firmalarının üçüncü kişilere karşı tazminat sorumluluğu, haksız fiillerinde kusurlarıyla orantılı olarak belirlenmelidir. 4708 sayılı Kanun'un üçüncü maddesinde de firmaların kusurları oranında sorumlu oldukları açıkça zikredilmektedir (m. 3/2). Kusurun ağırlığı ve fiilin kasıtlı mı yoksa ihmalen mi gerçekleştirildiği, özellikle tazminatın belirlenebilmesi bakımından önem arz etmektedir. Şüphesiz kusur oranının tespiti çok kolay değildir. Ancak, tanıklar ve alanında hazırlanan bilirkişi raporları ile kusurun %25, %50 gibi oranlarla belirlenmesi mümkündür.

### **3. Deprem Sebebiyle Yıkılan ya da Hasar Alan Binadan Dolayı Üçüncü Kişilerin Zarara Uğraması**

Zarar, hukuka aykırı fiilin tazminat borcu doğurabilmesi için gerçekleşmesi gereken en önemli unsurdur. Eylem, neticede zararlı bir sonuç doğurmazsa hukuken sorumluluk da doğmaz. Zarar kavramı TBK'nın 49. maddesinde zikredilmiş, ancak haksız fiilin diğer unsurlarında olduğu gibi onun da tanımı yapılmamıştır. Zarar, kişinin kendi arzusu olmaksızın, maddi olarak malvarlığında eksilmeye ya da manevi olarak haksızlığa, üzüntü verici bir olaya maruz bırakılması şeklinde tanımlanabilir<sup>43</sup>. Kişinin maddi ya da manevi varlığına yapılan saldırı neticesinde

<sup>40</sup> Erdoğan, (1990), s. 128; Uyumaz, (2023), s. 532; Kılıçoğlu (2018), s. 416, 417; Eren, (2019), s. 653; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 199; Ünlütepe (2021), s. 155.

<sup>41</sup> Halil Yılmaz, *Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ya da Cezai Sorumluluğu* (Adalet Yayınevi, 2022) 86.

<sup>42</sup> Bkz. Savaş- Mandev (2018), s. 99. Yazarlara göre, uygulamada yapı denetim firmalarının kusuru daha çok ihmali olarak karşımıza çıkmaktadır.

<sup>43</sup> Benzer tanımlar için bkz. Furrer-Muller-Chen-Çetiner (2021), s. 311; Kılıçoğlu (2018), s. 396; Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 405; Nar, (2023), s. 90; Zeyrek, (2019), s. 192; Eren, (2019), s. 588; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 201; Ünlütepe (2021), s. 156.

uğradığı zarar, her somut olaya göre değişkenlik göstermektedir. Örneğin, çalışmamıza konu olan deprem kaynaklı zararlar; daha çok yapının yıkılması, çatlaması, kolonların kırılması, sıvanın dökülmesi gibi nedenlerle değerinin tamamen yok olması ya da azalması veyahut hasar alan bina sebebiyle ölüm, yaralanma, konutta bulunan eşyaların zarara uğraması, ruh sağlığının bozulması gibi nedenlerle gerçekleşmektedir<sup>44</sup>.

4708 sayılı Kanun'da zarar kavramı yerine “*yapı hasarı*” ifadesi tercih edilmiştir. Kanun'da tanımlanan hasar kavramının, zarar kavramına kıyasen daha dar ifade edildiği görülmektedir. Yapı hasarı kavramını tanımlayabilmek için, öncelikle “*yapı*” kavramının, özellikle de “*denetime tabi yapı*” kavramından farkı ortaya koyulmak suretiyle, açıklanması gerekir. Zira, yapı denetim firmalarının haksız fiillerinden sorumlu olabilmeleri için zararın, başka bir deyişle hasarın denetime tabi yapılarda meydana gelmesi şarttır. 4708 sayılı Kanun kapsamına alınmayan yapılarda ya da yapı dışında meydana gelecek zararlarda, firmanın sorumluluğu bulunmamaktadır.

4708 sayılı Kanun'da açıkça “*Bu Kanun kapsamına giren her türlü yapı*”nın denetiminden yapı denetim firmalarının sorumlu oldukları zikredilmektedir (m.2). Kanun kapsamına girmeyen yapılar, Kanun'un 1. maddesinde sıralanmış<sup>45</sup>; ancak yapı kavramı tanımlanmamıştır. Esasen, yapı kavramına yer verilmesine rağmen TMK ve TBK hükümlerinde de bir tanıma rastlanılmamaktadır. Yapı kavramının tanımına nihayet Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin (YDUY) 3. maddesinde yer verildiği görülmektedir. Yönetmeliğin ilgi hükmüne göre yapı, “*karada ve suda, daimi veya geçici, yeraltı ve yerüstü inşaatları ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli tesisleri*” ifade etmektedir (m.3/1). Yönetmelikte yapı kavramı, ilave, değişiklik ve tamirleri de dahil olmak üzere sabit, hareketli, daimi, geçici olarak karada, suda veya yeraltında-üstünde tüm tesisleri kapsayacak şekilde geniş tanımlanmasına rağmen; 4708 sayılı Kanun'un 1. maddesinde yapı denetim firmalarınca birçok yapının denetim dışında tutulması doktrinde eleştirilmektedir<sup>46</sup>. Çünkü, Kanun'un birinci maddesinde denetime tabi tutulan yapılarda, belediye mücavir alanı içinde ya da dışında ve belli bir metre-

<sup>44</sup> Yılmaz, (2022), s. 37; Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 405; Savaş- Mandev (2018), s. 95.

<sup>45</sup> 4708 sayılı Kanun m. 1/2: “*a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar; b) Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar; c) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler; d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı, hariç olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar*”.

<sup>46</sup> Nar, (2023), s. 84; Yavuz, (2015), s. 52.

karenin üstünde olması, köy yerleşkesi dışında bulunması gibi koşullar aranmaktadır. Hatta bazı kamu binaları ile tarım ve hayvancılık faaliyetleri sebebiyle inşa edilen bazı yapı ve tesislerin de denetim dışında bırakıldığı görülmektedir. Ancak, şiddetli depremlerin herhangi bir yapı hatasını affetmediği; hasar oluşurken kamu ya da özel, metrekare olarak küçük ya da büyük, yerleşke olarak köyde ya da şehirde yapılan binaları ayırt etmediği ortadadır. Nitekim 2023 yılının Şubat ayında yaşadığımız ve on ilimizi kapsayan depremler, başta Hatay ilimizde olmak üzere, çeşitli kamu binalarında, özellikle hastanelerde, belediye binalarında ya da fay hattının doğrudan geçtiği köylerdeki konutlarda büyük hasarların oluşmasına sebebiyet vermiştir. “*Deprem ülkesi*” olarak anılan ülkemizde, 4708 sayılı Kanun’un birinci maddesinin, YDUY’nin üçüncü maddesinde yapı olarak tanımlanan tüm sabit ve hareketli tesislerin denetimi hususunda revize edilmesi yerinde olacaktır. Kanaatimizce, denetim dışında bırakılan istisnai yapıların bu kapsamda daraltılması veyahut tamamen kaldırılması, hasarın en aza indirilmesi noktasında atılacak önemli bir adımdır.

Yukarıda yapı denetim firmalarının sorumlu olabilmesi için yapının depremde zarara uğraması gerektiğini söylemiştik<sup>47</sup>. Yapıda oluşacak zarar, yapı hasarı kavramı ile 4708 sayılı Kanun’un 1. maddesinde, “*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*” şeklinde tanımlanmaktadır<sup>48</sup>. Söz konusu tanım ile zarar kavramı karşılaştırıldığında, hasarın yalnızca zarar tanımının maddi unsurunu kapsadığı görülmektedir. Ayrıca, Kanun’da tanımlanan yapı hasarından sorumluluk, yapı denetim firmalarının sözleşme sorumluluğundan yani borca aykırı davranışlarından kaynaklı sorumlulukları ile alakalı olduğu unutulmamalıdır. Şu halde, hükümde sadece yapıda meydana gelen maddi hasardan bahsedilmiş olup yapı malikinin bedensel bütünlüğüne gelecek maddi ve manevi zararlar ya da malvarlığına gelecek maddi zararlar hükümde yer almamaktadır. Bu durum doktrinde, Kanunun amacına ve özellikle de can ve mal güvenliğini temin amacıyla kurulan denetim firmalarının kuruluş amacına uygun olmadığı gerekçesiyle, haklı olarak eleştirilmektedir<sup>49</sup>. Ancak bu eksiklik, yapı malikinin 4708 sayılı Ka-

<sup>47</sup> Akkurt, (2023), Sözleşme Sorumluluğu (n.8), s. 232; Yavuz, (2015), s. 198; Güleş, (2019), s. 50; Zeyrek, (2019), s. 185 vd.

<sup>48</sup> Bu noktada depremlerin meydana getirdiği hasarın, yapı hasarı olup olmadığı hususunu açıklamak gerekir. Tanımda, kullanımdan doğan hasarlar (ki bunlara sorumluluğu kaldıran ya da azaltan haller başlığı altında değinilecektir) müstesna tutulmuş, bunun dışında yapının kusurlu, eksik, hatalı ya da kurallara aykırı inşasından kaynaklı her türlü hasar, yapı hasarı olarak kabul edilmiştir. O halde, depremin mücbir sebep niteliği ve illiyet bağımlı kesip kesmediği ile ilgili tespitlerimiz daha sonra yer vermek üzere, şimdilik, söz konusu eksik ya da kusurlu inşa sebebiyle depremin hasara uğrattığı yapıda oluşan zararlardan yapı denetim firmalarının sorumlu tutulabileceğini söylemek yeterlidir.

<sup>49</sup> Nar, (2023), s. 93.



nun kapsamı dışında kalan, örneğin hasarlı yapı içinde eşyalarına gelen zararları bakımından TBK'nın 49 vd. yer alan haksız fiil hükümlerine başvurmasına engel teşkil etmemektedir. Bununla beraber, denetim firmalarının hukuka aykırı davranışı aynı zamanda yapı maliki ile aralarındaki sözleşmeye/borca aykırı bir davranış da teşkil ediyorsa, bu durumda yapı denetim firmalarının sorumluluğu bakımından sebeplerin yarışması ilkesi söz konusu olabilir. Bu takdirde yapı maliki, hukuki sebeplerden herhangi birine dayanarak talepte bulunabilir<sup>50</sup>. Sebebin belirlenmediği hallerde sorumluluğun hangi sebebe göre değerlendirilmesi gerektiği hakim tarafından zararı en iyi gideren sorumluluk sebebine göre belirlenir<sup>51</sup> (TBK m. 60). O halde, sözleşmeden doğan zararlarda kusurun ispatı zarar görene ait olmadığından, talebin borca aykırı davranıştan doğan sorumluluğa dayalı kabul edilmesinin, yapı maliki bakımından daha avantajlı olduğu söylenebilir.

Depremde hasar alan binalar, çoğunlukla can ve mal kaybına ya da hafif veya uzuv kaybına sebep olacak kadar ciddi yaralanmalara neden olabilmektedir. Sayılan bu zararlar, kişilerin uğradığı maddi kayıplardır. Bunlar arasından en istenmeyeni pek tabii ölüm ile sonuçlanan zararlardır. Ölüm halinde uğranılan zararlar, TBK'nın 53. maddesinde sınırlama olmaksızın sayılmaktadır. Buna göre, “ölüm derhal gerçekleşmemişse, tedavi giderleri ve çalışma gücünün azalmasından ya da tamamen kaybedilmesinden kaynaklı giderler, ölüm derhal gerçekleşmişse kişinin cenaze giderleri ve ölenin yakınlarına destekten yoksun kalmaları sebebiyle yaşadıkları kayıplar” maddi tazminatın konusunu oluşturmaktadır<sup>52</sup>. Yaralanmalara, sakatlıklara neden olan zararlar ise, TBK'nın 54. maddesinde “bedensel zarar” başlığı altında incelenmelidir. Söz konusu hükümde de bir sınır olmaksızın giderilmesi gereken zararlar sayılmıştır. Bunlar, “tedavi giderleri, kazanç kaybı, çalışma gücünün kaybından ya da azalmasından kaynaklı giderler ve ekonomik geleceğin sarsılmasından doğan kayıplar”dır<sup>53</sup>. Maddi kayıpların dışında, ağır ya da hafif fark etmeksizin bedensel zararların tamamında ve ölüm halinde de zarar görene karşı tazmin borcu doğmaktadır (TBK m. 56/1-2). Hatta, ağır bedensel zarar ya da ölüm halinde ölenin yakınlarına manevi tazminat ödenmesi dahi söz konudur (TBK m. 56/2)<sup>54</sup>.

<sup>50</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 400; Nar, (2023), s. 108 vd.; Ahmetoğlu, (2022), s. 131, 132.

<sup>51</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 401; Kılıçoğlu (2018), s. 585; Nar, (2023), s. 108 vd.; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 243.

<sup>52</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Furrer-Muller-Chen-Çetiner (2021), s. 485 vd.; Kılıçoğlu (2018), s. 537 vd.; Eren, (2019), s. 843 vd.; Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu, s. 406; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 202, 203; Ünlütepe (2021), s. 158, 159.

<sup>53</sup> Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 474; Eren, (2019), s. 843 vd.; Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 406; Kılıçoğlu (2018), s. 537, 538; Savaş- Mandev (2018), s. 108; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 202, 203; Ünlütepe (2021), s. 157.

<sup>54</sup> Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 473; Kılıçoğlu (2018), s. 541; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 240, 241. Salt malvarlığında gerçekleşecek eksiklikler ya da oluşan yapı hasarı

Denetim firmaları, deprem sonrası oluşan yapı hasarında kişinin bedensel bütünlüğüne gelen maddi ve manevi zararlar gibi malvarlığında gerçekleşen azalmaları da tazminle mesuldür. Örneğin, yıkılan bir konutta kiracı olarak yaşayan bir kişinin, kendisi sağ ve herhangi bir bedensel zarar olmaksızın kurtulmasına rağmen, ev eşyaları ya da değerli mücevherleri enkaz altında kalmış olabilir. Bu yönüyle de kişilerin zararlarının giderilmesi gerekmektedir. Tüm bu zararlardan bahsederken, yapı denetim firmalarının sorumlu tutulabilmesi için kanunen düzenlenen yükümleri kasten ya da ihmal suretiyle, kusurlu olarak yerine getirmemeleri gereği de göz ardı edilmemelidir. Ayrıca, zarar görenin, uğradığı zararı ve denetim firmalarının kusurunu ispatlamakla yükümlü olduğu da unutulmamalıdır<sup>55</sup>. TBK'nın "zararın ve kusurun ispatı" başlıklı 50. maddesinde göre, "zarar gören, zararını ve zarar verenin kusurunu ispat yükü altındadır". Bu takdirde zarar görenin; yapının imar kurallarına, mevzuata ve genel standartlara uygun olarak yapılmadığı, yapının bu şekilde inşasına denetim firması tarafından kasten müsamaha gösterildiği ya da denetim firmasının bu hususta gerekli dikkat ve özeni göstermediği, denetimleri inşaatı yerinde incelemeyen kağıt üzerinde gerçekleştirdiği, malzemelerin kalitesini test etmeden onayladığı, gerekli önlemleri almadığı, yapı malikini ya da müteahhidi bu konuda uyarmadığı ve idareye eksiklikleri bildirmede gibi hususları ispat etmesi gerekmektedir. Uğranılan zararın ispatında, özellikle enkaz kaldırma çalışmaları başlamadan ulaşılabildiği ölçüde, yıkılan kolon ve kirişlerden alınacak beton ve diğer numunelerin toplanması, denetim firmalarına kusur isnadında oldukça önemlidir<sup>56</sup>.

Kusurun ispatı sonrasında zarar görenin uğradığı zararı da ispat etmesi gerekir ancak bu her zaman kolay olmayabilir. Nitekim enkaz altında yok olan bir eşyanın varlığını ispat etmek güçtür. Zarar gören kimse, ne kadar mücevheri olduğunu, onların değerini ya da ev eşyalarının ve diğer zararlarının tam miktarını ispatlayamıyorsa, bunların değeri hakkaniyete göre, olayların doğal seyri ve zarar görenin aldığı önlemler de göz önüne alınarak hesaplanır (TBK m. 50/2).

#### **4. Deprem Sebebiyle Oluşan Zarar ile Kusurlu Denetim Arasında İliyet Bağının Bulunması**

Haksız fiil sorumluluğunda, zararlı sonucun, kusurlu kimsenin fiili neticesinde meydana gelmesi, başka bir ifadeyle zarar ile fiil arasında bir bağ bulunması

---

sebebiyle denetim firmalarının manevi tazminattan sorumlu olmayacağı söylenebilir. Manevi tazminat talepleri için ölüm ya da yaralanmaların gerçekleşmesi gerekir. Savaş- Mandev (2018), s. 115.

<sup>55</sup> Brehm, (2021), s. 10; Kılıçoğlu (2018), s. 532; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 479; Uyumaz, (2023), s. 522; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 202; Ünlütepe (2021), s. 156.

<sup>56</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 406.



gerekir<sup>57</sup>. Sorumluluk hukukunda buna uygun illiyet bağı denilmektedir. Uygun illiyet bağı; Türk, Alman ve İsviçre hukukunda benimsenen bir illiyet teorisidir<sup>58</sup>. Hayatın olağan akışında gerçekleşen birinci olay ikinci olayı meydana getirmeye elverişli ise iki olay birbirinin neden ve sonucu, aralarındaki bağ ise uygun illiyet bağı kabul edilmektedir<sup>59</sup>. Şu halde tazmin sorumluluğunun doğabilmesi için zararı doğurmaya elverişli uygun neden, olayda gerçekleşmesi muhtemel uygun sonuç ve iki olay arasındaki uygun illiyet bağı aranmaktadır.

Yapı denetim firmalarının haksız fiil sorumluluğu bakımından da uygun illiyet bağı temel unsurumuzdur. Zira illiyet bağının yokluğu, zarar ile sonuç arasındaki nedensellik ilişkisini kesmekte ve sorumluluğu ortadan kaldırmaktadır. Bu sebeple, depremde meydana gelen zararın, denetim firmalarının kusurlu denetimleri neticesinde gerçekleşmesi gerekmektedir<sup>60</sup>. Yani yapının inşası sürecindeki tüm aşamalarda firma sorumluları, gerekli denetimleri yapmamış ya da yapmaktan kaçınmış, gerekli özeni göstermemiş olmalıdır. Örneğin, binanın yapımında kullanılan demirler, en az 6 adet 14'lük veya 4 adet 16'luk ve tırtıklı şekilde olmalı ve ilk kez söz konusu inşaat için kullanılmalıdır<sup>61</sup>. Aksi halde gerçekleşecek depremlerde kolonların zarar görmesi ve dolayısıyla binada yaşayan kimselerin can ve mal güvenliğini riske etmesi muhtemeldir. Böyle inşa edilen bir binanın denetimlerinin gereği şekilde yapılmadığı açıktır. Zira firma basit bir denetimle dahi kullanılan demirlerin mevzuata aykırı türde olduğunu ve deprem bakımından tehlike arz ettiğini görebilir. Bu noktada firma, yapı malikini ve müteahhidi uyarıp, durumun düzeltilmesi için derhal idareyi bilgilendirmelidir. Gerekli önlemleri almaz, uyarılarda bulunmaz ve idareye bilgilendirmez ise firmanın kusurlu olduğu sonucuna varılmalıdır<sup>62</sup>. Bu binanın, kolonlarında kullanılan demirler sebebiyle depremde yıkıldığı tespit edilirse, yapı denetim firmalarının kusurlu denetimi ile oluşan zarar arasında uygun illiyet bağının bulunduğu söylenebilir<sup>63</sup>.

<sup>57</sup> Erdoğan, (1990), s. 116; Kılıçoğlu (2018), s. 407; Eren, (2019), s. 605; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 321; Savaş- Mandev (2018), s. 96; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 205; Ünlütepe (2021), s. 167.

<sup>58</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, (2019), s. 607; Kılıçoğlu (2018), s. 407; Erdoğan, (1990), s. 116, 117. Ayrıca bkz. Nar, (2023), s. 94; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 205, 206; Ünlütepe (2021), s. 167.

<sup>59</sup> Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 321; Kılıçoğlu (2018), s. 407; Savaş- Mandev (2018), s. 97; Eren, (2019), s. 605; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 205; Ünlütepe (2021), s. 167, 168.

<sup>60</sup> Zeyrek, (2019), s. 191, 192; Nar, (2023), s. 94.

<sup>61</sup> Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY), Ek: Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar, Bölüm 7.3.2. RG 18.03.2018/30364.

<sup>62</sup> Siegenthaler, (2008), s. 2; Nar, (2023), s. 94; Yavuz, (2015), s. 201.

<sup>63</sup> Savaş- Mandev'e göre yapı denetim firmalarının sorumlu tutulabilmesi için, uygun illiyet bağı ilkesi gereğince, yapının yıkılmasına sebebiyet verecek ağırlıkta bir proje hatasından söz edilmesi gerekir. Aksi halde denetim firmasının sorumlu tutulabilmesi mümkün değildir. Savaş- Mandev (2018), s. 98.

## **II. YAPI DENETİM FİRMALARININ SÖZLEŞME DIŞI (HAKSIZ FİİL) SORUMLULUĞUNU KALDIRAN YA DA AZALTAN HÂLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **A. Genel Olarak**

Meydana gelen depremlerde, birçok yapı tamamen yok olmakta, bazıları ağır hasar bazıları ise orta ya da hafif hasar almaktadır. Her hasarlı yapıda, yapı denetim firmasının kusuru olduğu gerekçesiyle, firmaları sorumlu tutmak hakkaniyete uygun olmayacaktır. Nitekim yapı denetim firmasının ihmali, zararın oluşması bakımından tek başına yeterli olmayabilir. Hatta gerekli bütün özeni göstermiş olmasına rağmen, depremde yapı zarar görmüş olabilir. Yapının depremde hasar almasına, zarar görenin kusuru ya da üçüncü kişinin kusuru da neden olabilir. Bu noktada depremin mücbir sebep sayılıp sayılmayacağı hususu ve depremin şiddeti ile zarar görenin ya da üçüncü kişilerin kusurunun bulunup bulunmadığı hususları göz ardı edilmeksizin bir inceleme yapılmalıdır.

### **B. Mücbir Sebep Olarak Depremin ve Şiddetinin Değerlendirilmesi**

Mücbir sebep, zarar ile kusurlu fiil arasındaki illiyet bağıını kesen önemli bir neden olarak kabul edilmektedir<sup>64</sup>. Mücbir sebep sayılan olay, kaçınılmaz, öngörülemez ve zarar verenin hukuka aykırı fiili dışında, doğrudan zararlı sonucun gerçekleşmesine sebebiyet veren bir olay olmalıdır<sup>65</sup>. Böylece zarar verenin fiili ile zarar arasındaki bağ kesilmekte ve tazminat sorumluluğu ortadan kalkmaktadır. Mücbir sebebe; yıldırım düşmesi, seller, orman yangınları gibi doğa olayları ya da savaşlar, terör eylemleri veya grev, lokavt gibi hukuki olaylar örnek olarak gösterilebilir<sup>66</sup>.

Depremler çoğu olayda, kaçınılmaz, öngörülmez ve harici bir olay kabul edilerek mücbir sebep sayılmaktadır. Örneğin borca aykırı bir davranış, borçlunun kusuru olmaksızın deprem nedeniyle gerçekleşmişse, alacaklının bu nedenle uğradığı zararı tazmin etmesi beklenemez. Fiil ile oluşan zarar arasındaki illiyet bağı, deprem sebebiyle kesilmektedir. Ancak yapı denetim firmaları bakımından durum biraz karmaşıktır. Zira denetimin idareden alınarak, yapı denetim firmaları eliyle gerçekleştirilmesinin asıl nedeni, 1999 depreminde yaşanan büyük kayıplardır.

<sup>64</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), 416; Eren, (2019), s. 629; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Zeyrek, (2019), s. 201; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 326; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 209; Ünlütepe (2021), s. 170.

<sup>65</sup> Klett, (2023), s. 207; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Nar, (2023), s. 100; Turan Yıldırım, “Danıştay Kararlarında Mücbir Sebep Kavramı” (2019) 25(2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Ferit Hakan Baykal Armağanı, 1522; Zeyrek, (2019), s. 201; Eren, (2019), s. 629 vd.; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 326; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 209; Ünlütepe (2021), s. 170.

<sup>66</sup> Kılıçoğlu (2018), s. 413; Eren, (2019), s. 629 vd.; Nar, s. 101; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 209, 210; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 326; Ünlütepe (2021), s. 170.

Öte yandan 4708 sayılı Kanun'un 1. maddesinde denetimlerin can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla yapıldığı açıkça zikredilmektedir. Türkiye'nin şiddetli depremler üreten aktif faylar ve onların kolları üzerinde bulunduğu gerçeği de düşünülürken, depremlerin imar ve şehircilik bakımından çok da kaçınılmaz ya da öngörülemez olduğunu iddia etmek için başkaca verilere ihtiyaç vardır. Örneğin, Federal Mahkeme doğal afetlerin (deprem, sel, çığ düşmesi gibi) mücbir sebep sayılabilmesi için istatistiksel olarak gerçekleşme sıklığına bakılması gerektiğini ifade etmektedir<sup>67</sup>. Doktrinde ise binaların, yaklaşık bir insan ömrü içerisinde gerçekleşebilecek büyük bir depreme dayanıklı olacak şekilde inşa edilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>68</sup>. Ayrıca bu süre geçene kadar yaşanabilecek ufak tefek depremlerde de bina güvenli yaşam alanı olmaya devam etmelidir. Bu süre İsviçre'de istatistiksel olarak yaklaşık 75 yıllık bir süreye isabet eder<sup>69</sup>. Bu döngü içerisinde yapıların hasara uğraması halinde sorumlu ya da sorumluların kusurlu sayılması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>70</sup>.

Depremi, yapı denetimi bakımından her somut olayda mücbir sebep olarak kabul etmek, kanaatimizce, ne 4708 sayılı Kanun'un amacına, ne denetim firmalarının kuruluş sebebine, ne de yaşadığımız coğrafyanın gerçeklerine uygun değildir. Burada göz önünde bulundurulması gereken unsur, esasen depremin şiddetidir. Bilimsel yöntemlerle günümüzde depremlerin tam olarak ne zaman gerçekleşeceği bilinemese de bir yapının bulunduğu zemine en yakın fay hattının yaklaşık olarak kaç şiddetinde bir deprem üretebileceği öngörülebilmektedir<sup>71</sup>. Örneğin, ağır hasar alan bir bina civarında bulunan fayların 6 ila 7 şiddetleri arasında bir depreme sebebiyet vereceği tespit edilebilir<sup>72</sup>. Bu büyüklükteki bir depremde tüm yapılar,

<sup>67</sup> BGE 122 III 229 E. 5b. Karar için bkz. Klett, (2023), s. 207, dpn 22.

<sup>68</sup> Klett, (2023), s. 214; Siegenthaler, (2008), s. 3.

<sup>69</sup> TBDY, Bölüm 2.2.'ye göre ise depremin tekrarlanma periyodu, deprem yer hareketi düzeylerine ilişkin tanımlarda şu şekilde ifade edilmektedir; "2.2. Deprem Yer Hareketi Düzeyleri: Bu Yönetmelik kapsamında aşağıda belirtilen dört farklı deprem yer hareketi düzeyi tanımlanmıştır. 2.2.1. Deprem Yer Hareketi Düzeyi-1 (DD-1): DD-1 Deprem Yer Hareketi, spektral büyüklüklerin 50 yılda aşılma olasılığının %2 ve buna karşı gelen tekrarlanma periyodunun 2475 yıl olduğu çok seyrek deprem yer hareketini nitelendirir. Bu deprem yer hareketi, gözönüne alınan en büyük deprem yer hareketi olarak da adlandırılmaktadır. 2.2.2. Deprem Yer Hareketi Düzeyi-2 (DD-2): DD-2 Deprem Yer Hareketi, spektral büyüklüklerin 50 yılda aşılma olasılığının %10 ve buna karşı gelen tekrarlanma periyodunun 475 yıl olduğu seyrek deprem yer hareketini nitelendirir. Bu deprem yer hareketi, standart tasarım deprem yer hareketi olarak da adlandırılmaktadır. 2.2.3. Deprem Yer Hareketi Düzeyi-3 (DD-3): DD-3 Deprem Yer Hareketi, spektral büyüklüklerin 50 yılda aşılma olasılığının %50 ve buna karşı gelen tekrarlanma periyodunun 72 yıl olduğu sık deprem yer hareketini nitelendirir. 2.2.4. Deprem Yer Hareketi Düzeyi-4 (DD-4): DD-4 Deprem Yer Hareketi, spektral büyüklüklerin 50 yılda aşılma olasılığının %68 (30 yılda aşılma olasılığı %50) ve buna karşı gelen tekrarlanma periyodunun 43 yıl olduğu çok sık deprem yer hareketini nitelendirir. Bu deprem yer hareketi, servis deprem yer hareketi olarak da adlandırılmaktadır".

<sup>70</sup> Klett, (2023), s. 214; Siegenthaler, (2008), s. 3.

<sup>71</sup> William-Wesley, (1991), s. 21; Nar, (2023), s. 101.

<sup>72</sup> İsviçre'de, örneğin Bern Kantonu İnşaat Kanunu m. 21/a kapsamında sismik güvenlik gereklerinin

benzer ve yaklaşık oranlarda zarar gördüğü takdirde depremin mücbir sebep olarak kabul edilmesi mümkündür<sup>73</sup>. Ancak birinin az, diğerinin ağır hasar alması binanın inşaat için gereken standartlara, özellikle de TBDY ve eklerinde depremin büyüklüğü ve gerçekleşme olasılığına göre kabul edilen hesaplama yöntemlerine uygun şekilde inşa edilemediğine işaret edebilir. Diğer taraftan, gerçekleşen depremin şiddeti öngörülen şiddetten, yani 7’den fazla ise, kanaatimizce bu deprem mücbir sebep olarak kabul edilmelidir. Zira yapı, en çok 7 şiddetinde bir depreme dayanmak üzere denetime tabidir. Binanın daha şiddetli bir depremde hasar alması, firmanın denetleme kusuru ile zarar arasındaki illiyet bağının araştırılmasını gerektirir.

Yargıtay’ın verdiği kararlarda depremin şiddetini illiyet bağıını kesen bir mücbir sebep olarak değil, tazminattan indirim nedeni olarak kabul ettiği görülmektedir<sup>74</sup>. 1999 depremi sonrasında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, “*bina mevzuata uygun yapılmış olsa bile gerçekleşen depremin 7,4 şiddetinde olduğu göz önüne alındığında binanın deprem nedeniyle hasara uğraması kaçınılmaz olduğundan tazminat tutarından indirime gidileceği*”ne karar vermiştir. Yine 2014 yılında Yargıtay’ın 3. Hukuk Dairesi tarafından verilen başka bir kararda<sup>75</sup>; “*davacının, oluşan zararı, deprem sebebiyle ikamet ettiği binanın yıkılarak kendisinin enkaz altında kalması sonucu doğmuştur. Depremin mücbir sebep olarak kabul edilip, zararlar illiyet bağıını kestiği kabul edilemez ise de; ne zaman ve hangi büyüklükte olacağı öngörülemeyen ve sonucu gerçekleştğinde büyük bir yıkıma sebebiyet veren, bölgede herkesi etkileyen en büyük doğal afet olduğu da kabul edilmek zorundadır. Ayrıca, bölgenin 1. derecede deprem kuşağında yer aldığı ve oluşan depremin şiddet büyüklüğü de gözden kaçırılmamalıdır. O halde, mahkemece, maddi ve manevi tazminat miktarından adalete uygun bir hakkaniyet indirimi yapılması da gereklidir*” ifadeleriyle, deprem bölgesinin kaçınıcı derecede yer aldığı ve depremin şiddetinin indirim sebebi sayılarak, göz ardı edilmemesi gerektiğine vurgu yapmıştır<sup>76</sup>. Yargıtay’ın 4. Hukuk Dairesi’nin 2012 yılındaki bir kararında ise, deprem bölgesi derecesi inşaat tamamlandıktan sonra değiştirilse ve bölge birinci derece deprem bölgesi olarak kabul edilse dahi bu durumun kusuru etkilemeyeceği, ancak şiddetin bir indirim nedeni olabileceği ifade edilmiştir<sup>77</sup>.

---

dikkate alınarak yapıların inşa ya da tadilat edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. (Belex, 27 Ekim 2023) <[https://www.belex.sites.be.ch/app /de/texts\\_of\\_law/721.0/versions/1495](https://www.belex.sites.be.ch/app /de/texts_of_law/721.0/versions/1495)>

<sup>73</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 416; Nar, (2023), s. 102; Zeyrek, (2019), s. 202.

<sup>74</sup> Danıştay’ın idari Dava Daireleri Genel Kurulu tarafından alınan kararlarda da depremin tek başına mücbir sebep olarak kabul edilmediği görülmektedir. Kararlarda müşterek olarak, depremin yeri, zamanı ve büyüklüğü öngörülemese de depremin neden olacağı zararın öngörülebilen olduğu ve bu zararın en aza indirilmesi için önlem alınabileceği belirtilmektedir. İlgili kararlar için bkz. Yıldırım, (2019), s. 1523- 1526.

<sup>75</sup> Yargıtay 3. HD, 12359/16124, 9.12.2014 (Kazancı İçtihat Programı).

<sup>76</sup> Yargıtay HGK, 4-786/318, 6.3.2013 (Kazancı İçtihat Programı).

<sup>77</sup> Yargıtay 4. HD, 6193/11187, 26.6.2012, (Lexpera).

Sonuç olarak, depremin mutlak bir mücbir sebep kabul edilmesi yerine, mücbir sebebin nisbi bir kavram olduğu göz önünde bulundurularak, denetim firmalarının deprem neticesinde meydana gelen zararlardan tazminat sorumluluğunun, her somut olayda ayrıca değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

### C. Zarar Görenin ya da Üçüncü Kişinin Ağır Kusuru

Zarar gören ya da onun dışında üçüncü bir kişi, haksız fiil sorumluluğunda bazen zararın doğmasına katkıda bulunmakta, bazen de tek başına kendi kusurlu davranışları neticesinde zararın meydana gelmesine sebep olmaktadır. Birinci halde zarar görenin ya da üçüncü kişinin kusurlu davranışı illiyet bağına kesilmekte, ancak diğer hukuka aykırı fiillerle birlikte zararın doğmasına neden olduğundan, zarar verenin sorumluluğunu azaltmaktadır<sup>78</sup>. Böyle durumlarda gerçekleşen olaylardan her biri tek başına zararlı sonucun doğumuna elverişli olmayıp, ancak hep birlikte sonucun doğmasına sebebiyet vermişlerse, tüm sebeplere ortak sebep, aralarındaki bağa ise ortak illiyet denilmektedir<sup>79</sup>. Ortak illiyet halinde, zarar veren sorumluluktan kurtulmamaktadır<sup>80</sup>. Zarar verenin, zarar gören ile birlikte ortak illiyeti söz konusu ise, TBK m. 52 gereği tazminattan indirim uygulanmakta; üçüncü kişi ile birlikte ortak illiyeti söz konusu ise, TBK m. 61 gereği zarar görene karşı teselsül hükümleri uygulanmaktadır. Zarar görenin ya da üçüncü kişinin kusurlu davranışı, zararlı sonucun doğumuna tek başına sebep verecek ağırlıkta ise, zarar veren haksız fiil sorumluluğundan kurtulmaktadır<sup>81</sup>. Ancak, illiyet bağının kesilmesi için, ikinci olayın ilk olayı bertaraf etmesi, başka bir ifadeyle, ilk olayın etkisini ortadan kaldırmış olması gerekir.

Yapı denetim firmasının hukuka aykırı bir fiili olmasına rağmen, zarar görenin ya da üçüncü bir kişinin kusurlu davranışı ile illiyet bağı kesilmişse, denetim firması tazminat sorumluluğundan kurtulur. Kusurlu davranışıyla depremde yapının zarara uğramasına neden olabilecek kimseler; yapı maliki veya onun aile üyeleri, kiracılar ya da her bir bağımsız bölümün sahipleri olabilir. Bu kimselerin kusurlu davranışı, firmanın denetim görevini geride bırakacak yoğunlukta ise, zararın firmanın hukuka aykırı fiili neticesinde meydana geldiği söylenemez. Örneğin, yapının zemin katını market olarak kullanmak üzere kiralayan zarar görenin, kiralanan-

<sup>78</sup> Uyumaz, (2023), s. 521; Oğuz, (2016), s. 282; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Eren, (2019), s. 634-637; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 327; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 210; Ünlütepe (2021), s. 171.

<sup>79</sup> Eren, (2019), s. 616; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 332; Kılıçoğlu (2018), s. 411; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 207; Ünlütepe (2021), s. 169.

<sup>80</sup> Alfred Koller, "Solidarität im Schadensatzrecht"(2022) Aktuelle Juristische Praxis, 831, 832; Başak Baysal, *Zarar Görenin Kusuru (Müterafik Kusur)* (On İki Levha Yayıncılık 2012) 160; Furrer-Muller-Chen- Çetiner (2021), s. 332; Nar, (2023), s. 97; Kılıçoğlu (2018), s. 411; Eren, (2019), s. 616; Ünlütepe (2021), s. 169.

<sup>81</sup> Koller, (2022), s. 844; Eren, (2019), s. 634- 641; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s. 327; Kılıçoğlu (2018), s. 413; Oğuz, (2016), s. 282; Nar, (2023), s. 96; Zeyrek, (2019), s. 203; Doğan-Şahan-Atamulu (2021), s. 210, 211; Ünlütepe (2021), s. 171; Baysal (2012), s. 173.

da, yapının statüğünü ciddi şekilde bozacak esaslı bir tadilat yapmış olması, yapının bazı kolonlarını kesmesi, en çok rastlanılan olaylardan birisidir. Benzer tadilatlar, firmanın görevi sona erdikten itibaren yapı maliki ya da bağımsız konutların sahipleri tarafından da gerçekleştirilmektedir. Bu noktada tadilatın esas neden mi, yoksa eşlik eden neden mi olduğunun tespiti önemlidir. Yapılan tadilat, depremde hasar oluşması için tek başına yeterli ise, zarar görenin ya da üçüncü kişinin kusuru aradaki illiyet bağını kesmektedir. Tek başına yeterli olmayıp, aynı zamanda yapının mevzuata aykırı olarak inşa edilmesi ile birlikte zarara sebep olduğu hallerde ise ortak illiyet oluşmaktadır. Ortak illiyet halinde borcun mühtevası aynı olmasa da sorumlular zarardan birlikte sorumlu olmaktadır<sup>82</sup>. Örneğin depremde hasar alan bir binada oluşan zararın sadece yapı denetim firmasının eksik denetimleri sebebiyle değil, yapı malikinin gerekli bakım ve onarımları yapmaması sebebiyle de zarar gördüğünün anlaşılması halinde, tazmin yükümlülükleri birbirinden farklı hukuki sebeplere dayanan yapı maliki ve yapı denetim firmasının, zarara birlikte sebebiyet verdikleri söylenebilir. Şu halde tazminat yükümlüsü kişiler, TBK'nın 61 ve 62. maddeleri kapsamında müştereken ve müteselsilen sorumlu kabul edilmelidir. Kusurlarının ağırlığı, yarattıkları tehlikenin yoğunluğu göz önünde tutularak, tazminat borcu aralarında paylaşılmaktadır<sup>83</sup>. Müteselsil borçlulardan birinin kendi payına düşenden fazlasını ödemesi halinde diğer borçluya karşı rücu hakkı saklıdır (TBK m. 62/2). Söz konusu örnekte, yapı maliki aynı zamanda zarar gören ise, yapı malikinin tazminat talebi, gerekli bakım ve onarımları yapmadığı göz önünde tutularak değerlendirilmeli ve tazminat TBK'nın 52. maddesi gereği, yapı malikinin kusuru oranında indirime gidilecek şekilde hesaplanmalıdır.

Kolon kesme ya da taşıyıcı duvarları yıkma gibi esaslı tadilatların denetim firmalarının sorumluluğunu kaldıracağı belirtilmelidir<sup>84</sup>. Nitekim 4708 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrasında, “*Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından*” tadilatı yapan kimselerin sorumlu olduğu düzenlenmektedir. Kıyasen ilgili hükmün haksız fiil sorumluluğuna da uygulanarak; idareden izin almadan yapılacak esaslı tadilat sebebiyle oluşacak yapı hasarından, tadilatı yapan zarar gören ya da üçüncü kişilerin sorumlu olduğu söylenebilir<sup>85</sup>. Ancak sorumlu olduğu düşünülen kimsenin, örneğin bağımsız konutun yeni sahibi ya da kiracının, tadilatı bilmemesi ya da bilebilecek durumda olmaması, kusurunu ortadan kaldıracaktır. Hal böyle iken, Yargıtay'ın bir kararında, zarar görenin tacir sıfatı olduğu hallerde, tacirin esaslı tadilattan haberi olmasa dahi, bunun mazeret olarak kabul edilmedi-

<sup>82</sup> Koller, (2022), s. 836; Eren, (2019), s. 616; Kılıçoğlu (2018), s. 411; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s.333.

<sup>83</sup> Baysal (2012), s. 160; Furrer-Muller-Chen, Çetiner (2021), s.333; Eren, (2019), s. 616; Kılıçoğlu (2018), s. 411.

<sup>84</sup> Ayrıca bkz. Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 415; Ahmetoğlu, (2022), s. 142.

<sup>85</sup> Nar, (2023), s. 97; Zeyrek, (2019), s. 193.

ği ve somut olayda ortak illiyete karar verilerek tazminattan indirim yapılmasına hükmedildiği görülmektedir. Kararda özetle, “*tacir olan davacının projersiz, ruhsatsız, taşıyıcı kolonu kesilmiş olan dava konusu marketi kiralayarak basiretsiz davrandığı ve zararın oluşumunda müterafik (bölüşük) kusurunun bulunduğu açık olup, hükmedilecek tazminat miktarından BK. 43 ve 44. maddeleri gereğince uygun miktarda indirim yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir*” ifadeleriyle, ortak illiyetin var olduğu sonucuna varılmıştır<sup>86</sup>.

Haksız fiil sorumluluğunu kaldıran kusurlu davranışlar arasına, kanaatimizce, zarar görenin basit tedbirlerle zararı engelleyebileceken, ihmali davranışlarıyla zararın oluşmasına sebep olduğu halleri de dahil etmek gerekir<sup>87</sup>. Örneğin, ağır hasar alan ancak yıkılmayan bir binada, kitaplığın üzerine devrilmesi sebebiyle yaralanan kimsenin zarar görmesinin sebebi bu kitaplığın duvara montelenmemiş olması ise, zarar ile yapı denetim firmalarının denetleme faaliyetleri arasındaki illiyet bağının kesildiği söylenebilir. Böyle bir durumda somut olayın etraflıca incelenerek değerlendirilmesi gerekmektedir.

#### D. DASK Tarafından Yapılan Ödemeler

Sorumluluğu tamamen kaldırmasa da azaltan bir neden de zorunlu deprem sigortasıdır. Kısa adı DASK olarak bilinen doğal afet sigortaları, 2012 yılında 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile birlikte zorunlu hale getirilmiştir<sup>88</sup>. Kanun’un 10. maddesine göre, “*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*”de deprem sigortası yapılması zorunludur. Hükümde sayılan yapıların tamamı, metrekare koşulunu da sağlıyorsa, yapı denetimine tabi iken; 4708 sayılı Kanun’da sayılan denetime tabi her yapının, zorunlu deprem sigortasına tabi olmadığı görülmektedir. Başka bir ifadeyle, denetime tabi yapı ve zorunlu deprem sigortasına tabi yapı kavramları tam manasıyla örtüşmemektedir.

Zorunlu deprem sigortasına ilişkin azami teminat tutarı her yıl SEDDK tarafından belirlenmekte ve Resmî Gazetede yayımlanmaktadır<sup>89</sup>. En son 2023 yılının

<sup>86</sup> Yargıtay 4. HD, 15983/1031, 27.2.2019 (Lexpera).

<sup>87</sup> William-Wesley, (1991), s. 24; Baysal (2012), s. 160,161.

<sup>88</sup> Şaban Kayıhan, “Zorunlu Deprem Sigortası” (2004) VIII(1-2) AÜEHFD, 500; Gülşah Yılmaz, “Zorunlu Deprem Sigortasında Doğal Afet Sigortaları Kurumu’nun Sözleşme Öncesi Hasar Tespiti Yapma Sorumluluğuna İlişkin Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi” (2021) Ulusal ve Uluslararası Yargı Kararları Işığında Deprem Hukuku Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 200; Azimli Çilingiroğlu, “Türkiye’de Uygulanan Afet Yönetimi Politikalarının İncelenmesi: Yasal Düzenlemeler ve DASK”, (2018) Resilience G, 17; Özkan, (2005), s. 16.

<sup>89</sup> Kayıhan, (2004), s. 506; Yılmaz, (2021), s. 203; Çilingiroğlu, 18.

Aralık ayında ilan edilen tebliğ<sup>90</sup> göre sigorta bedeline esas metrekare bedeli, betonarme yapılarda 6.000 TL, diğer yapılarda ise 4.000 TL olarak; azami teminat tutarı ise, yapı tarzı ayrımı yapılmaksızın, 1.272.000 TL olarak belirlenmiştir. Azami tutar bu olmakla birlikte, DASK'ın ödeme yükümlülüğü sigorta sözleşmesinde belirlenen bedelden daha yüksek olamaz. Şu halde zarar sigorta bedelinden düşüğe zararın tamamı, yüksekse sigorta bedeli kadarı karşılanır. Söz konusu tazminat, gereken tüm bilgi ve belgelerin toplanması ile hasar tespiti çalışmalarının tamamlanmasını izleyen otuz gün içinde ödenir (6305 sayılı Kanun m.13/2).

Günümüz koşulları değerlendirildiğinde, ağır hasarlı sayılan ya da tamamen yıkılan bir yapıda, zarar görenin zorunlu deprem sigortasından alacağı maddi tazminat miktarının, zararın tamamını karşılamayacağı söylenebilir. Bu takdirde zarar görenin sorumlulara başvurma imkanı saklıdır. Böylece yapı denetim firmalarının zarar görene karşı sorumluluğu azalsa da kalan miktar bakımından devam etmektedir. Koşulların varlığı halinde, DASK'ın da yapı denetim kuruluşuna rücu imkanı bulunduğunu belirtmek gerekir<sup>91</sup>.

Hasarın esaslı tadilat nedeniyle ortaya çıkması halinde ise, hak sahibi sigortadan tazminat alma hakkını kaybedecektir (6305 sayılı Kanun m.12/2). Yukarıda izah edildiği üzere, esaslı tadilat hallerinde, somut olayın özelliklerine göre, yapı denetim firmalarının da sorumluluğu ortadan kalkabilmektedir.

### **III. YAPI DENETİM FİRMALARININ SÖZLEŞME DIŞI (HAKSIZ FİİL) SORUMLULUĞUNDA ZAMANAŞIMI SÜRESİ**

Haksız fiil talepleri zamanaşımına tâbidir. TBK'nın 72. maddesinde haksız fiillerde zamanaşımı üç farklı şekilde belirlenmektedir: asgari (nısbî), azami (mutlak) ve cezai (olağanüstü) zamanaşımı<sup>92</sup>. Tazminat talebi, deprem neticesinde hasar alan yapıda zarar gören üçüncü kişilerin zararı ve sorumlu denetim firmasını öğrendikten sonra asgari iki yılın geçmesiyle zamanaşımına uğramaktadır (TBK m. 72/1-c.1). Her halükarda, tazminat talebinin zamanaşımına uğraması için gereken azami süre, fiilin ikasından itibaren on yılın geçmesiyle sona ermektedir (TBK m. 72/1 c.1). Yani, sorumlular on yıl geçtikten sonra öğrenilse dahi artık tazminat talep edilemeyecektir. Ancak azami süre hesaplanırken, fiilin işlendiği zaman mı, yoksa fiilin yanında zararlı neticenin de meydana geldiği zaman mı esas alınmalı sorusu tartışılmaktadır<sup>93</sup>. Zira, fiil işlendikten uzun bir süre sonra zararın meydana gelmiş olması halinde, tazminat talebi için gerekli azami sürenin

<sup>90</sup> RG 28.12.2023/32413.

<sup>91</sup> Brehm, (2021), s. 27; Kayıhan, (2004), s. 514.

<sup>92</sup> Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 418; Eren, (2019), s. 937; Kılıçoğlu (2018), s. 621; Furrer-Müller-Chen-Çetiner (2021), s. 456 vd.

<sup>93</sup> Özcan Günergök, "İsviçre Borçlar Kanunu'nun Haksız Fiilde Zamanaşımına İlişkin Yeni Düzenlemelerinin Türk Hukuku ile Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi" (2021) VI(11) İMHFD, 132.



aşılması söz konusu olduğunda, talebin zamanaşımı sebebiyle reddedilmesi, her olayda hakkaniyete uygun sonuçlar doğurmayabilir. Deprem kaynaklı zararlarda da durum aynıdır. Denetim firmasının hukuka aykırı fiili, yapının inşası sırasında gerçekleşmişken; zarar, bu hukuka aykırı denetimler sebebiyle ancak denetimlerden on yıl sonra bir deprem neticesinde gerçekleşmiş olabilir. Bu takdirde, talebin zamanaşımına uğradığını ileri sürmek, zarar görenin aleyhine olabilir.

Azami zamanaşımı süresi, 1999 depreminde oluşan zararlar neticesinde de tartışılmıştı. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2003 yılında oldukça açık ve tatmin edici bir gerekçeyle sorunu aşağıdaki şekilde değerlendirmişti: “*hukuka aykırı eylemin varlığına karşın, zarar gerçekleşmemişse, zamanaşımı süresinin başlaması söz konusu olmayacaktır. Somut olayda, hukuka aykırı eylem daha önce, zarar ise depremin meydana gelmesi ile gerçekleşmiştir. Maddenin bu düzenleniş biçimi, somut olaya uygulandığında, şöyle bir sonuca varmak gerekir. Bir kimsenin, öden-ce isteminde bulunabilmesi için öncelikle bir zararın doğması ilk koşuldur. Çünkü davanın hukuki nedeni öden-ce olunca, öncelikle bunun var ve miktarının da belli veya belirlenebilir olması gerekir. Öte yandan ve en önemli koşul, bu zararın tazminat olarak istenebilir bir duruma gelmiş olmasıdır. Davaya konu edilen olayda olduğu gibi, davalının hukuka aykırı eylemi, yapının yapıldığı tarihte gerçekleşmiştir. Ancak o tarihte davacının eldeki davaya konu ettiği tür ve kapsamda bir zararı doğmamıştır. Bu tür bir zarar olmayınca, davacının eldeki gibi böyle bir dava açma olanağı da bulunamayacağı doğaldır. Zamanaşımı, harekete geçememek, istemde bulunamamak durumunda bulunan kimsenin aleyhine işlemez*”<sup>94</sup>. Özetle Yargıtay HGK, deprem kaynaklı zararlarda haksız fiile ilişkin tazminat talepleri bakımından zamanaşımı süresinin başlangıcı olarak, zararın gerçekleştiği ve bu zararın tazminat olarak istenebildiği tarihi esas almaktadır<sup>95</sup>.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun kararı doktrinde görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Bir görüşe göre, deprem kaynaklı zararlarda sorumluluk, yapının teslim tarihi itibarıyla doğmaktadır. Bu nedenle, HGK’nın vermiş olduğu karar hukuk güvenliğini zedeleyici nitelikte kabul edilmelidir. Burada zamanaşımının başlangıç tarihi, zararın meydana geldiği tarih değil, zararlı sonucu ortaya çıkaran hukuka aykırı fiilin gerçekleştiği tarihtir. Dolayısıyla on yıllık süre, azami süre olarak binanın teslim tarihinden itibaren başlamalıdır<sup>96</sup>. Diğer bir görüşe göre, TBK’nın haksız fiillere ilişkin zamanaşımını düzenleyen hükümlerinde, gerçek olmayan bir kanun boşluğu bulunmaktadır<sup>97</sup>. Zira, azami sürenin sona ermesinden sonra ger-

<sup>94</sup> Yargıtay HGK, 4-603/594 K., 22.10.2003 (Kazancı İçtihat Programı)

<sup>95</sup> Başpınar-Altunkaya, (2008), s. 117.

<sup>96</sup> Başpınar-Altunkaya, (2008), s. 118; M. Murat İnceoğlu, Ece Baş Süzel ve Asuman Aytekin İnceoğlu, “Haksız Fiil Zamanaşımı ve Suçsuzluk Karinesiyle İlgisi”(2016) 11 BAÜHFD, 145-146; Savaş- Mandev (2018), s. 126.

<sup>97</sup> Ahmet Çelik, *Tazminat ve Alacaklarda Zamanaşımı* (Yetkin Yayınevi 2004) 160, 161 (Başpınar-Altunkaya, (2008), s. 118, dpn. 111,112).

çıkabilecek zararlarda sorumluları zamanaşımı sebebiyle tazminat yükümlülüğünden kurtarmak hukukun temel ilkelerine, hakkaniyete ve adalete uygun değildir. Bu durumda kanunda uygulanabilir bir hüküm olmasına rağmen sonuçlarının tatmin edici olmadığı söylenebilir. TMK'nın birinci maddesi kapsamında boşluğun hâkim tarafından doldurularak, somut olaya göre karar verilmesi doğru olacaktır. Üçüncü bir görüş ise, deprem zararları özelinde değerlendirme yaparak, yapının gerekli teknik standartlara aykırı inşa edenlerin bu eksiklik ya da aykırılığı gidermediği müddetçe haksız fiilin tamamlanmadığı gerekçesiyle tazminat yükümlüsü kimsenin sorumluluğunun hayati boyunca devam ettiğini ileri sürmektedir<sup>98</sup>.

Deprem kaynaklı zararlarda, hukuka aykırı davranışın yapının teslim edildiği tarihte sona erdiği görüşünü benimsemek, kanaatimizce hukuka ve hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır. Yan yana bulunan ve yakın tarihlerde inşa edilen iki binadan birinin sağlam diğerinin ise yapıdaki imar kurallarına aykırılıktan dolayı hasar alması durumunda, zamanaşımı gerekçesiyle tazminat talebinin reddi, bu aykırılığa göz yummak ve zarar görenin menfaatlerini hiçe saymak anlamına gelir. Diğer taraftan da tazminat yükümlüsü olan kimselerin, ne zaman gerçekleşeceğini bilmediğimiz bir depremde oluşacak zararlardan, yaşamları boyunca sorumlu tutulmaları ve bu durumun mirasçıları üzerinde dahi devam etmesi riski, hukuki güvenliğin zedelenmesine sebebiyet verebilir. O halde Hukuk Genel Kurulu'nun kararına katıldığımızı söylemekle beraber kanaatimizce bu süre sınırsız olmamalıdır. Nitekim denetimin üzerinden elli yıl geçtikten sonra, yapının yıpranma payı ve depremin şiddeti gibi diğer etkenler dikkate alınmaksızın, salt denetim firmalarının kusurlu eylemleri olmasaydı yapının depremde zarar görmeyeceği olgusundan hareket ederek karar verilmesi, adalete ve hakkaniyete uygun değildir<sup>99</sup>. Talebin zamanaşımına uğradığı gerekçesi ile reddedilebilmesi için, somut olayın özelliği ve oluş biçimi tüm unsurlarıyla birlikte değerlendirilerek bir karara varılması gerekmektedir.

Zamanaşımı süresi bakımından tazmin borcu doğuran fiil, aynı zamanda ceza-yı da gerektiriyorsa, bu takdirde haksız fiilde zamanaşımı süresi, ceza zamanaşımı süresinden daha kısa ise, haksız fiil Ceza Kanunlarında yer alan zamanaşımı süresine tabi olmaktadır. Burada kastedilen zamanaşımı süresi, ceza veya infaz zamanaşımı süresi değil, dava zamanaşımı süresidir. Yapı denetim firmalarının kusurlu denetimleri neticesinde sorumlu oldukları fiil, görevi kötüye kullanma, imar kirliliğine neden olma, gerçeğe aykırı belge düzenleme, yaralama hatta taksirle ölüme sebebiyet verme gibi suçları da teşkil edebilir. Bu takdirde firmalar, yaklaşık altı aydan sekiz yıla kadar cezalandırılabilir. Şu halde, söz konusu fiilin ceza üst sınırı beş yıldan fazla, yirmi yıldan az olduğu takdirde dava açabilmek için gereken

<sup>98</sup> Günergörk, s. 135, dph. 33. Görüşler için ayrıca bkz. Başpınar-Altunkaya, (2008), s. 118.

<sup>99</sup> Benzer görüşler için bkz. Akkurt, (2023), Haksız Fiil Sorumluluğu (n.7), s. 419-421. Özellikle yapının yıpranma payının indirim nedeni olarak kabul edilmesi görüşü hakkında bkz. Savaş-Mandev (2018), s. 107.



zamaşımı süresi on beş yıl kadar olup (TCK m. 66/1-d), TBK'nın 72. maddesinde öngörülen azami süreden daha uzun olması sebebiyle, denetim firmaları bakımından bu süre uygulama alanı bulacaktır. Üst sınırı beş yıldan daha az cezayı gerektiren suçlar bakımından ise TBK'nın 72. maddesinin uygulanması gerekir.

## SONUÇ

Yapı denetim firmalarının haksız fiillerinden dolayı depremde zarar gören üçüncü kişilere karşı sorumlu olabilmeleri için TBK'da yer alan koşulların oluşması gerekir. Çalışmamızda bu koşullar yapı denetim firmaları özelinde değerlendirilmiş ve yapı denetim firmalarının sorumluluğu bakımından aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

Yapı denetim firmalarının, sorumlu oldukları fiiller; 4708 sayılı Kanun m. 2/4 ve YDUY m. 5'te düzenlenen “*Önlem Alma, Denetleme ve Uyarma*” yükümlülüklerinin yerine getirilmesidir. Bu kapsamda firmalar; yapının imar kurallarına uygun, eksiksiz ve hatasız yapılmasını temin etmek ve yapı malikini bu hususta uyarmakla yükümlüdürler. Yapı denetim firmalarının hukuka aykırı fiilleri, zararlı sonucu engelleyecek bu denetim faaliyetlerini gereği şekilde yerine getirmemeleri, başka bir deyişle denetim firmalarının hukuka aykırı ve menfi fiilleri neticesinde zarara sebebiyet vermeleri halinde gerçekleşmektedir. Bu fiil, kasten ya da ihmalen gerçekleşebilir. Bu noktada firmaların hafif ihmallerinden de sorumlu olduğu kabul edilmelidir. Örneğin, denetim firmasının tecrübesiz olması, yeni kurulması ya da mali durumunun yetersiz olması gibi durumlar nedeniyle denetim borcunun yeterince yerine getirememesi somut olayın durumuna göre hafif ihmal olarak değerlendirilebilir. Ancak bu gibi gerekçelerin ileri sürülmesinin, denetim firmasının sorumluluğunu ortadan kaldırmayacağı bilinmelidir. Zira kusurun hafifliği, sorumluluğu ortadan kaldıran bir hal değildir.

Yapı denetim firmalarının denetleme faaliyetleri dışında, bu faaliyeti yerine getirirken yapıda tespit ettikleri mevzuata aykırılıkları idareye bildirme yükümlülükleri de bulunmaktadır. Ancak, yapı denetim firmalarının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeleri, kusurlarını ortadan kaldırmak, onları tazmin sorumluluğundan kurtarmak için yeterli olmamalıdır. Bunun yanında, bizce firma yetkililerinin bildirimine rağmen inşası durdurulmayan ya da eksiklileri ve hataları giderilmeyen bu yapının denetim faaliyetlerinden de çekilmesi gerekir. Böyle bir yapının inşasına iştirak etmeye devam eden yapı denetim firmasının kastının ya da ihmalinin varlığından söz etmek mümkündür.

Yapı denetim firmalarının haksız fiillerinden sorumlu olabilmeleri için zararın, başka bir deyişle hasarın denetime tabi yapılarda meydana gelmesi şarttır. 4708 sayılı Kanun'da açıkça “*Bu Kanun kapsamına giren her türlü yapı*”nın denetiminden yapı denetim firmalarının sorumlu oldukları zikredilmektedir (m.2). Kanun kapsamında sayılmayan yapılarda ya da yapı dışında meydana gelecek zararlarda, firmanın sorumluluğu bulunmamaktadır. Ancak, şiddetli depremlerin herhangi bir

yapı hatasını affetmediği; hasar oluşurken kamu ya da özel, metrekare olarak küçük ya da büyük, yerleşke olarak köyde ya da şehirde gibi bir ayırım olmaksızın gerçekleştiği ortadadır. Bu sebeple, denetime tabi yapıların sınırlandırıldığı 4708 sayılı Kanun'un birinci maddesinin, YDUY'nin üçüncü maddesinde tanımlanan yapı kavramına paralel ve tüm sabit ve hareketli tesisleri kapsayacak şekilde genişletilerek revize edilmesi uygun olacaktır. Denetim dışında bırakılan istisnai yapıların bu kapsamda daraltılması veyahut tamamen kaldırılması, hasarın en aza indirilmesi noktasında atılacak önemli bir adımdır.

Yapı denetim firmalarının haksız fiil sorumluluğu bakımından gereken koşullardan biri de uygun illiyet bağıdır. Zira illiyet bağının yokluğu, zarar ile sonuç arasındaki nedensellik ilişkisini kesmekte ve sorumluluğu ortadan kaldırmaktadır. İlliyet bağı kesen sebepler arasında, doktrinde çoğunlukla, mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusurunun bulunması halleri kabul edilmektedir. Mücbir sebep sayılan hallerin başında depremler gelir. Ancak, depremin her somut olayda yapı denetimi bakımından mücbir sebep olarak kabul edilmesi ne 4708 sayılı Kanun'un amacına, ne denetim firmalarının kuruluş sebebine, ne de yaşadığımız coğrafyanın gerçeklerine uygun değildir. Burada göz önünde bulundurulması gereken unsur, esasen depremin şiddetidir. Bilimsel yöntemlerle günümüzde depremlerin tam olarak ne zaman gerçekleşeceği bilinemese de bir yapının bulunduğu zemine en yakın fay hattının yaklaşık olarak kaç şiddetinde bir deprem üretebileceği öngörülebilmektedir. Öngörülen şiddette gerçekleşen bir deprem neticesinde benzer özelliklere sahip iki binadan biri hasar almış, diğeri almamış ise, hasar alan binanın teknik standartlara uygun olarak inşa edilmediği akla gelebilir. Ancak gerçekleşen depremin öngörülenden daha şiddetli olması halinde, hasar alan yapı bakımından firmanın denetleme kusuru ile zarar arasındaki illiyet bağının bizce araştırılmasını gerekmektedir.

Yapı denetim firmasının hukuka aykırı bir fiili olmasına rağmen, zarar görenin ya da üçüncü bir kişinin kusurlu davranışı ile illiyet bağı kesilmişse, denetim firması tazminat sorumluluğundan kurtulur. Kusurlu davranışıyla depremde yapının zarara uğramasına neden olabilecek kimseler; yapı maliki veya onun aile üyeleri, kiracılar ya da her bir bağımsız bölümün sahipleri olabilir. Bu kimselerin kusurlu davranışı, firmanın denetim görevini geride bırakacak yoğunlukta ise, zararın firmanın hukuka aykırı fiili neticesinde meydana geldiği söylenemez.

Sorumluluğu tamamen kaldırırsa da azaltan bir neden de zorunlu deprem sigortasıdır. Ancak deprem sigortalarında da iki problemle karşılaşmaktadır. Birincisi, denetime tabi yapı ve zorunlu deprem sigortasına tabi yapı kavramlarının örtüşmemesidir. İkincisi ise, ağır hasarlı sayılan ya da tamamen yıkılan bir yapıda, zarar görenin zorunlu deprem sigortasından alacağı maddi tazminat miktarının, zararın tamamını karşılamamasıdır. Bu sebeplerle zorunlu deprem sigortasına ilişkin düzenlemelerin de yeniden gözden geçirilmesinde fayda bulunmaktadır.



Son olarak 1999 depreminden bu yana tartışılmakta olan haksız fiillerde zamanaşımı problemine değinmemiz gerekmektedir. Zira o dönem, depremde oluşan zararlarda zamanaşımı süresinin başlangıcı hakkında Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlara istinaden doktrinde üç farklı görüş ileri sürülmüştür. Bu görüşlerden, deprem kaynaklı zararlarda hukuka aykırı davranışın yapının teslim edildiği tarihte sona erdiği ve zamanaşımı süresinin bu andan itibaren işlemeye başladığını ileri süren görüşü benimsemek, kanaatimizce hukuka ve hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır. Bu gerekçeyle tazminat talebinin reddi, bizce bu aykırılığa göz yummak ve zarar görenin menfaatlerini hiçe saymak anlamına gelmektedir. Diğer taraftan da tazminat yükümlüsü olan kimselerin, ne zaman gerçekleşeceğini bilmediğimiz bir depremde oluşacak zararlardan, yaşamları boyunca sorumlu tutulmaları ve bu durumun mirasçıları üzerinde dahi devam etmesi riski, hukuki güvenliğin zedelenmesine sebebiyet verebilir. O halde Yargıtay kararlarına katıldığımızı söylemekle beraber kanaatimizce bu süre sınırsız değildir. Örneğin, denetimin üzerinden elli yıl geçtikten sonra, yapının yıpranma payı ve depremin şiddeti gibi diğer etkenler dikkate alınmaksızın, salt denetim firmalarının kusurlu eylemleri olmasaydı yapının depremde zarar görmeyeceği olgusundan hareket ederek, zamanaşımı defini reddetmek hakkaniyete uygun değildir. Talebin zamanaşımına uğradığı gerekçesi ile reddedilebilmesi için, somut olayın özelliği ve oluş biçimi birlikte değerlendirilerek bir karara varılması gerekir.

### KISALTMALAR

B.	: Bası
BGB	: Das Bürgerliche Gesetzbuch
Dan.	: Danışmanı
DASK	: Doğal Afet Sigortalar Kurumu
Doç.	: Doçent
Dr.	: Doktor
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
TBDY	: Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
Vd.	: ve devamı
YDUY	: Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği

## KAYNAKÇA

Ahmetoğlu H, “Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğu ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuki Sorumluluğu” (Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, Dan: Doç. Dr. Zeynep İpek Yücer Aktürk, Ankara 2022)

Akkurt Sinan S, “Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluğa Genel Bakış -II – Haksız Fiil Sorumluluğu” (2023) 1(2) SÜHFD 395-429

\_\_ “Depremden Hasar Gören Binaların Sebep Olduğu Zararlardan Kaynaklanan Hukukî Sorumluluğa Genel Bakış – I - Sözleşme Sorumluluğu” (2023) 31(1) SÜHFD 229-260

Ateş T ve Karataş L, “6 Şubat 2023 Depreminden Sonra Hasar Tespit Çalışmalarında İzlenen Sorunlar ve Çözümler” 143-151, (Researchgate, 05 Ekim 2023) <[https://www.researchgate.net/publication/369733406\\_6\\_Subat\\_2023\\_Depreminden\\_Sonra\\_Hasar\\_Tespit\\_Calismalarinda\\_Izlenen\\_Sorunlar\\_ve\\_Cozum\\_Onerileri](https://www.researchgate.net/publication/369733406_6_Subat_2023_Depreminden_Sonra_Hasar_Tespit_Calismalarinda_Izlenen_Sorunlar_ve_Cozum_Onerileri)>

Azimli Çilingiroğlu G, “Türkiye’de Uygulanan Afet Yönetimi Politikalarının İncelenmesi: Yasal Düzenlemeler ve DASK” (2018) Resilience G, 13-21

Başpınar V ve Altunkaya M, “Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması ve Süresi” (2008) 57(1) AÜHFD 96, 95-131

Baysal B, Zarar Görenin Kusuru (Müterafik Kusur) (On İki Levha Yayıncılık 2012)

Brehm R, “Die Entstehung durch unerlaubte Handlungen, Art. 41–61 OR Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, Berner Kommentar, Stämpfli Verlag” 2021 (5) AG 1-31

Doğan M, Şahan G ve Atamulu İ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (2th, Seçkin Yayıncılık 2021)

Erdoğan İ, “Haksız Fiilde Kusurlu Sorumluluk ve Özellikle Kusur Unsuru” (1990) 3(1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 109-124

Eren F, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (24th, Yetkin Yayınevi 2019)

Furrer A, Muller-Chen M ve Çetiner B, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (On İki Levha Yayıncılık 2021)

Güleş M, “4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” (KTO Karatay Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı, Dan.: Prof. Dr. Hüsnü Can, Konya 2019)

Günergök Ö, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Haksız Fiilde Zamanaşımına İlişkin Yeni Düzenlemelerinin Türk Hukuku ile Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi” (2021) IV(11) İMHFD 125-154

İnceoğlu M, Baş Süzel E ve AYTEKİN İnceoğlu A, “Haksız Fiil Zamanaşımı ve Suçsuzluk Karinesiyle İlgisi” (2016) 11(145-146) BAÜHFD 149-209

Kayıhan Ş, “Zorunlu Deprem Sigortası” (2004) VIII(1-2) AÜEHFD 497-516

Klett B, “Unsichere Bauten – wann müssen sie saniert werden?” (2023) Schweizerische Baurechtstagung 199-217

Kılıçoğlu A. M, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (22 th, Ankara: Turhan Kitabevi 2018)

Koller A, “Solidarität im Schadenersatzrecht” (2022) Aktuelle Juristische Praxis 831-847

Koşar Günhan G, “Haksız Fiil Hukukunun Amacı” (2020) 69 (3) Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi 1437-1473

Kurtulan G, “Haksız Fiilde Hukuka Aykırılık Unsuru” (2017) 23(1) MUHF – HAD 465-504

Nar A, “Yapı Denetim Kuruluşlarının Depremde Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Yapı Sahibine Karşı Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu” (2023) 27(1) EB-YÜ-HFD 77-115

Oğuz H, “Sorumluluk Hukukunda Kusur” (2016) 7(28) TAAD 273- 286

Özkan G, “Türkiye’de Yapı Denetim Sistemi ile İlgili Yaklaşımlar” (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programı Yüksek Lisans Tezi, Dan.: Prof. Hakkı Önel, İstanbul 2005)

Savaş T ve Mendev B, Yapı Denetim Hukuku (Legal Yayıncılık 2018)

Siegenthaler T, “Die Haftung für mangelnde Erdbebensicherheit: Der Bauunternehmer und der Eigentümer” (2008) D 0227 SIA-Dokumentation 1-4

Uyumaz A, “Sorumluluk Hukukunda Kusur Kavramı ve Kusurun Tespitine İlişkin Bir Öneri” (2023) XIII(1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 503-546

William D. F ve Wesley R. K, “When the Earth Moves and Buildings Tumble, Who Will Pay - Tort Liability and Defenses for Earthquake Damage within the New Madrid Fault Zone” (1991) 22(1) Memphis State University Law Review 1-42 (Hemonline, 22 Temmuz 2023)

Yavuz E, “Yapı Denetim Sözleşmeleri” (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi, Dan.: Prof. Dr. Hüseyin Hate-

mi, İstanbul 2015)

Yıldırım T, “Danıştay Kararlarında Mücbir Sebep Kavramı” (2019) 25(2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Ferit Hakan Baykal Armağanı 1520-1538

Yılmaz H, Yapı Denetim Şirketlerinin Hukuki ya da Cezai Sorumluluğu (Adalet Yayınevi 2022)

Yılmaz G, “Zorunlu Deprem Sigortasında Doğal Afet Sigortaları Kurumu’nun Sözleşme Öncesi Hasar Tespiti Yapma Sorumluluğuna İlişkin Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi” (2021) Ulusal ve Uluslararası Yargı Kararları Işığında Deprem Hukuku Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı 197-224

Ünlütepe M, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Seçkin Yayıncılık 2021).

Zeyrek İ, “İdare Hukuku Açısından Yapı Denetimi” (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Kamu Hukuku Programı Yüksek Lisans Tezi, Dan: Prof. Dr. Meltem Kutlu Gürsel, İzmir 2019)

