

**YAPI DENETİM HİZMET SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN ÜCRET ALACAĞINDAN
KİMİN SORUMLU OLACAĞI HAKKINDA
- HUKUK BÜLTENİ -**

BÜLTEN NO: 2019/08/27

1. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi Nedir ve Tarafları Kimlerdir?

- Yapı denetim hizmet sözleşmesi, arsa sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapılan bir sözleşmedir. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun (YDHK) m. 5/1'e göre:

"Yapı denetim hizmet sözleşmeleri, yapı sahipleri ile Bakanlıkça yayımlanacak usul ve esaslara göre elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşları arasında akdedilir."

- Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu denetimi sağlamak iken, arsa sahiplerinin sorumluluğu ise hizmet bedelini ödemektir. Yapı denetim kuruluşları bu denetimi kanuna ve yönetmeliğe¹ uygun olarak gerçekleştirir.

2. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde Hizmet Bedelinden Kim Sorumludur?

- Uygulamada karşılaşılan sorun; kanun metnine göre hizmet bedelinden yapı sahibinin sorumlu olacağının öngörülmesine karşın, yapı sahibi ve müteahhit arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, müteahhide verilen vekaletnamelerin içeriğine bu hizmet sözleşmesinden doğan hizmet bedellerinin de eklenmesidir.
- Kısaca, yapı denetim şirketleri hizmet bedelini tahsil edemedikleri takdirde alacaklarından kimin sorumlu olduğu hususunda güçlükler meydana gelmektedir. Bu sorunlar özellikle müteahhidin inşaatı tamamlamadığı veya yapı denetim hizmet bedelini ödemekten kaçındığı durumlarda ortaya çıkmaktadır.
- YDHK m. 2'ye göre *"Yapı denetim kuruluşları ve görevleri :– Bu Kanun kapsamına giren her türlü yapı; Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile çalışan ve münhasıran yapı denetimi ile uğraşan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez."*
- Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği ise YDHK'nın 1, 4, 8 ve 12. maddelerine dayanmaktadır. Yapı sahibinin görev ve sorumluluğunu düzenleyen madde 8/1'e göre:

"Yapı sahibi, yapı denetimi hizmet sözleşmesini bizzat veya hukuken temsile yetkili vekili aracılığı ile imzalamak zorundadır."

Yukarıda açıklanan vekalet yasağı Yargıtay kararlarına da yansımaktadır:

- *"Dava itirazın iptali davası olup, davacı yapı denetim kuruluşu davalı ile imzalanan 2.11.2006 tarihli yapı denetim sözleşmesi gereği hizmet verdiklerini ancak hizmet bedelinin ödenmediğini iddia etmiş, davalı ise bu hizmet verilmiş olsa da sözleşmenin kendileri*

¹ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği Resmî Gazete Tarihi: 05.02.2008 Resmî Gazete Sayısı: 26778

tarafından imzalanmadığını, dava dışı yüklenici ile aralarındaki sözleşmeye göre söz konusu masraflardan yüklenicinin sorumlu olduğunu savunmuştur. Mahkemece, davalı ile usulüne uygun bir şekilde sözleşme tanzim edilmediğinden bahisle ve bu hali ile sözleşme gereği yapı sahibinin işlem yapmasının sözleşmeye icazet verdiğinin kabulü anlamına gelemeyeceğinden bahisle davanın reddine karar verilmiştir. **Her ne kadar davalı sözleşmenin kendisi ile yapılmadığını iddia ederek davanın reddini talep etmiş ise de aynı sözleşmeyi dava dışı belediyeye ibraz ederek yapı ruhsatını almış olduğu böylece anılan sözleşmeyi benimsediği dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece, davada dayanan sözleşme kapsamında inceleme yapıp değerlendirme yapılması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.**"²

- "Dosyada bulunan, arsa sahipleri ile müteahhit arasında yapılan sözleşme dolayısıyla müteahhide verilen ve noterlikte düzenlenen özel vekaletnamede, müteahhide "yapı denetim elemanları ile her türlü sözleşmeyi yapmaya" da yetki verildiği, böylece vekaletnamenin 4708 sayılı Yapı Denetimi Yasasının 2.maddesinde bulunan **"Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez."** biçimindeki emredici düzenlemeye aykırı olarak düzenlendiğinin anlaşılmamasına ve Noter başkatibi olan sanık A... S.'in aşamalarda, yapı denetim kuruluşuyla ilgili olarak müteahhide vekalet verilmesinin yasaya uygun bulunmadığını açıklamasına karşın, ısrar edilmesi nedeniyle işlemi yaptığını savunması ve katılanların bu usulsüz işlem nedeniyle inşaatın geciktiğini, zarar gördüklerini ileri sürmeleri karşısında, sanığın eyleminin suç tarihinde yürürlükte bulunan 765 sayılı TCK'nın görevde yetkiyi kötüye kullanma suçunu oluşturduğu, ancak anılan hükmün karşılığını oluşturan 5237 sayılı TCK'nın 257/1.maddesinde suçun gerçekleşmesi için görevin gereğine aykırı davranmaktan başka suç nedeniyle kişilerin mağduriyetine, kişilere haksız kazanç sağlanmasına veya kamu zararına neden olunmasının gerekmesi nedeniyle, dosyadaki kanıtlar incelenerek ve gerekirse suç öğeleri yönünden gereken inceleme yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, yasaya aykırı ve yetersiz gerekçelerle beraat kararı verilmesi(...)"³
- Bu maddeye göre hizmet sözleşmesi kapsamında yapı sahibinin sözleşmeye bizzat katılması şart koşulmamakla birlikte, **yapı sahibinin müteahhidi vekil tayin etmesi ise yasaklanmıştır.** Öte yandan, YDHK m. 5/1'e göre yapı denetim sözleşmesi "yapı sahipleri" ile akdedildiğinden, yapı denetim ücretinden de yapı sahipleri sorumlu olacaktır. YDHK m. 1/2-c'ye göre "Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişiler" olarak tanımlanmaktadır. Bu durumda **alacağını tahsil edemeyen yapı denetim kuruluşunun bu hususta müteahhide başvurabilmesi mümkün gözükmemektedir. Sözleşmeden doğan alacak yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan yapı sahibinden tahsil edilecektir.**

3. Arsa Sahiplerinin Hizmet Bedelinden Sorumluluğunun Niteliği Nedir?

- Bu konuda ortaya çıkan asıl sorun, arsa sahiplerinin müteselsilen mi yoksa müştereken mi sorumlu olacağı yönündedir. Müteselsil sorumluluk kanundan veya sözleşmeden kaynaklı olabilir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) bu konuda yol gösterici olmaktadır.

² YARGITAY 13. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2012/21073 Karar Numarası: 2013/1803 Karar Tarihi: 29.01.2013

³ YARGITAY 4. CEZA DAİRESİ Esas Numarası: 2008/9511 Karar Numarası: 2009/2766 Karar Tarihi: 18.02.2009

- Mütteselsil sorumluluğu düzenleyen TBK m. 162'ye göre :

“Birden çok borçludan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, mütteselsil borçluluk doğar. Böyle bir bildirim yoksa, mütteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde doğar.”

- Bu halde öncelikle sözleşmede arsa sahipleri tarafından borcun tamamının üstlenilip üstlenilmediğine bakılmalı, üstlenilmediğine kanaat getirildiği takdirde ise YDHK'nın arsa sahipleri hakkında mütteselsil borçluluk öngörüp öngörmediğine bakılmalıdır.
- YDHK, hizmet bedelinden arsa sahiplerinin sorumlu olduğunu belirtmekte ancak kanunda bu sorumluluğun mütteselsil sorumluluk olduğuna ilişkin bir ibare yer almamaktadır.
- Nitekim emsal bir Yargıtay kararına göre : *“Davacı vekili, müvekkili şirket ile davalılar arasında yapı denetimi hizmeti sözleşmesi imzalandığını, müvekkili tarafından işin %90'ının da tamamlanmış olduğunu, sözleşme tarihinden 3 yıl geçmesine rağmen davalının hiçbir ödemede bulunmadığını, davalılar aleyhine icra takibine geçildiğini, davalıların itirazı üzerine takibin durduğunu itirazın haksız olduğunu ileri sürerek, davalıların haksız itirazlarının iptali ile takibin devamına ve icra inkâr tazminatına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.*

... TBK 162 uyarınca mütteselsil borçluluk ya sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanununda arsa sahiplerinin mütteselsil borçluluğu öngörülmemiş, sözleşme ile de arsa sahipleri böyle bir yükümlülük altına girmemişlerdir. Hisseli malik olan arsa sahipleri hisseleri oranında yapı denetim ücretinden sorumlu tutulması gerekirken, mütteselsilen sorumlu tutulması doğru olmamıştır.⁴”

Türk Borçlar Kanunu, YDHK ve Yargıtay kararında da açıkça belirtildiği üzere, arsa sahipleri yapı denetim hizmet bedelinden müştereken, yani hisseleri oranında sorumlu tutulacaklardır.

4. Arsa Sahibinin Değişmesi (Yapının Devri) Halinde Yapı Denetim Kuruluşu'nun Alacağı Durumu

- Anılan durum, Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği (YDUY) m. 24'te düzenlenmektedir. Buna göre : *“Yapının tamamlanmadan önce başkasına devri suretiyle yapı sahibinin değişmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, durum en geç üç iş günü içinde ilgili idareye ve ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir ve ilgili idarece yapı tatil tutanağı düzenlenerek yapım faaliyeti durdurulur. Yapının yeni sahibi tarafından Yönetmeliğe uygun olarak bir yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi akdedilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.”*
- Buna göre arsa malikinin değişmesi halinde durum ilgili idareye bildirilecek ve yapım faaliyeti durdurulacak, ardından yeni malik ve bir yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi akdedilmedikçe yapının inşaatına devam edilmeyecektir. Bu halde yapı denetim hizmet sözleşmesi hangi malik ile imzalandıysa hizmet bedelinden de o malik sorumlu olacak, yani ilk malikin hizmet akdinden doğan borcu, yapıyı devralan ikinci malikin sorumluluğunda olmayacaktır.
- Nitekim emsal bir Yargıtay kararına göre : *“Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkşi raporu ve tüm dosya kapsamına göre; davacının talep ettiği bedelin karşılığı olan*

⁴ YARGITAY 23. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2017/1700 Karar Numarası: 2018/3192 Karar Tarihi: 16.05.2018

hizmetin tamamının, taşınmazın davalı tarafca devralınmasından önceki döneme ait olduğu, Yapı Denetim Uygulamaları Yönetmeliği'nin 24. maddesi ile inşaatın bir başkasına devrine kadar yapı denetim ücretinden önceki malikin sorumlu olacağı, devrinden itibaren ise yeni malik ile yapı denetim şirketi arasında yapılacak yeni sözleşmeye göre yeni malikin sorumlu olacağının hüküm altına alındığı, ancak taraflar arasında bu konuda yapılmış bir sözleşme bulunmadığı, anılan madde uyarınca talep edilen yapı denetim bedelinden önceki malikin sorumlu olduğu, davalının yeni malik olarak sorumluluğunun bulunmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir."⁵

5. SONUÇ

Açıklananlar ışığında yapı denetimi hizmet sözleşmesi kapsamında hizmet bedeli borcu, yapı üzerinde mülkiyet hakkı bulunan yapı sahiplerinin sorumluluğundadır. Uygulamada müteahhitlerin kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanırken tüm giderler için taahhüt altına girmeleri, yapı denetimi sözleşmesi bakımından bir anlam ifade etmemekte, yalnızca arsa sahibi ve müteahhidin iç ilişkisinde sonuç doğurmaktadır. Özetle kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yapı denetimi hizmet bedelinin müteahhit tarafından karşılanacağına yönelik bir ibare olsa dahi, bu ancak arsa sahibinin yapı denetim kuruluşuna hizmet bedelini ödedikten sonra müteahhide rücu edebileceği anlamına gelmektedir. Yapı denetim sözleşmesinde müteselsil sorumluluk kararlaştırılmış olmadıkça yapı sahibinin sorumluluğu ise müşterek sorumluluktur; yani her arsa sahibi hissesi oranında sorumlu olacaktır.

Saygılarımızla

Forensis Hukuk Bürosu

Not: Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için Büromuzla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.

⁵ Yargıtay 23. HD. E. 2016/798 K. 2018/538 Karar Tarihi: 26.02.2018