

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	5
İÇİNDEKİLER .....	7
<b>GİRİŞ .....</b>	<b>11</b>

## BİRİNCİ BÖLÜM

### YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ

I. GENEL OLARAK .....	13
II. YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİNİN TANIMI .....	15
III. YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİNİN HUKUKSAL NİTELİĞİ .....	16

## İKİNCİ BÖLÜM

### YAPI DENETİMİ HAKKINDAKİ KANUN'UN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN HUKUKİ SORUNLAR

I. YAPI DENETİM KURULUŞU İLE DENETÇİLER ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLAR .....	19
A. Denetçilerin Sigortalı Hizmetlerinin Tespiti .....	19
B. Çalışanların Ücret Alacaklarına İlişkin Uyuşmazlıklar .....	20
II. YAPI DENETİM KURULUŞU İLE YAPI SAHİBİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER .....	21
A. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Kuruluşu .....	21
B. Yapı Denetim Kuruluşunun Hak ve Borçları .....	22
1. Yapı Denetim Kuruluşunun Borçları .....	22
a. Denetim Yapma Borcu .....	22
b. Uyarma Borcu .....	23
c. Diğer Borçları .....	24
2. Yapı Denetim Kuruluşunun Hakları .....	24
a. Ücret Hakkı .....	24
b. Haczedilmezlik .....	28

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU

I. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN KAMUYA KARŞI OLAN SORUMLULUĞU: FENNİ MESULİYET .....	31
A. Genel Olarak .....	31
B. Fenni Mesuliyetin Muhatabı: İlgili Yönetim .....	33

<b>II. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YAPI SAHİBİNE KARŞI HUKUKİ SORUMLULUĞU</b> .....	<b>35</b>
A. Sorumluluğun Koşulları.....	35
1. Genel Olarak.....	35
2. Zararın (Yapı Hasarının) Gerçekleşmesi.....	37
a. Taşıyıcı Sistem.....	39
b. Taşıyıcı olmayan Kısımlar.....	39
3. Kusur.....	40
a. Yapı Denetim Kuruluşunun Kusurunu Azaltan/Kaldıran Nedenler.....	42
aa. Yapı Denetim Kuruluşunun Gerekli Bütün Özeni Göstermiş Olması.....	42
bb. Zarar Görenin (Yapı Sahibinin) Kusuru.....	43
cc. Nedensellik Bağının Yokluğu.....	44
i. Olağanüstü Durum, Mücbir Sebep.....	45
ii. Üçüncü Kişinin Kusuru.....	46
dd. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluğunu Sınırlayan Anlaşmaların Etkisi.....	46
4. Nedensellik Bağı.....	47
B. Sorumluluğun Süresi.....	47
1. Sorumluluğun Kapsam ve Sınırları.....	48
2. Zamanaşımı.....	49
C. Hakların Yarışması.....	50
D. Yapı Hasarı Nedeniyle Sorumlu Olan Kişiler.....	50
1. Yapı Denetim Kuruluşu.....	59
2. Denetçi Mimar ve Mühendisler.....	64
3. Yardımcı Kontrol Elemanı.....	68
4. Proje Müellifleri.....	69
5. Laboratuvar Görevlileri.....	70
6. Yapı Müteahhidi.....	72
7. Şantiye Şefi.....	74
8. Ortaklar ve Yöneticiler.....	76
9. İlgili Yönetim.....	78
<b>III. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YARDIMCI KİŞİLERDEN DOLAYI SORUMLULUĞU</b> .....	<b>79</b>
<b>IV. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞUNU KALDIRAN/AZALTAN VEYA BORÇTAN KURTARAN NEDENLER</b> .....	<b>81</b>
A. Esaslı Değişiklik.....	81
B. Parsel Dışından Gelen Doğal Nedenler.....	81

C. Deprem Sigortasından Yapılan Ödemeler .....	82
D. Kusurun Hafifliği .....	82
E. Üçüncü Kişinin Kusuru .....	83
F. Mücbir Sebepler .....	83
G. Ön Anlaşmalar .....	83
H. Sigorta .....	83
<b>V. İSPAT .....</b>	<b>84</b>

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### YAPI DENETİM KURULUŞLARININ

#### İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ ÖNLEMLERİ BAKIMINDAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

<b>I. İŞVERENLERE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GETİRİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER .....</b>	<b>85</b>
A. Önlem Alma ve Denetim Yükümlülüğü .....	86
B. Bilgilendirme ve Eğitim Yükümlülüğü .....	88
C. Örgütlenme Yükümlülüğü .....	89
<b>II. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI KONUSUNDAKİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>90</b>
A. Genel Olarak .....	90
B. Uyarıda Bulunmak .....	91
1. Uyarının Amacı .....	92
2. Uyarının İçeriği .....	93
3. Uyarının Sonuçları .....	94
C. Sonuç .....	95

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### YAPI DENETİMİNDE CEZAI SORUMLULUK

<b>I. İCRAİ VEYA İHMALİ DAVRANIŞLA GÖREVİN KÖTÜYÜ KULLANILMASI SUÇU .....</b>	<b>97</b>
<b>II. GERÇEĞE AYKIRI BELGE DÜZENLEME SUÇU .....</b>	<b>98</b>

## YARGITAY KARARLARI

<b>HUKUK BÖLÜMÜ .....</b>	<b>101</b>
1. YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ .....	101
2. YAPI DENETİMİ HİZMETİNDEN KAYNAKLANAN ÜCRET ALACAĞI .....	125
3. ABONELİK SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN DAVALAR .....	247
4. HİZMET TESPİTİ/İŞÇİLİK ALACAĞI DAVALARI .....	263
5. İŞ KAZASINDAN DOĞAN TAZMİNAT DAVALARI .....	289

6. GEREĞİ GİBİ DENETİM YAPILMAMASINDAN KAYNAKLANAN ALACAK DAVALARI .....	326
7. FİKRİ HAKLAR NEDENİYLE AÇILAN DAVALAR.....	368
8. İNŞAATIN YAPI DENETİMİNE UYGUN YAPILMAMASI/SİGORTA POLİÇEASINDEN KAYNAKLANAN ALACAKLAR .....	376
9. GÖREVLİ MAHKEME .....	540
10. HACZEDİLEMEZLİK .....	558
<b>CEZA BÖLÜMÜ .....</b>	<b>573</b>
1. TAKSİRLE YARALAMA VEYA ÖLÜME SEBEBİYET VERME .....	573
2. GÖREVİ KÖTÜYE KULLANMA SUÇU .....	621
3. SAHTECİLİK SUÇU .....	676
4. İMAR KİRLİLİĞİNE NEDEN OLMA .....	694
5. RUHSAT VE PROJEYE AYKIRI UYGULAMA .....	737
<b>YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN .....</b>	<b>773</b>
<b>YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ .....</b>	<b>785</b>
<b>KAVRAM ARAMA CETVELİ .....</b>	<b>813</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>815</b>

## GİRİŞ

Ülkemiz 1980'li yıllardan sonra yoğun bir özelleştirme uygulamasının içine girmiştir. Bu bağlamda yapı denetim hizmetleri de özelleştirmenin dışın-da bırakılmamıştır. Anayasa'nın 47 nci maddesinde yapılan değişiklik ile birlikte özel hukuk kişileri lehine, başka bir ifadeyle devlet ve diğer kamu tüzel kişileri eliyle yürütülen kamu hizmetleri özel hukuk sözleşmeleri ile özel kişilere gördürülmeye başlanmıştır ki, bu değişiklikten yapı denetimine ilişkin faaliyet de etkilenmiştir. Kamu hizmetinin özel kişiler eliyle gördürülmesinin yasa koyucunun düzenleme takdirine bırakılmasının en çarpıcı örneklerinde birisi 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dur. Sözü edilen Kanun'un iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi'ne iptal davası açılmış ise de Anayasa Mahkemesi açılan iptal davalarını reddetmiştir. Böylece kamu gücünü kullanma ayrıcalığına sahip bir alan olan yapı denetiminde, kamu yönetiminin denetim yetkisinin devri söz konusu olmuştur. Sözü edilen Kanun'un 2 nci maddesi hükmüne göre, bu Kanun kapsamına giren her türlü yapının denetimi Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile çalışan ve münhasıran yapı denetimi ile uğraşan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarına aittir. Bu denetim yetkisinin kapsamı ise yine aynı madde içinde gösterilmiştir.

Barınabilecek bir yere sahip olmak, tarihin her döneminde insan için temel bir gereksinim olmuştur. Barınma gereksinimini gideren yapının, nicelik ve nitelik olarak tamamlanıp bitirilmesi ve kullanıcının hizmetine sunulabilmesi çoğu kere birbirine bağımlı, ancak kimi kez de birbirinden bağımsız birden çok faaliyetin yerine getirilmesi ile mümkündür. Yapının yapımına başlanması yer temininden başlamak üzere proje çizimi, maliyet hesapları, müteahhit ve işçilerle olmak üzere pek çok sözleşme yapılması gibi iş ve işlemleri gerekli kılmaktadır. Bu faaliyetlerin her birinin ayrı bir uzmanlığı gerektirmesi nedeniyle, birden fazla kişinin yapım işinin içine çekilmesi bir zorunluluktur. Öte yandan, yapı denetiminde birden fazla uzmanlığı gerektiren işi yürüten kişilerin eylemlerinin denetlenmesi, bu uzmanlıkları bünyesinde bulunduran ayrı bir uzman kişinin varlığının doğumuna yol açmıştır. Bu ise ancak birden fazla gerçek kişiden oluşan bir tüzel kişi olabilir. Ortakları mimar ve mühendislerden oluşan bu tüzel kişi, kendi uzmanlık alanıyla ilgili görevler üstleneceği için sorumluluğu da bu uzmanlık alanıyla sınırlı kalacaktır.

Yapı denetimini; güvenli, sağlıklı, ekonomik yapı elde edebilmek amaçlarıyla yapıların, tasarım (proje) ve yapım (inşa) aşamalarında yürürlükteki yapı mevzuatı, standart ve teknik esaslara uygun olarak denetim yoluyla yapılmasının sağlanması süreci olarak tanımlamak mümkündür. Yapı denetimi bir

süreçtir. Denetim, yapının yapım süresine bağlı olarak sürdürülür. 4708 sayılı Kanun'un uygulanmasında yapım süresi; Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi ifade etmektedir.

Kanunun 1. maddesine baktığımızda, yapı denetiminin iki önemli amacının olduğu sonucu çıkmaktadır:

**1. Yapılarda can ve mal güvenliğinin sağlanması,**

**2. Yapı hasarı nedeniyle zarara uğrayan kişilerin haklarının korunması ve doğabilecek zararların tazmininin sağlanmasıdır.**

Yapı denetim kuruluşlarının görevleri; 4708 sayılı Kanun'un 2/3. maddesinde sayılmıştır. Bu kuruluşlar, yapı sahibi ile yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalayan ve bu sözleşme uyarınca yapı denetim hizmetini yerine getiren kuruluşlar olmakla birlikte, aynı zamanda birer şirket olmaları nedeniyle Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kişilerdir. Yapı denetim kuruluşları bir şirket olmakla birlikte, verdikleri hizmet itibari ile tacir değildirler. Denetimin yasalara uygun yapılmaması nedeniyle, başta yapı sahibi olmak üzere üçüncü kişiler ve kamu zarara uğrayabilir. Yapı denetim kuruluşları, yapı sahiplerinin ve kamunun denetim faaliyetinden dolayı uğradıkları zararlardan belli koşulların gerçekleşmesi halinde hukuken sorumludurlar. Bu kuruluşların sorumlulukları sebep oldukları zararın bir karşılığı olarak yalnızca tazminatla sınırlı kalmamış, ayrıca hukuksal sorumluluğun yanında kamusal bir yaptırım olarak yönetsel ve cezai yönden de sorumlu tutulmaları yoluna gidilmiştir.