

İÇİNDEKİLER

2. BASKIYA ÖNSÖZ.....	5
İÇİNDEKİLER.....	9
GİRİŞ.....	17

BİRİNCİ BÖLÜM YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ

I. GENEL OLARAK.....	23
A. Yapı Denetim Kuruluşlarının Tacir Niteliği	25
B. Yapı Denetim Kuruluşlarının Başka Ticari Faaliyet Yürütememesi.....	27
C. Yapı Denetim İşinin Üçüncü Kişiye Devredilememesi.....	30
II. YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ.....	31
A. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Tanımı.....	31
B. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Hukuksal Niteliği	32
C. Yapı Denetiminin Kamusal Hizmet Niteliğinin Sözleşme Serbestisine Etkisi	35
III. 4708 SAYILI KANUN'DA YAPILAN SON DEĞİŞİKLİKLER.....	37
A. 7534 sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler.....	37
1. 500 Metrekarenin Altındaki Yapılarda Sözleşmenin Tarafı Olan Yapı Denetim Kuruluşunu Serbest Seçim Hakkı.....	37
2. Yapı Denetim Hizmet Bedellerinde Değişiklik (m.5/5).....	38
3. Enerji Yatırımlarına Yapı Denetimi Muafiyeti	39
4. Bakanlığa Teminat Alma ve Güncelleme Yetkisi Verilmesi	39
5. Üst Üste Alınan Men Cezalarında Yeni Süreç	39
6. Yapı Denetim Kuruluşunun İzin Belgesinin İptali ve Faaliyetine Son Verilmesi (m. 8/1-h/2).....	40
7. Cezai Yaptırıma Laboratuvar Kuruluşlarının da Dahil Edilmesi (m. 9).....	41
B. 7579 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler	41
1. Zemin ve Temel Etüt Kuruluşunun Yasal Statü Kazanması.....	41

2. Zemin ve Temel Etüt Hizmet Sözleşmesi Yapma Zorunluluğu Getirilmesi	42
3. Zemin Etütlerine Bakanlık İzni ve Emanet Hesap Zorunluluğu Getirilmesi	43
4. Yeni Yaptırımlar Getirilmesi	43
5. Elektronik Takip Sistemi Getirilmesi	44

İKİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN'UN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN HUKUKİ SORUNLAR

I. YAPI DENETİM KURULUŞU İLE ÇALIŞANLAR ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLAR	45
A. Çalışanların Sigortalı Hizmetlerinin Tespiti	46
B. Çalışanların Ücret Alacaklarına İlişkin Uyuşmazlıklar	49
II. YAPI DENETİM KURULUŞU İLE YAPI SAHİBİ ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLAR	51
A. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Kuruluşu	51
1. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi Yazılı Şekilde Kurulmak Zorundadır	53
2. Yapım İşi İçin Anlaşma Yapılan Müteahhit Sözleşme İmzalama Konusunda Vekil Tayin Edilemez	54
3. Sözleşmedeki İmzaların Aidiyeti	56
B. Yapı Denetim Kuruluşunun Sözleşmeden Kaynaklanan Hak ve Borçları	59
1. Yapı Denetim Kuruluşunun Borçları	59
a. Denetim Yapma Borcu	59
aa. Genel olarak	59
bb. Risk Bazlı Denetim	61
cc. Bina Kimlik Sertifikası	62
dd. Periyodik Denetim	63
ee. Mevcut Yapıların Güçlendirilmesinin Denetimi	65
b. Uyarı Yapma Borcu	67
c. Diğer Borçları	68
2. Yapı Denetim Kuruluşunun Hakları	69
a. Ücret Hakkı	69
aa. Götürü Bedelli Sözleşmeler	71

bb. Ödemenin Nakdi Yapılması	75
cc. Sözleşmedeki İmzanın Arsa/Yapı Sahibine Ait Olmaması	77
dd. Denetlenen Yapının Mülkiyetinin Devredilmesi.....	81
ee. Hakediş Raporu Hazırlanmaması	83
ff. Yapı Sahiplerinin Denetim Ücretinden Arsa Payları Oranında Sorumluluğu.....	85
gg. Yapı Denetim Ücretinin Ödeneceği Yer	86
hh. Yapı Denetim Ücretinde İndirim Yapılması	87
b. Yapı Denetim Ücretinin Nama İfa Yoluyla Tahsili.....	92
c. Yapı Denetim Ücret Alacağında Zamanaşımı	96
d. Yapı Denetim Ücretinin Haczedilmezliği.....	97
C. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesinin Feshi.....	100

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HUKUKİ SORUMLULUĞU

I. SORUMLULUK KAVRAMI	111
A. Genel Olarak	111
B. Sorumluluğun Düzenleniş Şekli	112
II. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN KAMUYA KARŞI KANUNDAN DOĞAN SORUMLULUĞU: FENNİ MESULİYET.....	116
A. Genel Olarak	116
B. Fenni Mesuliyetin Muhatabı: İlgili İdare	120
C. Kamu İdaresinin Sorumluluğu.....	123
1. Hizmet Kusuru ve Tazminat Sorumluluğu (İdari Yargı)	124
2. Cezai Sorumluluk (Adli Yargı)	128
III. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YAPI SAHİBİNE KARŞI SÖZLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞU	129
A. Sorumluluğun Koşulları	129
1. Genel Olarak	129
2. Zararın (Yapı Hasarının) Gerçekleşmesi	132
a. Genel Olarak	132
b. Yapının Kullanımını Engelleyen Zarar.....	136
c. Yapıda Değer Kaybı Oluşturan Zarar	137

d. Yapının Kullanımından Doğan Hasarlar	138
e. Hasarın Yapının Taşıyıcı Sisteminde Meydana Gelmesi	140
f. Hasarın Yapının Taşıyıcı Olmayan Kısımlarında Meydana Gelmesi	141
3. Yapı Denetim Kuruluşunun Kusuru	143
a. Genel Olarak	143
b. Yapı Denetim Kuruluşunun Kusurunu Azaltan veya Kaldıran Nedenler	147
aa. Yapı Denetim Kuruluşunun Gerekli Bütün Özeni Göstermiş Olması	147
bb. Zarar Görenin (Yapı Sahibinin) Kusuru	147
cc. Üçüncü Kişinin Kusuru	149
dd. Olağanüstü Durum, Mücbir Sebep	150
ee. Yapı Denetim Kuruluşunun Sorumluluğunu Sınırlayan Anlaşmaların Etkisi	153
4. Nedensellik Bağı	154
B. Sorumluluğun Kapsam ve Sınırları	157
C. Sorumluluğun Süresi	160
D. Zamanaşımı	163
E. Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması	166
F. 4708 Sayılı Kanun Uyarınca Yapı Hasarından Sorumlu Olanlar	167
1. Yapı Denetim Kuruluşu Tüzel Kişiliği	178
2. Denetçi Mimar ve Mühendisler	183
3. Yardımcı Kontrol Elemanları	188
4. Proje Müellifleri	192
5. Laboratuvar Görevlileri	194
6. Yapı Müteahhidi	197
7. Şantiye Şefi	200
8. Ortaklar ve Yöneticiler	205
9. İlgili İdare	209
IV. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN YARDIMCI KİŞİLERDEN DOLAYI SORUMLULUĞU	210
V. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADAM ÇALIŞTIRAN SIFATIYLA SORUMLULUĞU	214
VI. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞUNU KALDIRAN/ AZALTAN VEYA BORÇTAN KURTARAN NEDENLER	215
A. Yapıda Esaslı Değişiklik Yapılması	215
B. Yapının Bulunduğu Parsel Dışından Gelen Doğal Nedenler	218

C. Deprem Sigortasından Yapılan Ödemeler	220
D. Kusurun Hafifliği	221
E. Üçüncü Kişinin Kusuru	221
F. Mücbir Sebepler	221
G. Ön Anlaşmalar	221
H. Sigorta	222
VII. İSPAT	223

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ ÖNLEMLERİ BAKIMINDAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞVERENLERE GETİRİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER	225
A. Önlem Alma ve Denetim Yükümlülüğü	228
B. Bilgilendirme ve Eğitim Yükümlülüğü	229
C. Örgütlenme Yükümlülüğü	231
II. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI KONUSUNDAKİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ	232
A. Genel Olarak	232
B. Uyarıda Bulunmak	234
1. Uyarının Amacı	239
2. Uyarının İçeriği	239
3. Uyarının Sonuçları	241
C. Sonuç	242

BEŞİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU

I. HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU	245
II. YAPI DENETİM KURULUŞUNUN HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU	247
III. YAPI DENETİM KURULUŞU ORTAKLARININ HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU	258

IV. ZARARIN TAZMİNİ TALEBİ	260
V. HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞUNDA ZAMANAŞIMI SÜRESİ	262

ALTINCI BÖLÜM

YAPI DENETİMİNDE CEZAI SORUMLULUK

I. GENEL OLARAK.....	265
II. CEZA HUKUKU BAKIMINDAN “KAMU GÖREVLİSİ” STATÜSÜ	266
III. KAMU DAVASINA KATILMA	270
IV. YAPI DENETİM HİZMETİNDE GÖREV ALANLARIN İŞLEDİKLERİ SUÇLAR	271
A. Görevi Kötüye Kullanma Suçu.....	271
1. Suçun Oluşum Koşulları.....	273
2. Suçun Maddi Unsuru (Fiil/Davranış Şekli)	280
a. İcrai Davranışla Görevi Kötüye Kullanma.....	281
b. İhmalî Davranışla Görevi Kötüye Kullanma.....	284
c. Uygulamada Sıklıkla Karşılaşılan Suç Fiilleri.....	287
3. Suçun Manevi Unsuru	288
4. Suçların İçtimai	289
a. Sahtecilik Suçu ile İlişkisi.....	290
b. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu ile İlişkisi.....	291
c. Taksirle Öldürme ve Yaralama Suçları ile İlişkisi.....	291
5. 7534 Sayılı Kanun’un Cezai Sorumluluk Yönünden Getirdiği Değişiklikler.....	292
a. Laboratuvar Kuruluşlarının Kapsama Alınması.....	292
b. Gerçeğe Aykırı Rapor Düzenleme Fiili	293
c. Onarılmaz Düzeyde Yapısal Hasarın Gerçekleşmesi	293
d. Suçun TCK daki Görevi Kötüye Kullanma Suçundan Bağımsızlığı.....	294
e. Yapı Müteahhidi ve Şantiye Şefinin Cezai Sorumluluğu.....	295
B. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu.....	297
1. Suçun Unsurları	298
2. Yapı Denetim Görevlisinin Cezai Sorumluluğuna Etkisi	301
C. Sahtecilik Suçu	303
D. Taksirle Yaralama ya da Öldürme Suçu.....	306

E K L E R

YARGITAY KARARLARI.....	311
1. HİZMET TESPİTİ/İŞÇİLİK ALACAĞINA İLİŞKİN KARARLAR.....	311
2. YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN KARARLAR	372
3. YAPI DENETİMİ HİZMETİNDEN KAYNAKLANAN ÜCRET ALACAĞINA İLİŞKİN KARARLAR.....	413
4. GEREĞİ GİBİ DENETİM YAPILMAMASINDAN KAYNAKLANAN SORUMLULUĞA İLİŞKİN KARARLAR.....	646
5. İŞ KAZASINDAN DOĞAN TAZMİNAT ALACAKLARINA İLİŞKİN KARARLAR	710
6. ABONELİK SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN KARARLAR	766
7. FİKRİ HAKLARA İLİŞKİN KARARLAR.....	785
8. İNŞAATIN YAPI DENETİMİNE UYGUN YAPILMAMASI/ SİGORTA POLİÇESİNDEN KAYNAKLANAN ALACAKLARA İLİŞKİN KARARLAR.....	799
9. USUL HUKUKUNA İLİŞKİN KARARLAR	925
10. HACZEDİLEMEZLİKLE İLGİLİ KARARLAR	964
1. GÖREVİ KÖTÜYE KULLANMA SUÇUNA İLİŞKİN KARARLAR.....	981
2. RUHSAT VE PROJEYE AYKIRI UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR.....	1061
3. İMAR KİRLİLİĞİNE NEDEN OLMA SUÇUNA İLİŞKİN KARARLAR	1093
4. SAHTECİLİK SUÇUNA İLİŞKİN KARARLAR.....	1139
5. TAKSİRLE YARALAMA VEYA ÖLÜME SEBEBİYET VERME SUÇUNA İLİŞKİN KARARLAR.....	1170
MEVZUAT	1259
KAVRAM ARAMA CETVELİ.....	1311
KAYNAKÇA.....	1315