

DEPREM HAKKINDA HUKUKİ BİLGİLENDİRME REHBERİ

GİRİŞ

Değerli Dostlarımız ve Müvekkillerimiz,

Cumhuriyet tarihimizin en büyük felaketi olarak nitelendirilen Kahramanmaraş-Pazarcık depremi neticesinde 13,5 milyon vatandaşımızın yaşadığı 10 ili doğrudan etkilenmiş olup milli servetimiz olan binlerce bina yıkılmış, on binlerce bina da ağır hasar almıştır. Deprem halkımız üzerinde bıraktığı maddi ve manevi zararların bilançosu her geçen gün daha net gözler önüne serilirken içerisinde bulunduğumuz duruma karşı hukuk nezdinde sorumluların ve sorumlulukların tespiti önemlidir.

En başından beri tüm gelişmeleri yakından takip ediyor, müvekkillerimize bildiriyoruz. Aşağıda başvurulabilecek hukuki yolları sizler için özetleyip kategorilere ayırdık.

Uygulanabilir Türk hukuku mevzuatı:

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (“**KMK**”)
- 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu (“**ASK**”)
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (“**TBK**”)
- 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (“**TKHK**”)
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- Yangın Sigortası Genel Şartları

LEGAL INFORMATION GUIDE ABOUT EARTHQUAKE

INTRODUCTION

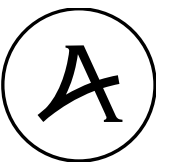
Dear Friends and Clients,

As a result of the Kahramanmaraş-Pazarcık earthquake, which has been described as the worst disaster in our Republic's history, ten provinces with 13.5 million citizens were directly affected, and thousands of buildings, which are our national wealth, were destroyed or severely damaged. While the balance sheet of the material and moral damages left by the earthquake on our people becomes clearer by the day, it is critical to determine who is responsible and liable under the law for the situation we are in.

From the very beginning we closely follow developments and report it to our clients. Below, we summarized and categorized the legal remedies that can be applied.

Applicable Turkish legislation:

- Condominium Law No. 634 (“**TLC**”)
- Law on Catastrophe Insurance No. 6305 (“**TCI**”)
- Turkish Code of Obligations No. 6098 (“**TCO**”)
- Law on Protection of Consumers No. 6502 (“**LPC**”)
- Law on the Transformation of Areas at Risk of Disasters No. 6306
- General Conditions of Fire Insurance



CEZA HUKUKU

1) Yıkılan binalar nedeniyle müteahhitlerin cezai sorumluluğu bulunmakta mıdır?

Yıkılan binaların inşası sırasında üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmeyen müteahhit ve fenni mesuller ile binanın yıkılması sonucunda gerçekleşen ölüm ve yaralanma arasında illiyet bağı bulunmalıdır. Bu şartın gerçekleşmesi halinde, olası kastla veya bilinçli taksirle öldürme, yaralama veya yalnızca tehlikenin ortaya çıkması durumunda genel güvenliğin kasten tehlikeye atılması suçları açısından müteahhit ve fenni mesuller sorumlu tutulabilecektir.

Taksirle, bilinçli taksirle veya olası kastla ölüm ve yaralama suçları, şikâyete gerek olmaksızın, kamu adına Cumhuriyet Savcılığınca takip edilmelidir. Bununla birlikte zarar gören ve mağdurlar, kovuşturma sırasında katılan olarak davaya müdahil olup beyan ve ifadelerini mahkemeye sunabilirler.

Yargıtay'ın deprem suçları hakkındaki görüşü suçun ekseriyetle "**bilinçli taksir**" olarak işlendiği yönündedir. Yapının inşasında bulunan hataların hile ile gizlenmesine yönelik bazı kararlarında ise suçun "**olası kast**" ile işlendiğine hükmetmiştir.

Suçun manevi unsurunda olan tasnif, cezaların toplanmasında etkili olacaktır. Zira birden fazla kişinin taksirle ölümüne sebep olma suçunun cezası "**2-15**" gibi geniş bir aralıkta yer alırken, suçun "**olası kast**" ile işlendiğinin kabulü halinde cezanın alt sınırı "**20**" yıla çıkacaktır.

CRIMINAL LAW

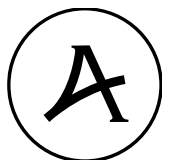
1) Are contractors criminally liable for the collapsed buildings?

There must be a causal link between the contractor and the engineer of record who failed to fulfil their obligations during the construction of the collapsed buildings and the death and injury that occurred as a result of the collapse of the building. If this condition is met, the contractor and the engineer of record may be held liable for the crimes of killing or injuring with eventual intent or conscious negligence or deliberately endangering public safety only in the event of danger.

The offences of death and injury by negligence, conscious negligence or eventual intent must be prosecuted by the Public Prosecutor's Office on behalf of the public, without the need for a complaint. However, the injured and victims may intervene in the case as a participant during the prosecution and submit their statements and testimonies to the court.

The Court of Cassation's opinion on earthquake offences is that the offence is committed with "**conscious negligence**". In some of its decisions regarding the fraudulent concealment of defects in the construction of the building, it ruled that the offence was committed with "**eventual intent**".

The classification of the moral element of the offence will be effective in the collection of penalties. Because while the penalty for the offence of causing the death of more than one person by negligence is in a wide range such as "**2-15**", if it is accepted that the offence is committed with "**eventual intent**", the lower limit of the penalty will increase to "**20**" years.



Yargıtay 12. Ceza Dairesinin 06.04.2017 tarihli ve 2017/172 E., 2017/2866 K. sayılı kararına göre;

“Sanıkların olumsuzluklara rağmen muhtemel tehlikeli neticeleri göze almak ve hatta kabullenmek suretiyle yapıları hatalı ve hileli olarak inşa ettikleri, idarece şartnameye uygun olarak yapılmadığı tespit edilen taşkın koruma duvarlarının 2 kez yıktırılmasına rağmen kullanılmış kötü malzemeleri örtmek için bentlere beton sıva yaparak idarenin denetimini engelledikleri, böyle bir olayda öngörülmekle birlikte gerçekleşmeyeceği düşünülen ve istenmeyen bir neticeden bahsedilmemekte, bununda ötesine geçilerek ve bilinçli taksir unsurları aşarak, bir taşkına sebep olabileceğini öngörmelerine rağmen “olursa olsun” düşüncesi ile hareket ederek hatalı ve hileli inşai faaliyetlerine devam ettikleri, gerçekleşen bu neticeden olası kasıtlarıyla sorumlu tutulmaları gerektiği ve olası kastla adam öldürme suçunun unsurlarının oluştuğu gözetilmeden yazılı şekilde hüküm kurulduğundan bahisle yerel mahkemece verilen mahkumiyet hükmünün bozulmasına karar verilmiştir.”

2) Denetim görevlerini yerine getirmeyen kamu görevlileri açısından hangi suçlar ortaya çıkar?

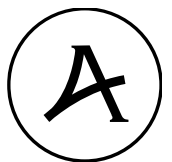
Devletin, vatandaşı depreme karşı koruma, depremin zararlarını en aza indirme konusunda pozitif bir yükümlülüğü vardır. Bu yükümlülüğe aykırı davranan kamu görevlilerinin görevi ihmal etme ve görevi kötüye kullanma suçlarından cezai sorumluluğu söz konusu olacaktır. Bununla birlikte denetim görevini yerine getirirken menfaat elde etmek için ruhsat, rapor veya uygunluk almak amaçlı evrak düzenleyen

According to the decision of the 12th Criminal Chamber of the Court of Cassation dated 06.04.2017, with the basis numbered 2017/172 and decision numbered 2017/2866;

The defendants constructed the structures in a faulty and fraudulent manner by risking and even accepting the possible dangerous consequences despite the negativities, and although the flood protection walls, which were found not to be built under the specifications by the administration, were demolished twice, they prevented the supervision of the administration by plastering the dykes with concrete in order to cover the bad materials used. Although it is foreseen, there is no mention of an undesirable result that is thought not to be realised, but by going beyond this and exceeding the elements of conscious negligence, it is seen that they continue their faulty and fraudulent construction activities by acting with the thought of "no matter what happens", although they foresee that it may cause a flood. It has been decided to overturn the conviction given by the local court on the grounds that they should be held responsible for this result with their eventual intent and that a written judgement was established without considering that the elements of the offence of manslaughter with eventual intent were formed."

2) Which offences occur for public officials who fail to fulfil their supervisory duties?

The government has a positive obligation to protect citizens against earthquakes and to minimise the damages of earthquakes. Public officials who violate this obligation shall be criminally liable for the offences of neglect of duty and misconduct in public office. On the other hand, officers who issue documents to obtain licences, reports or conformity to



memurlar ise rüşvet ve irtikap suçlarından sorumludurlar.

Kamu görevlileri hakkında ise özel bir soruşturma usulü söz konusudur. Görevine aykırı biçimde davranan bu kamu görevlileri hakkında ceza soruşturmasına devam edilebilmesi için ilgili amirden izin alınması gerekmektedir. Bu nedenle savcılık suç duyurusunu aldıktan sonra, ivedilikle toplanması gereken ve kaybolma ihtimali bulunan delilleri toplamalı ve idari makamın onayına sunmalıdır. Soruşturma izni verilmemesi durumunda ise ilgili kararlara karşı idari yargıda itiraz edilebilir.

3) Ceza Hukuku bağlamında delil tespiti nedir ve nasıl yaptırılır?

Ölenin ya da yaralananın eşi ve çocukları, eğer bunlar yok ise yakınları, suçun işlendiği yerin Cumhuriyet Başsavcılığına şikâyet dilekçesi vermelidir. Söz konusu binalarla ölüm ve yaralanmalar arasında illiyet bağı tesisinin sağlanması için delil tespiti yaptırılmalıdır. Ceza soruşturulmalarında tespit edilen deliller daha sonra özel hukuk davalarında da kullanılabilir.

ÖZEL HUKUK

1) Kiracının yaşadığı binanın deprem sebebiyle yıkılmasının kira sözleşmesine ve kiracının haklarına etkisi nedir?

Deprem sebebiyle yıkılmış olan binalar açısından kiralanan yok olduğu için ifa imkansızlığı söz konusu olacaktır. Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesi uyarınca "*Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşır*sa borç sona erer.". Dolayısıyla bu şekilde yıkılan binalar açısından kira sözleşmesi sona erdiğinden yeni yapılacak taşınmazlarda kiracının herhangi bir hakkı bulunmamaktadır.

obtain benefits while performing their inspection duties are liable for bribery and extortion offences.

There is a special investigation procedure for public officials. In order to continue criminal investigations against these public officials who have acted in breach of their duties, permission must be obtained from the relevant supervisor. Therefore, upon receipt of the criminal complaint, the public prosecutor's office must collect the evidence that needs to be collected immediately and that may be lost, and submit it to the administrative authority for approval. If no permission for investigation is granted, the relevant decisions may be appealed to the administrative judiciary.

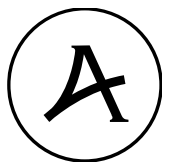
3) What is evidence detection in the context of Criminal Law and how is it done?

The spouse and children of the deceased or injured person, or if they are not present, their relatives, should file a complaint with the Chief Public Prosecutor's Office of the place where the offence was committed. Evidence should be analyzed to establish a causal link between the buildings in question and the deaths and injuries. Evidence discovered in criminal investigations may also be used in civil proceedings.

PRIVATE LAW

1) What is the effect of the destruction of the building where the renter lives due to an earthquake on the rent contract and the rights of the rent?

In terms of the buildings destroyed due to the earthquake, there will be an impossibility of performance since the subject of the contract does not exist. Pursuant to Article 136 of the TCO, "*If the performance of the obligation becomes impossible for reasons for which the debtor cannot be held responsible, the obligation is terminated.*". Therefore, since the rent contract has ended in terms of the buildings being destructed in this way, the renter does not have any rights in the new buildings that will be built.



2) Doğrudan müteahhitten taşınmaz satın alan ev sahipleri maddi zararlarını kimden, ne kadar süre içerisinde ve nasıl tazmin edebilir?

Satın aldığı taşınmazı herhangi bir ticari amaç gütmeyen mesken olarak kullanmak amacıyla satın alan ev sahibinin bu işlemi tüketici işlemi olarak nitelendirilmektedir. Bu durumda TKHK'nın 12. maddesi uyarınca ayıp, ağır kusur veya hile ile gizlenen durumlarda zamanaşımı hükmü uygulanmaz. Dolayısıyla müteahhidin ayıp, ağır kusur veya hile ile gizlemiş olduğu bir durum söz konusu ise ev sahibi herhangi bir süre kısıtlamasına tabi olmaksızın zararını müteahhitten tazmin edebilir.

3) Taşınmazın ikinci el olarak satın alınmasının ardından yıkılan taşınmazda oluşan maddi zarar müteahhitten tazmin edilebilir mi?

Taşınmazın doğrudan müteahhitten değil de başka bir üçüncü kişiden satın alındığı durumda müteahhidin haksız fiil sorumluluğuna dayanılarak zararın tazmin edilmesi mümkündür. TBK'nın 72. maddesinde haksız fiil için öngörülen zamanaşımı süresi zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren 2 yıl ve her halde fiilin işlendiği tarihten itibaren 10 yıldır. Ancak, 1999 Gölcük depreminden sonra Yargıtay hakkaniyete aykırı durumların önüne geçmek için bu zamanaşımı süresini binanın yıkıldığı tarihten itibaren başlatmaktadır.

Yargıtay 4.Hukuk Dairesinin 13.5.2002 tarihli ve 2002/4491 E., 2002/5701 K. kararına göre;

“... Zararla, hukuka aykırı eylem arasında, uygun illiyet bağının bulunup bulunmadığı koşuluna gelince, dava konusu zararlandırıcı sonuç, depremin meydana gelmesi ile gerçekleşmiştir. Başka bir anlatımla zarar, davalıların yönetmeliklere aykırı

2) From whom, within how long, and how can homeowners who purchase real estate directly from a contractor compensate for their financial damages?

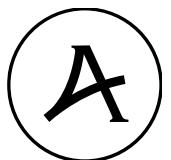
This transaction of the homeowner who purchases the real estate for use as a residence without any commercial purpose is considered a consumer transaction. In this case, pursuant to Article 12 of the LPC, the statute of limitations does not apply in cases where the defect is concealed by gross negligence or fraud. Therefore, if there is a situation where the contractor has concealed the defect, gross negligence or fraud, the homeowner may compensate the damage from the contractor without being subject to any time limitation.

3) Can the contractor be compensated for the material damage caused to the demolished building after the second-hand purchase of the building?

In cases where the building was purchased not directly from the contractor but from another third party, it is possible to compensate for the damage based on the contractor's tort liability. The statute of limitations for tort under Article 72 of the TCO is 2 years from the date the injured party learns of the damage and the indemnity obligor, and in any case 10 years from the date of the act. However, after the 1999 Gölcük earthquake, the Court of Cassation based on the statute of limitations from the date the building was destroyed in order to prevent unfair situations.

According to the decision of the 4th Civil Chamber of the Court of Cassation dated 13.5.2002, with the basis numbered 2002/4491 and decision numbered 2002/5701;

“As for the condition of whether there is an appropriate causal link between the damage and the unlawful act, the damaging result of the lawsuit had happened with the occurrence of the earthquake. In other words, the damage, the effect of the defendants' violation



davranmasının etkisi, ancak depremin meydana gelmesiyle oluşmuştur. Şu durumda burada tartışılması gereken konu, zararlandırıcı olan sonuca, yönetmeliklere uygun davranmamanın etkisi olup-olmadığı üzerinde durmak gerekir. Bu bağlamda deprem olmasaydı, zararda meydana gelmezdi biçimindeki olgu göz önünde tutulduğunda, sanki zararın salt depremin varlığının bir sonucu olduğu düşünülebilir. Ancak görünürdeki sonuç böyle ise de iddia, davalıların binayı depreme dayanıklı durumda yapmamalarıdır. Eğer bina, yazılı bulunan yapı yönetmeliklerine ve teknik koşullara uygun yapılıyorsa, buna karşın deprem nedeniyle yıkılıyorsa, bu durumda, zararlar hukuka aykırı eylem arasındaki uygun illiyet bağı kesilmiş olacağından davalıların sorumluluklarına gidilmeyecektir. Hiç deprem olmasaydı, davalıların yıllarca önce işledikleri hukuka aykırı eyleminden dolayı, zararda olmadığı için eldeki davaya konu edilen biçimde bir ödence davası açılmayacaktı. Diğer bir anlatımla, davalıların hukuka aykırı eyleminin, ileride bir zarar doğuracağı varsayımı ile bu nitelik ve kapsamda sorumluluklarına gidilmeyecektir.”

4) Depremzedeler hangi zarar kalemleri için tazminat talebinde bulunabilir?

TBK m. 53 ve devamı uyarınca depremzedenin ölümü halinde cenaze giderleri, ölüm hemen gerçekleşmemişse tedavi giderleri ile çalışma gücünün azalmasından ya da yitirilmesinden doğan kayıplar, ölenin desteğinden yoksun kalan kişilerin bu sebeple uğradıkları kayıplar tazmin edilmektedir.

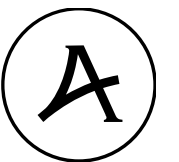
Depremzede; bedensel zarara uğraması durumunda tedavi giderlerini, kazanç kaybını, çalışma gücünün azalmasından ya da yitirilmesinden doğan kayıpları ve ekonomik geleceğin sarsılmasından doğan kayıpları maddi tazminat olarak talep edebilir.

of the regulations, occurred only after the earthquake occurred. The question in this case is whether or not the failure to act in accordance with the regulations had an impact on the negative outcome. In this context, when the fact that the damage would not have occurred if there had been no earthquake is taken into consideration, it may be thought that the damage is a result of the mere existence of the earthquake. However, even if this is the obvious outcome, the claim is that the defendants did not construct the building in an earthquake-resistant manner. If the building had been built in accordance with written building regulations and technical conditions but collapsed as a result of the earthquake, the defendants would not have been held liable because the appropriate causal link between the damage and the unlawful act would have been severed. If there had never been an earthquake, an action for compensation could not have been filed in the form subject to the present case due to the unlawful act of the defendants committed years ago, since there was no damage.”

4) For which damaged items can earthquake victims claim compensation?

Under Article 53 et seq. of the TCO, in the event of the death of the earthquake victim funeral expenses, treatment expenses; if the death did not occur immediately, and losses arising from the decrease or loss of working capacity, and the losses incurred by the persons deprived of the support of the deceased for this reason are compensated.

Earthquake victims may claim medical expenses, loss of earnings, loss of earning capacity, and loss of economic future as pecuniary compensation in case of physical damage.



Buna ek olarak depremzedenin ağır bedensel zararı ya da ölümü durumunda kendisi veya yakınları oluşan zararlar sebebiyle manevi tazminat isteminde de bulunabilirler. Ayrıca müteahhidin sözleşmeden doğan sorumluluklarına istinaden satın alınan taşınmazla ilişkin tazminat talebinde de bulunulabilir.

5) Ekonomik anlamda zor durumda olup acil olarak maddi desteğe ihtiyacı olan mağdurlar için hangi hukuki kuruma başvurulabilir?

Depremde zarar gören mağdurların ihtiyaçlarının giderilmesi tartışmasız bir şekilde aciliyet gerektiren bir durumdur. Bu gibi aciliyet gerektiren durumlarda TBK'nın 76. maddesinde düzenlenen "geçici ödemeler" başlıklı düzenlemenin dikkate alınması gerekmektedir. TBK'nın 76. maddesi uyarınca;

"Zarar gören, iddiasının haklılığını gösteren inandırıcı kanıtlar sunduğu ve ekonomik durumu da gerektirdiği takdirde hakim, istem üzerine davalının zarar görene geçici ödeme yapmasına karar verebilir."

İlgili kanunun amacı, uğradığı zararın giderilmesi için acil maddi desteğe ihtiyaç duyan tarafın korunmasıdır. Dolayısıyla davalı tarafın ekonomik anlamda geçici ödeme yapabilecek durumda olduğu olaylarda, kesinlikle ilgili hükme başvurularak mağduriyetlerin asgari seviyeye indirilmesi sağlanabilir.

İMAR HUKUKU

1) Riskli yapıların tespiti nedir ve nasıl yapılır?

Risk tespit çalışmaları yalnızca bakanlık tarafından lisanslanmış kuruluşlar aracılığıyla yapı malikinin veya kanuni temsilcisinin başvurusu üzerine yapılabilir. Yapı denetim masraflarının sorumluluğu ise malik üzerindedir.

In addition, in the event of severe bodily harm or death of the earthquake victim, he/she or his/her relatives may also claim non-pecuniary compensation for the damages incurred. In addition, compensation can also be claimed for the contractual responsibilities of the contractor for the building purchased from the contractor.

5) Is there any other option for victims who are in an economically difficult situation and urgent need of financial support?

Meeting the needs of earthquake victims is unquestionably a matter of urgency. In such urgent cases, the regulation titled "temporary payments" regulated under Article 76 of the TCO should be taken into consideration. Under Article 76 of the TCO;

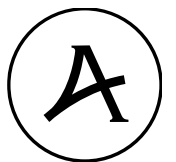
"If the injured party submits convincing evidence showing the justification of his claim and the economic situation requires it, the judge may, upon request, order the defendant to make a temporary payment to the injured party."

The purpose of the relevant law is to protect the party in need of urgent financial support to compensate for the damage suffered. Therefore, in cases where the defendant is in a position to make temporary payments in economic terms, the relevant provision can be applied to minimize victimization.

ZONING LAW

1) What is the detection of risky buildings and how are they detected?

Risk assessment can only be carried out by organisations licensed by the Ministry upon the application of the building owner or legal representative. The responsibility for the building inspection costs is on the owner.



Denetim sonucunda riskli olarak öngörülen binalara ilişkin raporlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından incelenir. İncelemenin ardından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, tapu idaresine riskli olduğuna dair şerh koymasını gerektirdiğini bildirir ve malike tebliğ eder. İtiraz edilmeyen veya itiraz değerlendirilmesi ile riskli olduğu kesinleşen yapılara ise yıkım ruhsatı başvurusu yapmak üzere 2 aylık süre verilir.

Yapının malik tarafından süresi içinde yıkılmaması durumunda ise yapı, idare tarafından yıktırılarak masrafların ödenmesi için malike rücu edilir. İdare tarafından özellikle süre verilmediği sürece, her ne kadar maliklerce risk denetimi yaptırılması zorunlu olmasa da depreme karşı binalarımızın daha güvenli olması için elde bulunan bina stoğunun eski yapılar başta olmak üzere incelenmesi gerekmektedir.

2) Kiracılar riskli yapının tespitini isteyebilir mi?

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski bulunan alanlarda yer alan yapıların dönüştürülmesi amacıyla yapılar üzerinde risk tespiti talep etme yetkisini yalnızca malik (yapı veya bağımsız bölüm sahibi) veya idareye vermiştir. Bu nedenle kiracıların oturdukları binaya ait risk tespiti yapılmasını doğrudan talep etme hakkı bulunmamaktadır.

Bununla birlikte idarenin, riskli yapının tespiti maliklere süre verme yetkisi ve görevi bulunduğundan kiracılar bu tür taleplerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletebilirler.

3) Risk denetiminden kaçınılabilir mi?

Mevcut durumda yapıların riskli olup olmadığının tespiti ve yapıların düzenli olarak test edilmesi zorunlu değildir. Buna rağmen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki

The Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change examines the reports on buildings deemed risky as a result of the audit. After the examination, the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change notifies the land registry office that the immovable property should be annotated as risky and notifies the owner. Buildings which are not objected to or which are finalised to be risky after the evaluation of the objection are given a period of 2 months to apply for a demolition licence.

If the structure is not demolished by the owner in due time, the structure shall be demolished by the administration and the owner shall be recourse to pay the costs. Although it is not obligatory for the owners to have a risk audit unless a specific deadline is given by the administration, it is necessary to examine the available building stock, especially the old buildings, in order to make our buildings safer against earthquakes.

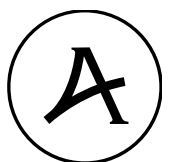
2) Can tenants request the determination of the risky building?

Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk authorises only the owner (owner of the building or independent section) or the administration to request a risk assessment on the buildings in order to transform the buildings located in areas under disaster risk. Therefore, tenants do not have the right to directly request a risk assessment of the building they live in.

However, since the administration has the authority and duty to give a deadline to the owners for the determination of the risky building, tenants can submit such requests to the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change.

3) Can risk audit be avoided?

Currently, it is not mandatory to determine whether the buildings are risky or not and to test the buildings regularly. Nevertheless, within the scope of Law No.



Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından yapının risk durumunun tespiti için maliklere süre verilmesi durumunda, malik bundan kaçınsa dahi tespit çalışmaları idarece tamamlanıp masrafları maliklere yansıtılır.

SİGORTA HUKUKU

1) ZORUNLU DEPREM SİGORTASI

Zorunlu deprem sigortası, 1999 depreminin yıkıcı etkisini ve ardından gelen ekonomik krizin etkilerini azaltmak amacıyla olası afet durumlarında zararın kamu bütçesi üzerinden kısmen alınmasını sağlayan bir sigorta türüdür. Yıllar içinde sigorta primlerinin birikmesiyle bir fon oluşmasını sağlar. Buna karşılık afet durumları dışında, normal zamanlarda kamu bütçesinden herhangi bir kaynak transferi yapılmaz.

Doğal Afet Sigortaları Kurumu ("DASK") ise poliçeleri ve toplanan fonları yönetmek için kurulmuş olan, kendine özgü tüzel kişiliğe sahip bir kamu kurumudur. Finansalları bağımsız bir denetçi kuruluş tarafından yıllık olarak Türkiye Büyük Millet Meclisi Plan ve Bütçe Komisyonu'na raporlanır. DASK'ın yetkilileri, bugün itibariyle reasürans sözleşmeleriyle beraber 117 Milyar TL hasarın tazmin edilebileceği büyüklükte bir fon oluştuğunu açıklamıştır. Söz konusu fonun varlığı ülkede faaliyet gösteren özel sigorta şirketleri açısından da büyük bir güvence oluşturur. Zira özel sigorta şirketleri ilave deprem teminatı olarak yalnızca DASK teminatının dışında kalan hasar miktarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Afet Sigortaları Kanunu gereğince, KMK kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar, bu binalar içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan

6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, if the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change gives a deadline to the owners for the determination of the risk status of the building, even if the owner avoids this, the determination works are completed by the administration and the costs are charged to the owners.

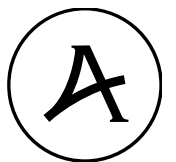
INSURANCE LAW

1) COMPULSORY EARTHQUAKE INSURANCE

It is a type of insurance that is compulsory in order to partially absorb the public budget's losses in case of a possible disaster. As a result of the devastating effects of the 1999 Gölcük earthquake and the subsequent economic crisis, earthquake insurance was mandated to reduce the effects of earthquakes. It creates a fund by accumulating insurance premiums over the years. On the other hand, no funds are transferred from the public budget in normal times, except in disaster situations.

Natural Catastrophe Insurance Institution ("DASK") is a public institution with its own legal personality, established to manage the policies and the funds collected. Annually, its financials are reported to the Planning and Budget Commission of the Turkish Grand National Assembly by an independent auditor. It has been reported that DASK has a fund sufficient to cover losses of TL 117 billion, including reinsurance contracts. Due to the fact that private insurance companies are obligated to indemnify damages outside DASK coverage only as a supplement to DASK coverage, the existence of this fund also constitutes a significant assurance for private insurance companies operating in the country.

The Catastrophe Insurance Law requires earthquake insurance for independent sections within the scope of the TLC, buildings constructed as house on immovable properties registered to the title deed and subject to private ownership, independent sections



bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle devlet tarafından yaptırılan veya verilen kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tabidir. Bu sigorta ile depremin doğrudan neden olduğu maddi zararlar ile deprem sonucu meydana gelen yangın, infilak, dev dalga (tsunami) veya yer kaymasının sigortalı binalarda neden olacağı hasarlar (temeller, ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, bahçe duvarları, istinat duvarları, tavan ve tabanlar, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, çatılar, bacalar ve yapının benzer nitelikteki tamamlayıcı kısımlarında meydana gelenler de dahil olmak üzere), sigorta bedeline kadar DASK tarafından teminat altına alınmıştır.

Zorunlu deprem sigortası yapılan bir meskenin sigorta bedeli, her halde "Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimatında" belirlenen azami teminat tutarından çok olamaz. 2023 yılı itibariyle azami sigorta bedeli 640 Bin TL olarak belirlenmiştir. Buna ek olarak, ödemelerde hesaplanan tazminat tutarına yüzde 2 tenzil-i muafiyet uygulanmaktadır.

Zorunlu deprem sigortası poliçesini düzenleyen sigorta şirketi, sigorta sözleşmesinin bitiminden önce elektronik posta, kısa mesaj (SMS) veya çağrı merkezi kanalıyla sözleşmenin sona ereceğini ve yeni bir sigorta yaptırma zorunluluğunu sözleşme sahiplerine bildirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinden doğan zarardan sigorta şirketi sorumlu olacaktır.

2) İLAVE DEPREM SİGORTALARI

Özel sigortacılar ile yapılan deprem hasarına ilişkin klozlar "Yangın Sigortası Genel Şartları" içinde "Deprem ve Yanardağ Püskürmesi" klozu altında değerlendirilir. Deprem, tsunami ve yanardağ püskürmesi sonucunda oluşan zararlar; bunların sonucunda doğrudan veya dolaylı olarak meydana gelen yangın, infilak, yer kayması veya toprak çökmesi sonucunda oluşan zararlar da dahil olmak üzere bütün zararlar, temeller ve istinat duvarları teminata

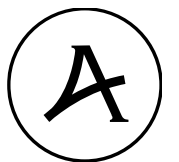
within these buildings used for commercial, office, and similar purposes, and house constructed by the state due to natural disasters or built with loans granted by the state. Material damages caused directly by the earthquake and damage to insured buildings caused by fire, explosion, giant wave (tsunami), or landslide are covered under this insurance (including those occurring in foundations, main walls, common walls separating independent sections, garden walls, retaining walls, ceilings and floors, stairs, elevators, landings, corridors, roofs, chimneys, and similar complementary parts of the building).

In any case, the sum insured for a building subject to compulsory earthquake insurance cannot be more than the maximum coverage amount specified in the "Compulsory Earthquake Insurance Tariff and Instruction". As of 2023, the maximum insurance amount has been determined as 640 thousand TL. In addition, a 2 percent excess is applied to the calculated compensation amount in payments.

The insurance company is obliged to notify the policy holders about the termination of the contract and the obligation to renew insurance via electronic mail, short message (SMS) or call center before the end of the insurance contract. The insurance company will be liable for the damages arising from the failure to fulfill this obligation.

2) ADDITIONAL EARTHQUAKE INSURANCES

The earthquake damage clauses made with private insurers are evaluated under the "Earthquake and Volcanic Eruption" clause in the "General Conditions of Fire Insurance". Damages caused by earthquake, tsunami and volcanic eruption; foundations and retaining walls, including damages caused directly or indirectly as a result of fire, explosion, landslide or soil collapse, are included in the coverage. One of the main issues to be considered in this coverage clause is that



eklenmiştir. Bu teminat klotunda dikkat edilmesi gereken başlıca hususlardan biri, rizikonun aynı zamanda zorunlu deprem sigortası ile teminat altına alındığı durumlarda, sigortacının ilave konut sigorta poliçeleri yönünden yalnızca DASK teminatı dışında kalan kısmı güvenceye almasıdır.

Muafiyet ve teminata ilişkin diğer hususlar ise serbestçe belirlenebilir. Teminat miktarı belirlenirken teminatın sigorta edilen malın değerini aşması durumunda, aşkın sigorta nedeniyle aşılana ilişkin ödeme yapılamayacağı unutulmamalıdır. Bu nedenle, ilave konut sigortaları yönünden sigorta poliçesi yapılırken teminat değerleri dikkatle incelenmelidir. Aşkın ve eksik sigorta poliçesi oluşturularak teminat açığı oluşturulmamalı veya fazla prim ödemesi yapmaktan kaçınılmalıdır. Bunlara ek olarak sigorta şirketinin, rizikonun gerçekleşmesi sonucunda ödediği tazminatı, en başından beri hasarın meydana gelmesine sebep olan veya hasar gerçekleştikten sonra ağırlaşmasına sebep olan diğer sorumlulara rücu etme şansı bulunmaktadır.

İDARENİN SORUMLULUĞU

1) Devletin depremden önce ve depremden sonra olmak üzere temel sorumlulukları nelerdir?

Anayasa'nın 56 ve 17. maddeleri uyarınca deprem bölgelerindeki kaçak yapılaşmayı engellemek, yıkılan veya tadilatı mümkün olmayan binaları tahliye ettirmek, tadilatı mümkün olmayan yapıları derhal yıktırmak, kentsel dönüşüm uygulamaları yapmak, tehlikeli bölgelerde yapılaşmayı engellemek, sağlıksız durumda olan yıkılmak üzere olan binaların yıkılmasını sağlamak devletin sorumluluğundadır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 2. maddesinde düzenlenen yaşam hakkının, devletin depreme karşı vatandaşlarını koruma yükümlülüğünün yanında ölümle sonuçlanan olaylardan sorumlu kişilerin tespit edilmesi ve haklarında etkin bir soruşturma süreci yürütülmesi de mahkeme içtihatları neticesinde

in cases where the risk is also covered by compulsory earthquake insurance, the insurer will only cover the part that is not covered by DASK coverage in terms of additional house insurance policies.

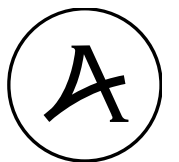
Exemption and other issues regarding the coverage may be freely determined. When determining the amount of coverage, it should be kept in mind that if the coverage exceeds the value of the insured property, no payment can be made for the exceeded portion due to excess insurance. Therefore, the collateral values should be carefully examined when drafting an insurance policy. Excess and underinsurance policies should be taken into consideration to avoid creating a coverage gap or making excessive premium payments. In addition to these, the insurance company has the chance to recourse the indemnity paid because of the occurrence of the risk to other responsible parties who caused the damage to occur in the first place or aggravated it after the damage occurred.

LIABILITY OF THE ADMINISTRATION

1) What are the main responsibilities of the government before and after the earthquake?

Pursuant to Articles 56 and 17 of the Constitution, it is the responsibility of the government to prevent illegal construction in earthquake zones, to evacuate buildings that are destroyed or cannot be repaired, to immediately demolish buildings that cannot be repaired, to carry out urban transformation practices, to prevent construction in dangerous areas, to ensure the demolition of unsafe buildings that are about to be demolished.

In addition to the right to life regulated in Article 2 of the European Convention on Human Rights and the government's obligation to protect its citizens against earthquakes, the identification of persons responsible for incidents resulting in death and conducting an effective investigation process against them are also



devletin yaşam hakkı kapsamındaki pozitif yükümlülüklerinden biri olarak sayılmıştır.

2) Devletin depremin mücbir sebep olduğuna yönelik savunması devleti sorumluluktan kurtarabilir mi?

Deprem gibi doğal afetlerde idarenin meydana gelebilecek hizmet kusurlarına dayanılarak doğrudan maddi ve manevi zararların tazmini talep edilebilir. Ancak bu noktada idarenin denetim ve gözetim yükümlülüğünden kaynaklı hizmet kusurunun bulunması gerekmektedir.

Mücbir sebep idarenin sorumluluğunu azaltacak veya kaldıracak bir hukuki savunma olmasına rağmen, deprem kuşağında yer alan riskli bölgelerde depremin gerçekleşme ihtimali idare tarafından bilindiğinden deprem her durumda mücbir sebep olarak kabul edilemez. Mücbir sebepten bahsedebilmek için öngörülemezlik, dışsallık ve karşı konulamazlık unsurlarının hepsinin aynı anda varlığı gerekir.

Danıştay 11. Dairesinin 20.06.2007 tarihli ve 2005/1353 E., 2007/6248 K. kararına göre;

“Deprem kuşağında yer alan bölgede, deprem gerçeğinin bir veri alınması suretiyle yerleşmelerle ilgili alanların belirlenmesi, bu alanlardaki yapılaşmaya ilişkin kararların alınması, uygulanması ve denetlenmesiyle ilgili idari faaliyetlerin bütünündeki olumsuzluklardan oluşan idarenin ‘olumsuz eyleminin’ bulunması durumunda, depremin mücbir sebep olarak değerlendirilerek zararlar illiyet bağıını kestiğini kabule olanak bulunmamaktadır.

Bu durumda, Mahkemece uğranıldığı ileri sürülen zararın oluşumunda idarenin hizmet

considered as one of the positive obligations of the government within the scope of the right to life because of court case law.

2) Can the government's defense of the earthquake being a force majeure relieve the state from responsibility?

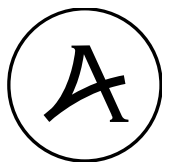
In natural disasters such as earthquakes, compensation for direct pecuniary and non-pecuniary damages may be claimed based on service defects of the administration. However, at this point, there must be a service defect arising from the administration's supervision and oversight obligation.

Although force majeure is a legal defense that will reduce or remove the responsibility of the administration, an earthquake cannot be considered as force majeure in all cases since the possibility of an earthquake in risky areas located in the earthquake zone is known by the administration. To talk about force majeure, the elements of unforeseeability, externality and irresistibility must all exist at the same time.

According to the decision of the 11th Chamber of the Council of State, dated 20.06.2007, with the basis numbered 2005/1353 and decision numbered 2007/6248;

“In a region located in an earthquake zone, if there is a 'negative action' of the administration consisting of the negativities in the whole of the administrative activities related to the determination of the areas, related to the settlements by taking the earthquake reality as a data, taking decisions regarding the construction in these areas, implementation and supervision, it is not possible to accept that the earthquake is considered as force majeure and cuts the casual link with the damage.

In this case, while the Court should decide as a result of the evaluation of whether there is a



kusuru bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi sonucu bir karar verilmesi gerekirken depreminin mücbir sebep kabul edilerek zararlar idari faaliyet arasındaki nedensellik bağının ortadan kalktığı gerekçesiyle davanın reddi yolundaki kararda isabet görülmemiştir.”

service defect of the administration in the occurrence of the alleged damage, the decision to reject the case because of the casual link between the damage and the administrative activity has disappeared by accepting the earthquake as a force majeure is not inaccurate.”

İşbu belge müvekkillerimizin bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup, hukuki tavsiye olarak nitelendirilemez.

This document has been prepared for the general information of our clients and should not be regarded as legal advice.

Daha fazla bilgi için lütfen iletişime geçiniz:

For further information please contact:

AKTAY HUKUK BÜROSU

Av. Faruk AKTAY (faruk@aktay.av.tr)

AKTAY LAW FIRM

Av. Faruk AKTAY (faruk@aktay.av.tr)

Yapı Kredi Plaza B Blok Kat:11 Beşiktaş/İstanbul
Telefon: +90 (212) 216 40 00

Yapı Kredi Plaza B Blok Kat:11 Beşiktaş/İstanbul
Phone: +90 (212) 216 40 00

www.aktay.av.tr

www.aktay.av.tr

