



MAGNA HUKUK
Avukatlık & Danışmanlık

HUKUKİ YÖNÜYLE DEPREM KILAVUZU

İÇİNDEKİLER

Depremden Kaynaklanan Davalar İçin Bazı İşlemlerin Kolaylaştırılması.....	2
Deprem Mağduru Yapı Sahiplerinin Yapı Denetim Kuruluşları Karşısındaki Hakları.....	4
Deprem Sigortası ve Sağladığı Haklar	10
Deprem Bölgesinde Zarar Gören Taşınmazlar İçin Sunulacak Destekler Kapsamında Yapılması Gerekenler	16
Deprem Sebebiyle Taşınmaz Sahiplerinin ve Yüklenicinin Sorumluluğu.....	22
Depremın Sebep Olduğu Zararlar İçin İdarenin Hizmet Kusurundan Doğan Sorumluluğu.....	28

Depremden Kaynaklanan Davalar İçin Bazı İşlemlerin Kolaylaştırılması

Depremzede vatandaşlar tarafından deprem sebebiyle açılacak davalar bakımından delillerin toplanması ve bunların hızlı bir biçimde kayıt altına alınması önem arz etmektedir. Bu kapsamda deprem bölgesindeki olağanüstü durum sebebiyle delil tespiti, avukatla temsil ve adli yardım gibi hususlarda özel hükümler öngörölmüştür. Böylece vatandaşlar henüz dava açamasa da iddialarını dayandıracakları delilleri mahkeme vasıtasıyla tespit ettirebilir.

Buna göre depremzede vatandaşların depremden kaynaklanan hukuki uyuşmazlıklar için 4539 sayılı Doğal Afet Bölgelerinde Afetten Kaynaklanan Hukuki Uyuşmazlıkların Çözümüne ve Bazı İşlemlerin Kolaylaştırılmasına İlişkin Kanun Hükümünde Kararnamenin Kabulü Hakkında Kanun hükümlerinden yararlanması mümkündür.

Buna göre:

- Deprem bölgesi olan illerimizde depremzede vatandaşların depremden kaynaklanan hukuki uyuşmazlıkların çözümü amacıyla delillerin tespitine ilişkin istemleri, ispat olunacak olay ile tanıklar ve bilirkişiyeye sorulacak sorulara ilişkin konuları belirten ve üç nüshadan oluşan bir dilekçenin verilmesi veya mahkeme kalemine yapılacak sözlü başvurunun tutanağa geçirilmesi suretiyle yapılabilir.

- Ölüm, gaiplik veya yaralanma gibi nedenlerle delil tespiti yaptıramayacak durumda olanların eşleri ile üçüncü dereceye kadar kan veya sıhri hısımları da delil tespiti isteminde bulunabilirler.

Delil tespitine ilişkin başvurular, mahkemece öncelikle incelenir ve karara bağlanır.

- Depremzede vatandaşları ilgilendiren veraset belgelerinin alınmasında öncelikle resmi kayıtlar esas alınır. Resmi kayıt bulunmaması halinde diğer muteber deliller ikame edilir.
- Deprem bölgelerinde avukatlar, vekaletname verme şartı aranmaksızın, istem sahiplerince verilen yetki belgesi ile kayıtlı buldukları baro tarafından düzenlenen kimlik belgesini ibraz etmek suretiyle yukarıda açıklanan işlemleri yapabilirler.
- Depremzede vatandaşların istemleri halinde, depremden kaynaklanan hukuki uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin her türlü dava ve işlemlerde adli yardım hükümleri uygulanır. Ancak bu durumda depreme maruz kaldığını beyan edenler bakımından 6100 sayılı HMK m. 334 ve 336 hükümlerinde yer alan ispat şartı aranmayacaktır.

Deprem Mağduru Yapı Sahiplerinin Yapı Denetim Kuruluşları Karşısındaki Hakları

1. Yapı Denetim Kuruluşu Nedir?

Yapı denetimi, yapının imar planlarına, fen, sanat ve sağlık kurallarının tamamına uygun şekilde inşa edilmesi için proje aşaması ve yapım sürecindeki denetlenme faaliyetlerini ifade eder. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun m. 1 ile yapı denetim kuruluşu bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişi olarak tanımlanmıştır. Denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam etmesi gereken yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendislere ait olması zorunludur.

2. Yapı Denetim Kuruluşunun Haksız Fiil Sorumluluğu

Yapı denetim kuruluşları kural olarak 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 yapı hasarından sorumludur. Yapı denetim kuruluşunun, yapının maliki ve ilgili idareye¹ karşı denetçi

¹ **İlgili İdare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulamalar için büyükşehir belediyeleri ile diğer belediyeler, bu alanlar dışında kalan alanlarda valilikler, yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip diğer idareler.

mimar ve mühendisler, proje müellifleri², laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi³ ile birlikte kusuru oranında sorumluluğu bulunur. Ancak yapı müteahhidi ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, yapım işlerindeki kusurlardan dolayı müteselsilen sorumludur⁴.

Bununla birlikte yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilatın doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilatı yapan kişinin sorumluluğu gündeme gelir.

Öte yandan yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kaymasından doğan hasarlardan sorumlu değildir. Bu nedenle sorumluluğunun tespitinde yapı sahibine gerekli uyarıların yapıp yapılmadığının tespiti önem arz etmektedir.

Yapı denetim kuruluşunda çalışan denetçi mimar ve mühendisler dışında kalan yardımcı kişilerin (yardımcı kontrol uzmanı ve kuruluşun istihdam ettiği diğer personel) sebep olduğu zararlardan da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 116 kapsamında yapı denetim kuruluşu sorumlu olacaktır.

² **Proje Müellifi:** Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişi.

³ **Yapı Müteahhidi:** Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişi.

⁴ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği m. 9/5.

3. Yapı Denetim Kuruluşunun Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu

Kanun m. 5 hükmüne göre yapı sahipleri ile yapı denetim kuruluşu arasında yapı denetimi hizmet sözleşmesi akdedilmesi zorunludur. Zararın tazmini konusunda, yapı denetim kuruluşu açısından sözleşmeye dayanan sorumluluk ile haksız fiil sorumluluğunun yarışması gündeme gelir. Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin yönetmelik ekinde yer alan örnek sözleşmedeki asgari unsurları karşılması gerekir. Bu kapsamda ilgili sözleşmede yer alan hükümlerin geçerliliğinin denetlenmesi ve özellikle yapı denetim kuruluşları lehine sorumsuzluk kaydı içeren maddelerin TBK m. 115 kapsamında incelenmesi gerekir. Yapı denetim kuruluşuna karşı açılacak tazminat davalarında denetimin yetkisiz kişilerce yapılması, denetim yapılmamasına rağmen yapılmış gibi gösterilmesi, yapı sahibine gerekli uyarıların zamanında yapılmaması, yapının projesine aykırı olması, kötü/ölçsüz malzeme kullanımına izin verilmesi gibi kusurlu eylemlerin ispatı önemlidir.

Şiddetli bir deprem gibi doğa olayların yıkıcı etkisi, yapıda zaten var olan bir denetim kusurundan doğan sorumluluğu ortadan kaldırmayacaktır. Deprem mücbir sebebi karşısında, fay hattı olduğu bilinen bir bölgede temel inşaat malzemelerinin eksik bırakılması, yanlış malzeme kullanımı gibi hususlardan kaynaklanan sorumluluk devam edecektir.

4. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumlu Olduğu Yapının Tespiti

Yapı denetim kuruluşları; ruhsata tabi olmayan yapılar, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yaptırılan yapılar gibi birtakım yapıların denetiminden sorumlu değildir.

Bu nedenle özellikle köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda depremden zarar görmüş yapılar için yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun bulunup bulunmadığı tespit edilmelidir. Yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunda olmayan ancak ruhsata tabi olan yapıların denetiminden 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında göre mimar ve mühendisler sorumludur.

5. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluğunda Süre

Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu, yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır. On beş yıllık sorumluluk süresi öngören taşıyıcı sistem, yapıların; temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını ifade eder.

6. Yapı Denetim Kuruluşuna Açılacak Tazminat Davası

a. Taraflar

Yapı sahibi olan kişilerin (maliklerin) yapıda meydana gelen hasar nedeniyle doğrudan yapı denetim kuruluşları, proje müellifleri, denetçi mimarlar ve mühendisler, yapı müteahhidi ve laboratuvar görevlilerini davalı göstererek hasardan doğan zararının tazminini talep etmesi mümkündür. Davalı olabilecek bu kişiler, yapı sahibine karşı kusurları oranında müteselsil sorumludur.

b. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Yapı denetim kuruluşlarına karşı açılarak davalarda yetkinin sözleşmeden ve haksız fiilen doğan davalara ilişkin yetki kuralına göre tespit edilmesi gerekir. Görevli mahkeme açısından ise yapı sahibinin tüketici olup olmamasına göre bir ayırım yapılacaktır. Yargıtay yükleniciden konut satın alınması halinde yapı denetim şirketi ve yükleniciyi ticari ve mesleki amaçla hareket eden sağlayıcı, dava için tüketici mahkemesini görevli kabul etmektedir.

c. Tazmini İstenebilecek Zararlar

Yapı sahibi, yapı hasarı nedeniyle ortaya çıkan maddi zararlarını isteme hakkına sahiptir. Maddi zararların hesaplanmasında onarılması mümkün yapılarda değer kaybı, yıkılan binalarda yapı sahibini gerçek zararının tespiti önem arz etmektedir. Bununla birlikte yapı denetim kuruluşunun salt sözleşmeye aykırı davranışın varlığı, yapı sahibi lehine manevî

tazminat isteminin kabulü için yeterli değildir. Bu aykırılığın niteliğinden veya özel hâl ve şartlardan aynı zamanda kişilik haklarının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 24. maddesi anlamında zedelenmesi ve/veya ağır bedensel zarar veya ölüm hâlinde, zarar görenin veya ölenin yakınlarına manevi tazminat talep etme hakkının ayrıca incelenmesi gerekir.



Deprem Sigortası ve Sağladığı Haklar

1. Zorunlu Deprem Sigortası ve İhtiyari Deprem Sigortası Nedir?

Deprem sigortası, deprem doğal afetinin doğrudan neden olduğu maddi zararlar ile deprem sonucu meydana gelen yangın, infilak, tsunami veya yer kaymasının doğrudan neden olduğu zararların güvence altına alınmasına yarayan bir çeşit güvencedir. Bu sigorta, yapıda meydana gelen zararı tazmin ederek lehdarın eski hayatına dönmesini amaçlamaktadır.

Zorunlu deprem sigortası, Doğal Afetler Sigortaları Kurumu (DASK) tarafından sağlanır ve yönetilir.

İhtiyari deprem sigortası, zorunlu deprem sigortası kapsamı dışında kalınan yerler için öngörülen sigortadır. Köy yerleşimleri gibi zorunlu deprem sigortası yaptırılmayan yerlerde ihtiyari deprem sigortası yaptırılarak deprem ve beraberinde getirdiği afetler sebebiyle oluşan zararlar güvence altına alınabilir.

2. Zorunlu Deprem Sigortasının Kapsamı

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu m.10 hükmünde zorunlu deprem sigortasına tabi alanlar sayılmıştır. Buna göre;

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bağımsız bölümler,
- Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerine inşaa edilen mesken niteliğindeki binalar ve bu binaların içinde yer alan ticarethane, büro ve

benzeri amaçla kullanılan bağımsız bölümler (örneğin mesken niteliğindeki bağımsız bölümdeki avukatlık ofisi ya da mali müşavirlik ofisi),

- Doğal afet nedeniyle devlet tarafından yapılan ya da verilen kredi ile yaptırılan meskenler,
- Kamu yararına tabi derneklere ait taşınmazlar,
- Ahşap, kerpiç ve benzeri evler zorunlu deprem sigortasına tabidir.

Ayrıca koşulların uyması durumunda:

- Kat irtifakı tesis edilmiş binalar,
- Tapuda henüz cins tashihi yapılmamış ve tapu kütüğünde arsa veya tarla olarak gözüken binalar,
- Tapu tashihi henüz yapılmış kooperatifler de zorunlu deprem sigortasına tabidir.

Kanunda aynı zamanda inşaatı henüz tamamlanmamış yapılar, kaçak yapılar, ev eşyaları gibi zorunlu deprem sigortasına tabi olmayan hususlar da ayrıca belirtilmiştir. Kanuna göre zorunlu deprem sigortasının geçerlilik süresi bir yıldır ve sigorta sözleşmesinin her yıl yenilenmesi gerekir. Aksi halde zorunlu deprem sigortasından yenilenmeyen yıl için faydalanılamaz.

3. Zorunlu Deprem Sigortası Teminatının Kapsamı

Zorunlu deprem sigortası, binanın temellerinde, ana duvarlarında, bağımsız bölümlerine ayrılan ortak duvarlarında, bahçe duvarlarında, istinat duvarlarında, tavan ve tabanlarında, merdivenlerde, asansörlerde, sahanlıklarda,

koridor çatılarında, bacalarda ve buna benzer nitelikteki tamamlayıcı bölümlerdeki hasarları kapsar. Ancak,

- Enkaz kaldırma masrafları, kâr kaybı, işin durması, kira mahrumiyet, alternatif ikametgâh ve iş yeri masrafları gibi dolaylı masrafları,
- Her türlü taşınır mal, eşya ve benzerleri,
- Tüm bedeni zararlar ve vefatı,
- Manevi tazminat talepleri,
- Deprem ve deprem sonucu oluşan yangın, infilak, tsunami veya yer kayması dışında kalan hasarları,
- Depremden bağımsız binanın kendi kusurlu yapısıyla oluşmuş zararları karşılamamaktadır.

4. Zorunlu Deprem Sigortası Kim Tarafından Yaptırılır?

Kanuna göre zorunlu deprem sigortası, bina ve bağımsız bölümler için malikler ya da intifa hakkı sahipleri tarafından yaptırılabilir. Ayrıca kiracılar tarafından da zorunlu deprem sigortası yaptırılabilir ancak bu durumda poliçe malik adına düzenlenmektedir. Kredi ile zorunlu deprem sigortası kapsamındaki taşınmazların satın alınması durumunda ise sigorta, kredi veren banka tarafından yaptırılır ve kredi süresi bitene kadar banka tarafından yenilenir. Bankanın sigorta poliçesini her yıl yenilememesi durumunda sorumluluğu doğacaktır. Sigorta poliçesinin yenilenmemesi nedeniyle zarara uğrayan kişinin bankaya karşı tazminat davası açması

mümkündür. Öte yandan, sigorta ettiren⁵ ya da sigortalı⁶, binanın veya her bir bağımsız bölümün diğer bir deyişle dairenin mimari projeye aykırı olarak ve yağının taşıyıcı sistemini olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edilmesine ya da zayıflatılmasına karşı gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Aksi halde bu değişiklikler sebebiyle meydana gelen zararlarda tazminat hakkını kaybetmektedir. Örnek vermek gerekirse deprem sarsıntısı sonucu evi yıkılan bir malik, evindeki taşıyıcı kolonu kestirmişse ve evinin depreme dayanıklılığı azalmışsa sigorta tazminatı hakkını kaybedebilir.

5. Deprem Sonrasında Sigorta Ettiren veya Sigortalı Tarafından Yapılması Gerekenler

Sigorta ettiren veya sigortalı rizikonun³ öğrendiği tarihten itibaren en geç on beş işgünü içinde DASK veya Kurum nam ve hesabına sözleşmeyi yapan sigorta şirketine bildirimde bulunmalı ve Kurum yetkililerinin zarar gören binalarda inceleme yapmasına ve zararı azaltmaya yönelik tedbir almasına izin vermelidir. Ayrıca sigorta ettiren veya sigortalı tazminatın tespiti için kendisinden istenilen belgeleri ve uğramış olduğu zararı belirtir yazılı bir bildirim Kurum'a ya da sigorta şirketine vermelidir.

Ülkemizde 06.02.2023 tarihinde gerçekleşen deprem sonrasında DASK internet sitesinde söz konusu on beş günlük süreyi uygulamayacağını bu nedenle süre kısıtı olmaksızın hasar başvurusu yapılabileceğini ilan etmiştir. Hasar

⁵ **Sigorta Ettiren:** Zorunlu deprem sigortasını yaptıran kişidir

⁶ **Sigortalı:** Zorunlu deprem sigortası güvencesinden yararlanan kişi.

başvuruları, e- Devlet ve www.dask.gov.tr üzerinden yapılabilmektedir.

6. DASK ve Yetkili Sigorta Şirketinin Yükümlülükleri

Kurum, hasar miktarına ilişkin belgelerin kendisine verilmesinden itibaren mümkün olan en kısa süre içerisinde gerekli incelemeleri tamamlayıp hasar ve tazminat miktarını tespit ederek sigorta ettiren veya sigortalıya bildirmek zorundadır. Bu bildirimden itibaren en geç bir ay içerisinde tazminat miktarını hak sahibine ödemek zorundadır. Depremde sigortalı konutta hasar olmayıp sadece ortak alanda hasar olması durumunda, sigortalının taşınmazdaki hissesi oranında tazminat ödemesi yapılır.

7. Zorunlu Deprem Sigortası Nedeniyle Açılacak Tazminat Davası

Zorunlu deprem sigortası nedeniyle açılacak tazminat davalarında davacı sigorta ettiren veya sigortalıdır. Sigorta ettiren kişi depremde vefat etmişse, onun yerine mirasçıları DASK'tan tazminat talep edebilirler. Davalı ise DASK yahut aracı sigorta şirketidir.

Zorunlu deprem sigortası nedeniyle Kuruma karşı açılacak davalarda yetkili mahkeme DASK'ın bulunduğu ya da rizikonun gerçekleştiği yer mahkemesidir. Görevli mahkeme ise, sigorta poliçesinin ne tür bir taşınmaz için düzenlendiğine göre değişmektedir. Konut için sigorta poliçesinin düzenlenmesi durumunda bu bir tüketici işlemi olduğundan görevli mahkeme Tüketici Mahkemesi, bir ticarethane için

sigorta poliçesi düzenlenmesi durumunda ise görevli mahkeme Ticaret Mahkemesidir.

Kuruma yapılan başvurudan itibaren 1 aylık süre içinde yanıt verilmemesi veya eksik/hatalı yanıt vermesi halinde dava açma hakkı doğacaktır. Sigorta sözleşmesinden kaynaklanan taleplerde zamanaşımı iki yıldır.



Deprem Bölgesinde Zarar Gören Taşınmazlar İçin Sunulacak Destekler Kapsamında Yapılması Gerekenler

Deprem nedeniyle yapıların zarar gören yapılar için alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlar hakkında 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (7269 sayılı Kanun) hükümleri uygulanacaktır.

Deprem nedeniyle kendilerine bina yapılacak veya inşaat kredisi verilecek kişilerin hak sahipliğine ilişkin usul ve esaslar Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkındaki Yönetmelik (Yönetmelik) ile düzenlenmiştir.

Depremde yıkılan ve/veya hasar gören binalar için yapılacak yardımlar kapsamında dikkat edilmesi gerekenler özet olarak aşağıda açıklanmıştır.

1. Hasar Tespit Raporu Düzenlenmesi

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (**7269 sayılı Kanun**) m. 13 hükmü kapsamında, afetin meydana geldiği arazinin durumu ile bütün yapılar ve kamu tesisleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Bakanlık) kurulacak fen kurulları tarafından incelenerek hasar tespit raporu düzenlenir. Mal sahibi veya vekili tarafından Kanun'da belirlenen sürelere riayet etmek suretiyle hasar tespit raporlarına itiraz edilebileceği gibi hasar tespit raporları asıl işlemlerle birlikte yetkili mahkemede dava da edilebilir.

Gayrimenkulleri hasarsız tespit edilenlerin veya gayrimenkullerinin hasar tespiti hiç yapılmayanların öncelikle Kanun'da belirlenen sürelerle riayet etmek suretiyle idareye başvurması gerekmektedir.

2. Kıymet Takdirinin Yapılması

Afet gören yerlerde hasara uğrayan kısımlar içinde bulunan taşınmaz mallarla, yine aynı yerde, üzerine bina yaptırılmak üzere Bakanlık tarafından tespit edilen taşınmaz malların kıymetleri Kanun'da benimsenen usul ve esaslar çerçevesinde takdir ve tespit edilir.

Yeniden yerleşme yapılmayacak olan afet yerlerinde taşınmaz mallar için kıymet belgesi düzenlenmeyecektir.

Mal sahibi veya vekili tarafından 7269 sayılı Kanun'da belirlenen sürelerle riayet etmek suretiyle takdir edilen kıymete karşı yetkili mahkemede dava açılabilir. Açılacak dava 7269 sayılı Kanun'da belirtilen özel usuller dahilinde görülecektir. İnşa edilecek binalar için tespit edilen maliyet bedellerinden sahiplerine ait kıymet belgelerindeki miktarlar düşüldükten sonra, geri kalanı borçlandırmaya esas tutulur.

3. Hak Sahipliğinin Tayin ve Tespiti

Hak sahipliği, afetzedelerin, yıkılan veya ağır hasar gören binalarla olan mülkiyet ilişkilerini ve yeniden yapılacak binalardan veya verilecek inşaat kredisinden yararlanabilme durumlarını ifade eder. Hak sahibi sayılanlara ya yeniden konut yapılacaktır ya da konut veya işyeri kredisi verilecektir.

Yönetmelik hükümleri kapsamında aşağıda sayılanlar hak sahibi kabul edilebilir:

- Afet sebebiyle, kendilerine ait bulunan konutları yıkılan, yanan veya oturulamayacak derecede ağır hasar gören afetzedede aileler,
- Kendilerine ait konutları muhtemel bir afete maruz bulunan aileler,
- Afet gören yerlerin bitişğinde veya yakınında, üzerinde bina yaptırılmak üzere Bakanlık tarafından tespit edilip imar planına dahil edilen veya bu konutları için kıymet belgesi verilen aileler,
- Afet sebebiyle, dükkân ve fırın gibi işyerleri yıkılan, yanan veya kullanılmayacak derecede ağır hasar gören kimseler

Bunun yanı sıra hak sahipliğinin tespitinde örneğin ebeveynine ait konutta oturan evli kişilerin durumu, müşterek konutlarda oturanların durumu, o bölgede kendisine yahut eşine ait başka konutu veya işyeri bulunanların durumu, birden fazla konutu veya işyeri zarar görenlerin durumu ve hem konutu hem işyeri birlikte zarar görenlerin durumu özellik arz etmektedir ve ayrıca değerlendirilmelidir. Nitekim bu hallerden bazılarında bu kişilere yeniden konut yapılamayacak yahut konut veya işyeri kredisi verilmeyecektir. Bazı hallerde ise ayrı ayrı hak sahipliği söz konusu olabilecektir.

Kıracı ve misafir durumunda olanlar, bu nitelikleri sebebiyle, hak sahibi olamayacaktır. Ölen bir kimsenin afetzedeliği ve

hak sahipliğine ilişkin hakları mirasçılarına geçmektedir. Mirasçılar birden fazla ise, kendilerine ve eşlerine ait konutu olup olmadığına bakılmaksızın birlikte hak sahibi sayılmaktadırlar.

4. Talep ve Taahhütname Verilmesi

7269 sayılı Kanun kapsamında inşaat kredisi verilmesini ya da bina yaptırılmasını isteyenlerin, mahalli ilân tarihinden itibaren iki ay içinde mahallin en büyük mülki amirine yazılı başvuruda bulunmaları zorunludur. Hak sahibi niteliğini taşıyanların veya vekillerinin süresi içinde talep ve taahhütname vermeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerinin talep ve taahhütname vermelerini sağlamak üzere oluşturulacak ilan metninde, yapılacak inşaat yardımının amacı, mahiyeti, şekli, şartları, kimlerin hak sahibi olabilecekleri, talep ve taahhütname verme süresi ve benzer hususlar belirtilmektedir.

Talep ve taahhütname metninde; afet yerinin il, ilçe, bucak, mahalle ve köy itibarıyla adı, hak sahibinin kimliği ve adresi, olmuş veya muhtemel afetin türü, talebin mahiyeti ve konusu, yapı tipleri, yapı kısımları ve boyutları, yerleşme yeri, inşaat süresi, borçlandırma şekil ve süresi ve diğer konularda tespit edilecek şartlara ve esaslara uyulacağı belirtilir. Talep ve taahhütname bir tek metin halinde düzenlendikten sonra hak sahibi tarafından imzalanacaktır.

Talep ve taahhütnameler Yönetmelik m. 20 hükmünde belirtilen şekilde kurulacak Komisyon tarafından değerlendirilir ve hak sahipleri listesi düzenlenir.

Talep ve taahhütname vermiş olsalar dahi hak sahibi olmadıkları Komisyon tarafından tespit edilenlere durum yazılı olarak tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren Kanun'da belirlenen sürelerle riayet etmek suretiyle ilgililer veya bunların vekilleri itirazda bulunabilirler. İtiraz komisyonca incelenerek karara bağlanacaktır. Hak sahipleri ve itiraz konusunda nihai karar ise Bakanlık tarafından verilmektedir.

Bu kapsamda 7269 sayılı Kanun hükümlerine göre:

- Kendilerine ait olmayan arsa veya arazi üzerine inşaat ruhsatı almaksızın bina inşa eden yapı sahipleri ile yer kayması, bu baskını, kaya düşmesi ve benzeri sebeplerle imar planında yapı yapılması sakıncalı olarak belirlenen yerlerde ruhsatsız olarak yapılan yapıların sahipleri hak sahibi olarak kabul edilmez.
- Kendisine veya eşine ait o yerde aynı cins müstakil hasarsız başka bir binası veya dairesi olan ailelere bina ve inşaat kredisi verilemez.
- Yıkık olduğu veya ağır, orta ve az derecede hasar gördüğü belirlenen binalardan mülkiyeti tüzel kişilere ait olanlara yardım yapılmaz.
- Deprem nedeniyle ekonomik ve sosyal hayatı kesintiye uğratan dükkân ve fırın gibi binalar için de sahiplerine, mevzuattaki şartlar dahilinde inşaat kredisi verilebilir. Aynı yerde kendisine veya eşine ait

müstakil hasarsız başka bir işyeri bulunanlar, bu yardımdan faydalanamazlar.

- Hasarlı bina veya işyeri sigortalı ise yapılacak yardımdan sigorta tutarı indirilmez.
- Zorunlu deprem sigortası kapsamındaki binalar için, 7269 sayılı Kanundan ve ilgili diğer mevzuattan doğan Devletin konut kredisi açma ve bina yaptırma yükümlülükleri, zorunlu deprem sigortası yaptırılmamış olmasının tespit edilmesiyle ortadan kalkmaktadır.

Bu Kanuna göre arsa olarak dağıtılan veya üzerinde bina inşa edilen taşınmaz mallar, hak sahiplerine Kanunda yer alan şartları haiz borçlandırma senetlerinin imzalanması karşılığında verilir.

Deprem Sebebiyle Taşınmaz Sahiplerinin ve Yüklenicinin Sorumluluğu

Bu bilgi notunda deprem nedeniyle binaların tahrip olması yahut yıkılması sebebiyle meydana gelen ölüm, yaralanma, taşınır yahut taşınmaz malların tahrip olması gibi zararların tazminine ilişkin çeşitli ihtimaller incelenmiştir.

1. Taşınmaz Sahibinin Yapı Malikinin Sorumluluğu Kapsamında Tazminat Ödeme Yükümlülüğü

Ülkemizde meydana gelen son depremler sebebiyle binlerce bina yıkılmış, on binlercesi ise kullanılamaz hale gelmiştir. Deprem sebebiyle binaların yıkılması yahut hasar görmesiyle birlikte meydana gelen bu zararların belirli şartlar altında yapının (daire, ofis, dükkân vb.) malikinden talebi mümkündür. Bu durumda yapının inşa aşamasında olması da önem arz etmez.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (**TBK**) m. 69/1'e göre bir binanın yahut diğer yapı eserinin maliki bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zarardan sorumludur. İlgili hükümde belirtilen sorumluluk halinin doğması için yapı malikinin kusurlu olması şart değildir. Yapı maliki kusur derecesine ulaşmayan yapım bozuklukları ve bakım eksikliklerinden dolayı meydana gelen zararı gidermekle yükümlüdür.

Yapı malikine bu sorumluluğundan kurtulmak için herhangi bir kurtuluş kanıtı tanınmamıştır. Dolayısıyla zarar, yapım bozukluğu veya bakım noksanlığından ileri gelmekteyse, yapı

maliki, zararın meydana gelmemesi için eserin yapım ve bakımı için durumun gerekli kıldığı her türlü özeni gösterdiğini ispat etse bile sorumluluktan kurtulamaz.

Burada önemli olan, meydana gelen zarar ile yapı eserin yapımındaki bozukluk yahut bakımındaki eksiklik arasında bir illiyet bağının bulunmasıdır.

Diğer bir ifadeyle, meydana gelen zarara yapı eserin yapımındaki bozukluk ya da bakımındaki eksiklik sebep olmalıdır. İlliyet bağını kesen sebepler olan mücbir sebep, zarar görenin kendi kusuru, üçüncü kişinin ağır kusuru gibi hallerde ise zarar ile yapıdaki bozukluk yahut bakımdaki eksiklik arasında bir bağ kurulamayacağından tazminat talebi ileri sürülemeyecektir.

Depremde, kişinin maliki olduğu yapıda oluşan hasarın sebep olduğu zararlardan malikin kusursuz sorumluluk ilkesi uyarınca sorumlu olması gerekir. Yargıtay uygulamasında kaçınılmazlık boyutlarında olmayan şiddette gerçekleşen depremin illiyet bağını kesmeyeceği kabul edilmektedir.

Yapı malikinin sorumluluğunun doğması için zarar gören ile yapı maliki arasında mutlaka kiracı-kiraya veren, işletmeci-müşteri yahut işçi-işveren gibi bir sözleşme ilişkisinin bulunması şart değildir. Dolayısıyla deprem sonrasında yapı malikinin (bina/daire sahibinin) yapım bozukluğu yahut bakım eksikliği sebebiyle binada oluşan tahribata bağlı olarak bir zarar vermesi kimseye (örneğin bina önünde duran aracın zarar görmesi gibi) durumunda yapı malikinin sorumluluğu hükümlerine başvurulabilir.

Yapı malikinden tazminatın TBK m. 72 gereğince zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren iki ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten itibaren on yıl içerisinde talep edilmesi gerekir. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu zamanaşımı uygulanır.

Yapı maliki ile zarar gören arasında ayrı bir kiraya veren-kiracı ilişkisi var ise, bu durumda hakların yarışması söz konusu olur. Diğer bir ifadeyle kiracı tarafından hem TBK m. 69 çerçevesinde kiraya verene yönelik olarak yapı malikinin sorumluluğu hükümlerine başvurulabileceği gibi hem de kira sözleşmesi kapsamında akdi sorumluluk hükümlerine başvurulabilir.

Yapı malikinin böyle bir durumda tazminat ödemek durumunda kalması halinde ise TBK m. 69/3 gereğince yapı maliki kendisine karşı sorumlu olan kişiye karşı ödediği tazminat bedelini rücu edebilir. Rücu edilmesi mümkün kişiler ise somut olay bakımından değişiklik arz edebilmekle birlikte yapının mimarı, yüklenicisi yahut yapının inşa sürecinde mühendis olarak görev yapan kimselere de rücu talebi yöneltilebilir. Yapı maliki, kendisine daireyi/taşınmazı satan ve ayıba karşı tekeffül yükümlülüğü altında bulunan eski malike de rücu edebilir. Ayrıca, yapının bakım işi kendisine bırakılan üçüncü bir kişi varsa buna da rücu etmek mümkündür. Son olarak bu kişiler malik ile birlikte meydana gelen zarardan müteselsil sorumlu olduklarından zarar gören isterse bunlar aleyhine doğrudan tazminat davası da açabilir.

2. Taşınmazı Yeni Satın Alan Malikin Önceki Malike Karşı İleri Sürebileceği Haklar

Deprem nedeniyle taşınmazda meydana gelen tahribat-yıkım sebebiyle taşınmazı yeni devralan malikin önceki malike karşı ayıp hükümleri çerçevesinde ileri sürebileceği bazı haklar bulunmaktadır. Bu doğrultuda satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumludur. Ayrıca satıcı nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur. Bu bakımdan bir binanın ayıplı olması sebebiyle yıkılması yahut tahrip olması sebebiyle zarara uğrayan yeni malik TBK'daki ayıp hükümlerine göre uğradığı zararı tazmin edebilir.

Taşınmazı satın alan kimse olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılamayacak gizli bir ayıp var ve bu durum sonradan anlaşılır ise ayıp derhal satıcıya bildirilmelidir. Aksi halde alıcı malı bu ayıpla kabul etmiş olur. Yargıtay uygulamasında da deprem sebebiyle anlaşılan ayıplar gizli ayıp olarak nitelendirilmektedir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındaki taşınmaz satış sözleşmesinde ise ayıplı maldan sorumluluk taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 yıl olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte teslim tarihinden itibaren belirli bir süre içinde ortaya çıkan ayıplar bakımından ispat yükü tersine çevrilmiş olup bu süre içerisinde taşınmazın ayıplı

olmadığını ispat yükü satıcı tarafa aittir. Son olarak ağır kusur ya da hileyle gizlenen ayıp bakımından hiçbir zamanaşımı hükmü uygulanmaz.

3. Yüklenicinin Depremde Zarar Gören Yapıdan Sorumluluğu

Taşınmazın yapımdan sorumlu olan yüklenici (müteahhit) bu taşınmazın fen ve sanat kurallarına uygun, imar mevzuatıyla uyumlu olarak inşa etmekle yükümlüdür. Yüklenici, taşınmazın eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle depremde yaşanan zararlardan eser sözleşmesinde ayıp hükümleri kapsamında sorumludur.

Eser sözleşmelerinde yüklenici bakımından kusur sorumluluğu esastır. Yüklenicinin ayıbından doğan sorumluluğuna ilişkin açılan davalar TBK m.478’de düzenlenen zamanaşımı sürelerine tâbidir. Taşınmaz yapılar dışındaki her türlü ayıplı eserlere ilişkin açılan davalar 2 yıllık zamanaşımına tâbidir. Taşınmaz yapılarda ise bu süre 5 yıldır. Ancak yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın zamanaşımı süresi 20 yıl olacaktır. Zamanaşımı süresi, ayıplı eserin tesliminden itibaren başlar.

Bununla birlikte, taşınmazı inşa eden yüklenicinin yapım hataları taşıyan bir bina inşa etmesi ve deprem bölgesinde yapılacak yapılara ilişkin proje ve uygulama kurallarına uymaması halinde haksız fiilden doğan sorumluluğu da bulunur. Bu nedenle yüklenici, inşa ettiği taşınmazı malikinden satın alan üçüncü kişiye karşı da haksız fiil kapsamında sorumludur. Bu halde haksız fiile ilişkin iki ve on yıllık

zamanaşımı süreleri de depremin neden olduğu zararın doğduğu tarihten itibaren işleyecektir.

Bununla birlikte yüklenicinin sorumluluğu binanın yapımı ve teslimi sırasında yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmez. Taşınmaz plan ve projesine, imar düzenlemelerine ve mevzuata uygun yapılmış olsaydı bile, gerçekleşen depremin şiddeti göz önünde tutulduğunda binanın deprem nedeniyle hasara uğramasının kaçınılmaz olması gibi durumun tespiti halinde tazminattan indirim yapılması gerekecektir. Bu nedenle yüklenicinin sorumluluğu her somut olay için ayrı bir değerlendirmeye tabi tutulmalıdır.



Depremın Sebep Olduğu Zararlar İçin İdarenin Hizmet Kusurundan Doğan Sorumluluğu

Ülkemizde 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem doğal afeti sebebiyle birçok bina yıkılmış, can ve mal kayıpları yaşanmıştır. Söz konusu zararların büyük çoğunluğu binaların depreme dayanıksız şekilde, mevzuata aykırı yapılmasından kaynaklandığı görölmektedir. Yazımızda söz konusu zarardan idarenin ne şekilde sorumlu olduğu ve zarar görenlerin hangi hukuki yollara başvurabileceği açıklanacaktır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Nedir?

İnşaat ruhsatı olarak da bilinen yapı ruhsatı, yapılması kanunen izne tabi tutulan yapılar için ilgili idareden⁷ alınan izin olarak ifade edilir. Mevzuatta yapılması kanunen izne tabi tutulan yapılar ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar olarak belirlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesi, bir yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edildiğinin gösteren belge olarak ifade edilir.

İdarenin Yapı Ruhsatı Düzenleme Konusunda Yükümlölükleri

Yerleşim yerleri ve bu yerlerin çevresindeki bina, park, sosyal alan gibi yapıların imar mevzuatına uygun olarak yapılması gerekmektedir. Bunun için öncelikle yerleşim yerleri ve yaşam

⁷ **İlgili İdare:** mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

alanlarının hangi bölgelere konumlandırılabilmesine ilişkin imar planı hazırlanmaktadır. Yapıların imar mevzuatına uygunluğu da yapı ruhsatı ile tespit edilmektedir. Yapı ruhsatı her ne kadar yapının tamamlanması aşamasında gündeme gelse de tamamlanmış bir yapıda değişiklik yapılması örneğin bir kolonun yerinin değiştirilmesi yahut yıkılması gibi durumlarda da yapı ruhsatı alınma zorunluluğu gündeme gelir.

Yapı ruhsatı, belediyeler ve mücavir alan sınırları dışında valilikler tarafından düzenlenmektedir. İlgili idare, yapı ruhsatının verilmesi ya da şartları taşımadığı için verilmemesi, yeniden ruhsat düzenlenmesi, ruhsatsız ya da ruhsat şartlarına aykırı olan inşaatların durdurulması konusunda görevli ve sorumludur. Anlaşılacağı gibi idare ruhsat düzenlenmesi talep edilen yapının şartlara aykırı şekilde olduğunu tespit ettiğinde ruhsat düzenlemekten imtina etmelidir. Bu konuda idarenin denetim yükümlülüğü vardır.

Yapı ruhsatı ile bir yapının fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olduğu, oturmaya elverişli ve depreme dayanıklı olduğu tespit edilir. Bu nedenle yapı ruhsatı verilebilmesi için öncelikle yapının bu şartlara uygun olup olmadığı uzman kişilerce teftiş edilmelidir. Bu teftiş işlemi de idarenin görevlendirdiği kişilerce yapılır. Dolayısıyla idarenin bir denetim yükümlülüğü vardır.

Öte yandan halihazırda ruhsat alıp tamamlanmış ancak genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği tespit edilmiş yapıların durumu konusunda idare bildirimde bulunmalıdır.

Bu bildirimle birlikte yapının tamiri yahut yıktırılması gerekmektedir. Şayet yapı tamir edilmemiş ya da yıktırılmamışsa idare bu işlemleri de yapmakla yükümlüdür.

İdarenin Yapı Ruhsatı Düzenlemek Konusundaki Hukuki Sorumluluğu

İdare yapı ruhsatı düzenlerken inşaat plan ve projesinin belirli şartlara uygunluğunu denetlemek zorundadır. Şayet bu şartlarda eksiklik tespit ederse yapı ruhsatı düzenlememelidir. İdarenin yapı ruhsatı düzenleme prosedürünü mevzuata uygun olarak, kendisinden beklenen özen ve titizlikle yapmaması onun hizmeti kötü işlemesine ve dolayısıyla hukuki sorumluluğuna neden olacaktır.

Hukukumuzda idari makam hizmetlerinin işlenmemesi, geç işlenmesi ya da kötü işlenmesi hizmet kusuruna neden olur. Özellikle deprem gibi doğal afetler sonucu binaların yapıların yıkılmasıyla idarenin hizmet kusuru gündeme gelir.

Önemle belirtmek gerekir ki imar barışı olarak bilinen uygulama kapsamında yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olan bir yapı için, İmar Kanunu geçici madde 16 "Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır." hükmü idarenin deprem mevzuatına aykırı yapılaşmaya izin vermesi, fay hattının yapılaşmaya açılması gibi durumlara ilişkin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır.

İdarenin hizmet kusurundan kaynaklanan sorumluluğu için, idarenin kusurlu bir eylem veya işleminin olması ve bundan ötürü bir zararın meydana gelmesi gerekmektedir. Dolayısıyla

zararı doğuran olay ile kamu hizmeti arasında illiyet bağı olmalıdır. Deprem doğal afeti özelinde düşünüldüğünde belediyenin şartları sağlamayan bir inşaat için yapı ruhsatı vermesi örneğin fay hattının geçtiği bir bölgeyi yapılaşmaya açması sonucu taşınmazın depremde hasar görmesi İdarenin hizmet kusurunu doğurmaktadır. Ancak burada deprem doğal afetinin öngörülemez ve önlenemez olduğu da göz ardı edilmemelidir. Bu husus İdarenin kusur oranının hesaplanması açısından önem teşkil etmektedir.

Son olarak, İdare kendi yetki çevresinde denetim ve gözetimle görevli olduğundan ruhsatsız yapıları tespit ederek söz konusu taşınmazlar için gerekli idari süreçleri işletmekle yükümlüdür. Bu nedenle deprem nedeniyle doğan zararın ruhsatsız yapıdan kaynaklanması halinde de İdarenin hizmet kusuru olduğu kabul edilmelidir.

İdarenin Hizmet Kusuruna Dayalı Açılacak Tazminat Davası

İdarenin yapı ruhsatı düzenlerken üzerine düşen yükümlülükleri tam olarak yerine getirmemesi sonucu uğranılan zararlar açılacak tam yargı davasıyla talep edilebilir. Tam yargı davasında davacı, deprem doğal afeti sebebiyle zarar gören ya da onun mirasçısı; davalı ise, yapı ruhsatını veren ilgili idaredir. Deprem sonucu hasar gören taşınmazda kiracı sıfatıyla bulunanlar da bu davayı açabilecektir.

İdareye karşı açılan tam yargı davasında görevli ve yetkili mahkeme, zararın doğduğu yer İdare Mahkemesidir.

Söz konusu davada zarar gören, uğramış olduğu maddi zararların yanında manevi zararını da talep edebilir. Deprem doğal afeti sonucu yıkılan bina ve eşya bedelleri maddi tazminat kalemlerine örnek verilebilir. Deprem doğal afeti sonucu yakınlarının kaybı sebebiyle, bedensel ve ruhsat sağlığının bozulması sebebiyle oluşacak zararlar da manevi tazminat kalemlerine örnek verilebilir.

Bu davada zarar görenin kusuru tazminat miktarında indirim neden olur. Zarar görenin kusuruna örnek vermek gerekirse fay hattı üzerine inşaa edilen bir bağımsız bölümdeki taşıyıcı kolonun zarar gören tarafından kesilmesi durumunda deprem sonucu meydana gelen hasara zarar görenin de sebep olduğu değerlendirilebilir.

Zarar gören, tam yargı davasını açmadan önce İlgili İdareye tazminat talebine ilişkin yazılı başvuru yapmalıdır. 2577 sayılı kanunun m.13 hükmüne göre bu başvurunun zararın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıl ve her halükârda zararın gerçekleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapılması gerekir. İdare söz konusu başvuruya otuz gün içinde olumlu olumsuz cevap verebileceği gibi başvuruyu zımnen de reddedebilir. İdarenin ret ya da zımnen ret cevabından itibaren altmış gün içinde tam yargı davası açılabilir.

MAGNA HUKUK
AVUKATLIK & DANIŞMANLIK
ANKARA - İSTANBUL

www.magnahukuk.com