

## İNGİLİZ HUKUKUNDA YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU

Doç. Dr. Ayten ORDU\*

### Öz

Çalışmamızın konusu; İngiliz Hukuku'nda yapı malikinin sorumluluğunun incelenmesidir. Yapı malikinin sorumluluğu, bir binanın veya diğer yapı eserinin malikinin, intifa veya oturma hakkı sahiplerinin, bina veya yapılardan ötürü üçüncü kişilerin uğradığı zarardan sorumlu tutulmalarını ifade etmektedir. İngiliz Hukuku'nda yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler, bina veya yapı eserinde izinli ve izinsiz olarak bulunan üçüncü kişiler bakımından farklılık göstermektedir. Bina veya yapıda izinli olarak bulunan üçüncü kişilere ilişkin düzenlemeler, İngiliz Hukuku'nda Occupiers' Liability 1957 Kanun'unda yer verilmiş, izin olmadan bina veya yapıda bulunan kişilere karşı olan sorumluluk ise; Occupiers' Liability 1984 Kanun'unda yer almaktadır. Çalışmamız bakımından yapı malikinin sorumluluğu konusuna ilişkin olarak bina veya yapı eserinde izinli olarak bulunan kişilere karşı olan sorumluluk kapsamında düzenlenen, Occupiers' Liability 1957 Kanun'u dikkate alınacaktır.

### Anahtar Kelimeler

Yapı Maliki • Sorumluluk • Yapı • Mülk • Zarar

\* Doç. Dr. Yakın Doğu Üniversitesi, Özel Hukuk Bölümü, Medeni Hukuku Ana Bilim Dalı, Lefkoşa, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti | Assoc. Prof. Dr, Near East University, Faculty of Law, Department of Private Law, Nicosia, Turkish Republic of Northern Cyprus.

✉ ayten.ordu@neu.edu.tr • ORCID 0000-0003-0085-8042.

✉ **Atıf Şekli** | Cite As: ORDU, Ayten: "İngiliz Hukukunda Yapı Malikinin Sorumluluğu", SÜHFD, C. 32, S. 1, 2024, s. 1-21.

✉ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✉ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

## OCCUPIERS' LIABILITY UNDER ENGLISH LAW

### Abstract

Our study aims to consider the liability of occupiers under English Law. Occupiers can be referred to the owner of the building, as well as those who occupy the building by way of residence rights. Under English Law, occupiers can be held responsible to third parties for the damage caused by buildings or structures. The regulations regarding the responsibility of occupiers differ in terms of third parties who are present in the building or building work with permission, known as visitors and those without permission, known as trespassers. The rules relating to the responsibility of occupiers towards third parties who are in the building or structure with permission are set out in the Occupiers' Liability Act 1957. In contrast, the liability against persons who are in a building or structure without permission are set out in the Occupiers' Liability Act 1984. Our study will focus on the responsibility of occupiers towards visitors who are on the premises with permission, as set out in the Occupiers' Liability Act 1957.

### Key Words

Occupier • Liability • Structure • Premises • Damage

## GİRİŞ

İngiliz Hukuku'nda yapı malikinin sorumluluğu, bir binanın veya diğer yapı eserinin malikinin, intifa veya oturma hakkı sahiplerinin bina veya yapılardan ötürü üçüncü kişilerin uğradığı zarardan sorumlu tutulmalarını ifade etmektedir.<sup>1</sup> İngiliz Hukuku'nda yapı malikinin sorumluluğu, bina veya yapı eserinde izinli veya izinsiz olarak bulunan kişiler

---

<sup>1</sup> **QUINN**, Frances, Living Law Series: Tort Law, London 2012, s.226-227; **GREENE**, Brendan: Optimize Tort Law, London 2017, s.124; **FINCH**, Emily/ **FAFINSKI**, Stefan, Tort Law, 5. Bası, London 2015, s.102-103; **TURNER**, Chris, Unlocking Torts, 4. Bası, London 2014, (Unlocking Torts), s.179. İngiliz Hukuku'nda "occupier" olarak adlandırılan malik, intifa veya oturma hakkı sahibi, Türk Hukuku'ndaki sınırlı ayni hak olan intifa ve oturma hakkı kavramlarını birebir karşılamamaktadır. Türk Hukuku'nda intifa hakkı, sahibine intifa hakkı konusu olan eşyayı kullanma ve yararlanma yetkisi verirken, oturma hakkı ise sahibine sadece kullanma yetkisini vermektedir. Oysa ki, İngiliz Hukuku'nda "occupier" kavramı, taşınmazın zilyedi, maliki veya taşınmazı kontrolü altında tutan kişi anlamında kullanılmaktadır. Çalışmamızda yapı malikinin sorumluluğu kapsamında sorumlu olacak olan kişi bakımından, malik, intifa veya oturma hakkı sahipleri ifadeleri kullanılsa da Türk Hukuku'ndaki düzenlemelerden farklılık göstermektedir. Bakınız: **BAŞ**, Ece, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, İstanbul 2011, s.27-28

bakımından farklı kanunlarda yer verilmiştir.<sup>2</sup> Occupiers' Liability 1957 Kanun'unda, bina veya yapı eserinde izinli ziyaretçi olarak bulunan kişilere karşı malikin, intifa veya oturma hakkı sahiplerinin sorumluluğunu dikkate almaktadır.<sup>3</sup> Buna karşılık, Occupiers' Liability 1984 Kanun'u, bina veya yapı eserinde izinsiz olarak bulunan kişilere gelen zarardan yapı malikinin sorumluluğunu düzenlemektedir.<sup>4</sup> Çalışmamızda, Occupiers' Liability 1957 Kanun'unda düzenlenen, bina veya diğer yapı eserinde izinli olan kişilere karşı olan yapı malikinin sorumluluğu incelenecek olup Occupiers' Liability 1984 Kanun'unda yer verilen düzenlemeler dikkate alınmayacaktır.

## I. GENEL OLARAK YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU

İngiliz Hukuku'nda Occupiers' Liability 1957 Kanun'u, madde 1(1) kapsamında yapı malikinin sorumlu tutulabilmesi için "occupier" olarak ifade edilen mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibi, kısacası bir kişinin sorumluluğu altında olan bir bina veya yapı eseri bulunmalıdır.<sup>5</sup> Bir diğer unsur ise; bina veya yapı eserinin, yapımındaki veya bakımındaki eksiklik nedeniyle, binada ziyaretçi olarak bulunan üçüncü bir kişinin zarara uğraması hâlidir.<sup>6</sup> Burada öncelikle "ziyaretçi" olarak ifade edilebilecek kişilerin, ayrıca bu kişilere karşı yapı malikinin *özen gösterme yükümlülüğünün* incelenmesi gerekmektedir.

Çalışmamızda görüleceği üzere; zarara uğrayan ziyaretçiler bakımından, özellikle çocukların, iş için yapıda bulunan kişiler ve bağımsız yüklenicilere ilişkin özel düzenlemeler mevcuttur. Kanun tarafından kabul edilen, yaşları itibari ile çocukların yetişkinlere göre daha dikkatsiz olmaları nedeniyle mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahiplerinin,

<sup>2</sup> ELLIOT, Catherine/ QUINN, Frances, Tort Law, 9. Bası, London 2013, s.162; QUINN, s.226-227; HORSEY, Kirsty/ RACKLEY, Erika, Tort Law, 4. Bası, London 2015, s.309; GREENE, s.124; COOKE, John, Law of Tort, 10. Bası, London 2011, s.237; TURNER, Chris, Key Facts Key Cases: Tort Law, London 2014, (Key Facts Key Cases), s.78; TURNER, Unlocking Torts, s.180

<sup>3</sup> QUINN, s.227; HORSEY/ RACKLEY, s.309; GREENE, s.124; FINCH/ FAFINSKI, s.102; COOKE, s.237; TURNER, Key Facts Key Cases, s.78, TURNER, Unlocking Torts, s.180

<sup>4</sup> QUINN, s.228; HORSEY/ RACKLEY, s.309; GREENE, s.124; FINCH/ FAFINSKI, s.110-111; COOKE, s.237; TURNER, Key Facts Key Cases, s.78

<sup>5</sup> QUINN, s.227-228; HORSEY/ RACKLEY, s.310; GREENE, s.125

<sup>6</sup> QUINN, s.230; HORSEY/ RACKLEY, s.310; GREENE, s.125

çocuklara göstermeleri gereken özen yükümlülüğünün, diğer kişilerden daha fazla olmasıdır.<sup>7</sup>

Mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahiplerinin, iş için yapıda bulunan kişilere de özen gösterme yükümlüğü mevcuttur. Bu yükümlüğün yerine getirilmemesi ve iş için yapıda bulunan kişilerin zarar görmeleri hâlinde, yapı malikinin sorumluluğu sonucunu doğurabilir.<sup>8</sup> Buna rağmen; iş için yapıda bulunan kişilerin çalışmaları sırasında olağan bir riskin ortaya çıkması durumunda, mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibi, kişinin kendi önlemlerini almasını özgür bıraktığı sürece, o kişiyi böyle bir riske karşı korumak için herhangi bir özel önlem almasına gerek yoktur.<sup>9</sup>

İngiliz Hukuku'nda "independent contractor" olarak ifade edilen bağımsız yüklenicilere ilişkin düzenlemeler ise, çocuklara ve iş için yapıda bulunan kişilere yönelik düzenlemelerden farklıdır. Bağımsız yüklenici, aynı zamanda "bağımsız müteahhit" olarak da ifade edilebilen, inşaat, bakım veya onarım işinin yapılması için yapıda bulunan kişilerdir. Burada, yapı malikinin bağımsız yüklenicilere özen gösterme yükümlüğü söz konusu değildir, ancak bağımsız yüklenicilerin işi neticesinde bina veya yapı eserinde bulunan üçüncü kişilerin zarar görmesi durumunda; mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibinin sorumluluğu söz konusu olabilir.<sup>10</sup> Kanun'un 2. maddesinin 4. fıkrasının (b) bendine göre; bağımsız yüklenicilerin işlerinde yetkin olduğunu, işlerini düzgün bir şekilde yaptıklarını kontrol etmek için mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibi makul adımlar atmalıdır.<sup>11</sup> Kanun'da makul adımların tanımına yer verilmiş olsa da, İngiliz Hukuku'ndaki içtihat kararları, makul adımların ne olabileceği hususunda bize yol göstermektedir. Daha sonra inceleyeceğimiz üzere, İngiliz Hukuku'nda kabul edilen esas, bağımsız yüklenicinin işinde yetkin olduğunu ve yapılan işin düzgün bir şekilde yapıldığının kontrolü mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibi tarafından mümkün

<sup>7</sup> QUINN, s.235; HORSEY/ RACKLEY, s.316; GREENE, s.128; FINCH/ FAFINSKI, s.106

<sup>8</sup> QUINN, s.236; HORSEY/ RACKLEY, s.318; GREENE, s.130; FINCH/ FAFINSKI, s.107-108

<sup>9</sup> QUINN, s.236-237; HORSEY/ RACKLEY, s.318; GREENE, s.130; FINCH/ FAFINSKI, s.107-108

<sup>10</sup> GREENE, s.131; FINCH/ FAFINSKI, s.109

<sup>11</sup> QUINN, s.237; HORSEY/ RACKLEY, s.321; FINCH/ FAFINSKI, s.109

ancak herhangi bir adım atmıyor ise, yüklenicinin faaliyetlerinden doğan zarardan mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibi sorumlu olacaktır.<sup>12</sup> Bu bağlamda; ilgili düzenlemeleri yapı malikinin sorumluluğu için gereken unsurlar kapsamında değerlendirmek, isabetli olacaktır.

### A. Yapı Maliki

İngiliz Hukuku'nda Occupiers' Liability 1957 Kanun'un 1. maddesinin 1. fıkrasında belirtildiği üzere; binanın durumundan kaynaklanan tehlikeler veya üzerinde yapılan veya yapılmaması gerekenler nedeniyle bina malikinin ziyaretçilere olan yükümlüğünü düzenlemeyi amaçlamaktadır.<sup>13</sup> Buna rağmen; yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin olarak Occupiers' Liability 1957 Kanun'unda yapı malikinin tanımına yer verilmemiştir.<sup>14</sup> Bu nedenle; İngiliz Hukuku'nda yapı maliki, Wheat v E.Lacon & Co Ltd<sup>15</sup> davasında kabul edildiği üzere; "tesisler üzerinde bir kontrol unsuru uygulayan kişi"<sup>16</sup> olarak ifade edilmektedir. Davalı tarafı meyhanenin maliki, ancak meyhane eşi ile birlikte başka bir şahıs tarafından yönetiliyordu. Meyhaneye giriş yapmaya çalışan bir ziyaretçinin, yeterince aydınlatma olmadığı için acil çıkış merdivenlerinden düşüp hayatını kaybetmesi üzerine, Mahkeme meyhanenin yöneticilerinin ve malikin sorumlu olacağı, çünkü her ikisi bakımından kontrol unsurunun bulunduğu karar vermiştir. Kararda Mahkeme, kontrol unsurunu uygulayan kişilerin, insanların binanın içerisine girmelerine izin verecek veya

<sup>12</sup> **QUINN**, s.237-238; **HORSEY/ RACKLEY**, s.321; **FINCH/ FAFINSKI**, s.109-110.

<sup>13</sup> "The rules enacted by the two next following sections shall have effect, in place of the rules of the common law, to regulate the duty which an occupier of premises owes to his visitors in respect of dangers due to the state of the premises or to things done or omitted to be done on them." Occupiers' Liability Act 1957, madde 1(1). **STEELE**, Jenny, Tort Law Text, Cases and Materials, 3. Bası, Oxford 2014, s.710; **HORSEY/ RACKLEY**, s.311-313; **GREENE**, s.125-126; **FINCH/ FAFINSKI**, s.102; **TURNER**, Unlocking Torts, s.180

<sup>14</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.163; **QUINN**, s.228; **STEELE**, s.709; **GREENE**, s.125-126; **FINCH/ FAFINSKI**, s.103; **TUITT**, Patricia/ **BERMINGHAM**, Vera/ **MCLAUGHLIN**, Mary, University of London International Programmes: Tort Law, London 2015, s.158; **COOKE**, s.238; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.78; **TURNER**, Unlocking Torts, s.181

<sup>15</sup> Wheat v E.Lacon & Co Ltd [1966] AC 552 [1966] UKHL1

<sup>16</sup> "A person who exercises an element of control over premises" Bakınız: Wheat v E.Lacon & Co Ltd [1966] AC 552 [1966] UKHL1; **QUINN**, s.228; **STEELE**, s.709; **HORSEY/ RACKLEY**, s.311-312; **GREENE**, s.126; **FINCH/ FAFINSKI**, s.103; **TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.158; **COOKE**, s.238; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.78; **TURNER**, Unlocking Torts, s.181

önleyecek bir konumda olmalarını ifade etmekte olduğunu açıklamıştır.<sup>17</sup> Dolayısıyla kabul edilen, yapı malikinin sorumluluğunun, sadece yapı malikini kapsamadığını, aynı zamanda intifa ve oturma hakkı sahiplerini de kapsadığı yönündedir.<sup>18</sup>

### **B. Yapı Malikinin Sorumluluğunda Olan Bir Bina veya Yapı Eseri**

Occupiers' Liability 1957 Kanun'u gereği; yapı malikinin sorumluluğunun doğması için mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahibinin sorumluluğunda olan bir bina veya yapı eseri bulunmalıdır.<sup>19</sup> Bina veya yapı eserinin tanımı; ilgili Kanun'un 1. maddesinin 3. fıkrasında yer almaktadır. Bu maddeye göre; *"arazi ve binalar, ayrıca bir gemi, araç veya uçak dahil olmak üzere herhangi bir sabit veya hareketli yapı"*, bina veya yapı eseri olarak kabul edilmektedir.<sup>20</sup> Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere; bina veya yapı eseri kavramı, herhangi bir araç, uçak, hatta sabit veya hareketli yapıları da kapsamaktadır.<sup>21</sup> Örneğin, yapısındaki bozukluk nedeniyle tehlike arz eden bir araç varsa, yapı malikinin sorumluluğu altında değerlendirilebilir. Dolayısıyla Occupiers' Liability 1957 Kanun'un 1. maddesinin 3. fıkrasındaki tanımdan hareketle, yapı malikinin sorumluluğunun geniş kapsamda ele alındığı sonucuna varmamız mümkündür.

### **C. Bina veya Yapı Eserinde Bulunan Ziyaretçiler ve Onlara Karşı Özen Gösterme Yükümlüğü**

Yukarıda bahsedildiği üzere, Occupiers' Liability 1957 Kanun'u, yapı malikinin tanımına yer vermemiştir. Buna rağmen, Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasına gereği; yapı malikinin, bina veya yapıda ziyaretçi

<sup>17</sup> QUINN, s.228; STEELE, s.709-710; HORSEY/ RACKLEY, s.311-312; TUITT/ BIRMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.158; COOKE, s.238

<sup>18</sup> ELLIOT/QUINN, s.163; QUINN, s.228-229; STEELE, s.709-710; HORSEY/ RACKLEY, s.311-312; FINCH/ FAFINSKI, s.103; TUITT/ BIRMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.158; COOKE, s.238; TURNER, Key Facts Key Cases, s.78; TURNER, Unlocking Torts, s.181

<sup>19</sup> QUINN, s.229; STEELE, s.711; HORSEY/ RACKLEY, s.314; GREENE, s.125

<sup>20</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; QUINN, s.229; STEELE, s.711; HORSEY/ RACKLEY, s.314; GREENE, s.125; FINCH/ FAFINSKI, s.103; TURNER, Key Facts Key Cases, s.78; TURNER, Unlocking Torts, s.182

<sup>21</sup> QUINN, s.229; STEELE, s.711; HORSEY/ RACKLEY, s.314; GREENE, s.125; FINCH/ FAFINSKI, s.103; TURNER, Key Facts Key Cases, s.78; TURNER, Unlocking Torts, s.182

olarak bulunan kişilere özen gösterme yükümlüğü mevcuttur.<sup>22</sup> Bina veya yapı eserinin yapımında veya bakımındaki eksiklik nedeniyle orada ziyaretçi olarak bulunan üçüncü kişilerin zarara uğramaları yapı malikinin sorumluluğunu doğuracaktır. Bu nedenle; öncelikle “ziyaretçi” olarak bulunan kişileri, sonrasında ise mülkiyet, oturma ve intifa hakkı sahiplerinin, ziyaretçilere olan *özen gösterme yükümlülüğünü* incelemek, yerinde olacaktır.

### 1. Ziyaretçiler

Ziyaretçiler; mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahipleri tarafından, binaya girmeleri için açık veya zımni izin verilen kişilerdir.<sup>23</sup> Açık veya zımni izin olmadan bina veya yapı eserinde bulunan kişilerin zarar görmeleri hâlinde, mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahiplerinin sorumluluğu, 1957 Kanun’unda değil, çalışmamız dışında olan Occupiers’ Liability 1984 Kanun’unda düzenlenmiştir.<sup>24</sup>

Bina veya yapı eserinde açık izin ile bulunan kişileri tespit etmek; malik, oturma veya intifa hakkı sahibinin ziyaretçiyi açık olarak davet etmesi anlamını taşımaktadır.<sup>25</sup> Örneğin, kapımızı çalan bir arkadaşımıza, “içeriye gel, sana kahve yapayım” söylememiz, açık bir davet olarak nitelendirilebilir. Yine aynı şekilde bir arkadaşımızı arayıp, onu evimize davet etmemiz de açık bir davet olarak nitelendirilmektedir.<sup>26</sup> Her iki durumda da arkadaşımızın evimize girmesi, bina veya yapı eserinde izinli olarak bulunduğu sonucu doğurmakla beraber, bina veya yapı eserinde zarar görmeleri hâlinde yapı malikinin sorumluluğuna yol açmaktadır.

Ziyaretçilere verilen izin, yapı malikinin davranışı veya işyerine girip çıkma durumlarında olduğu gibi durumdaki koşullardan da ortaya

<sup>22</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; QUINN, s.230; STEELE, s.711; HORSEY/ RACKLEY, s.313; GREENE, s.126-127; COOKE, s.241-242; TURNER, Unlocking Torts, s.182

<sup>23</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; QUINN, s.230-231; STEELE, s.712-713; HORSEY/ RACKLEY, s.313-314; GREENE, s.126-127; FINCH/ FAFINSKI, s.103-105; COOKE, s.239-240; TURNER, Unlocking Torts, s.182

<sup>24</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; STEELE, s.712-713; GREENE, s.126; FINCH/ FAFINSKI, s.104; TURNER, Key Facts Key Cases, s.79; TURNER, Unlocking Torts, s.183-184

<sup>25</sup> QUINN, s.230; STEELE, s.712; HORSEY/ RACKLEY, s.313; GREENE, s.126; FINCH/ FAFINSKI, s.104; TURNER, Unlocking Torts, s.182

<sup>26</sup> QUINN, s.230; HORSEY/ RACKLEY, s.313; TURNER, Unlocking Torts, s.182

çıkabilir.<sup>27</sup> Bu durumda; verilen izin, *zımni izin* olarak kabul edilir.<sup>28</sup> Örneğin, postacılar, sayaç okuyucuları ve çevrimiçi alışveriş sonrası malı teslim eden kişilerin, *zımni izinli* oldukları kabul edilir ve bu kişiler 1957 Kanun'u gereği "*ziyaretçi*" olarak sınıflandırılır.<sup>29</sup>

"*Ziyaretçi*" kelimesinin tanımını yaparken, Kanun'un 2. maddesinin 6. fıkrası kapsamında binaya girmelerini sağlayacak yasal giriş hakkı olan kişilerin de hukuka uygun olarak "*ziyaretçi*" olarak kabul edilmekte olduğunu söyleyebiliriz.<sup>30</sup> Burada bahsedilen, yasal görevlerini yerine getiren polis memurları ve itfaiyeciler olabileceği gibi, görevlerini yerine getiren icra memurları da kanun kapsamında "*ziyaretçi*" olarak değerlendirilmektedir.<sup>31</sup>

## 2. Ziyaretçilere Özen Gösterme Yükümlülüğü

### a. Genel Olarak

Mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahiplerinin Occupiers' Liability 1957 Kanun'u kapsamında ziyaretçilerine özen gösterme yükümlülüğü mevcuttur. İlgili Kanun'un 2. maddesinin 2. fıkrası gereği; açık, zımni veya yasal izin ile ziyaretçilerin yapıda bulunmaları hâlinde, onların malul ölçüde güvende olmalarını sağlamak için mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahiplerinin özen gösterme yükümlülüğü mevcuttur.<sup>32</sup>

İlgili madde, mülkiyet, oturma veya intifa hakkı sahiplerinin mutlak anlamda güvenlik sağlamalarını gerektirmez; ziyaretçilerin

<sup>27</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; QUINN, s.230-231; STEELE, s.712-713; GREENE, s.126; FINCH/ FAFINSKI, s.104; COOKE, s.239; TURNER, Unlocking Torts, s.183

<sup>28</sup> QUINN, s.230-231; QUINN, s.230-231; GREENE, s.126; FINCH/ FAFINSKI, s.104; TURNER, Unlocking Torts, s.183

<sup>29</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; QUINN, s.230-231; GREENE, s.126

<sup>30</sup> QUINN, s.231; STEELE, s.712; GREENE, s.126; FINCH/ FAFINSKI, s.105; TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.158; COOKE, s.239-240; TURNER, Unlocking Torts, s.183

<sup>31</sup> ELLIOT/QUINN, s.164; QUINN, s.231; GREENE, s.126; FINCH/ FAFINSKI, s.105; TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.158

<sup>32</sup> ELLIOT/QUINN, s.165; QUINN, s.233; STEELE, s.711, 715; HORSEY/ RACKLEY, s.314; GREENE, s.127; FINCH/ FAFINSKI, s.105; TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.158-159; COOKE, s.241-242; TURNER, Key Facts Key Cases, s.79; TURNER, Unlocking Torts, s.185



güvenliğini sağlamak için makul ölçüde özen göstermeleri yeterlidir.<sup>33</sup> Örneğin, binadaki bir tehlike konusunda uyarının verilmesi, yeterli olacaktır.<sup>34</sup>

Yapı malikinin özen gösterme yükümlüğüne ilişkin verilebilecek bir örnek, Horton v Jackson<sup>35</sup> davasıdır. İlgili davada; davacı, golf topunun gözüne gelmesi üzerine görüşünü kaybetmiş bir golfçüydü. İlgili davada, kazadan yapı malikinin sorumluluğu altında golf kulübünün de sorumlu olup olmayacağı konusu tartışılmıştır. Davada, golf kulübünün, oyuncular arasında bu tür kazaları önlemek için bir perde çekmesi gerektiğini, perde çekmediği için sorumlu tutulması gerektiği yönünde görüşler mevcuttu. Mahkeme ise belirtilen görüşlerin aksine, golf kulübünün bu kazadan sorumlu tutulamayacağına karar vermiştir. Mahkeme, golf kulübünde yeterince uyarı yazıları olduğu, bir perdenin bu tür kazaları engellemeyeceği, mevcut önlemlerin makul olduğu ayrıca kulüpte oynanan 800,000 golf turunda o noktada sadece iki kaza meydana gelmiş olmasının bu durumu teyit ettiği ve sonuç olarak özen gösterme yükümlüğünün ihlali olmadığı yönünde karar vermiştir.

Clare v Perry<sup>36</sup> davası, yapı malikinin özen gösterme yükümlüğüne ilişkin bir diğer örnek olarak verilebilir. İlgili davada, davacı ve eşi, davalının otelinde müşteri olarak konaklıyorlardı. Çift, bir gece otelden çıkmak isterken çıkış kapısını kullanmak yerine, mülkün kenarından geçen duvarın üzerinden atlamaya karar verdiler. Davacının eşi başarılı bir şekilde duvarın üzerinden geçerek yola inmişti, ancak havanın karanlık olması sebebiyle, davacı düşerek yaralanmıştı. Davacı, bu tür kazaları önlemek için duvarın çitle çevrilmesinin makul olduğunu iddia ederek otele karşı dava açmıştı. İlk Derece Mahkemesi, oteldeki müşterilerin duvardan kazara düşmelerini önlemek için çit örülmesinin makul olduğunu belirterek davacıyı haklı bulmuştu. Temyiz Mahkemesi ise ilk derece Mahkemesi kararının aksine, kaza sonucu düşme riskinin ve bir kimsenin iradi surette duvarın üzerine çıkarak düşmesi arasında fark olduğunu,

<sup>33</sup> ELLIOT/QUINN, s.165; QUINN, s.233; STEELE, s.715; HORSEY/ RACKLEY, s.314; GREENE, s.127

<sup>34</sup> ELLIOT/QUINN, s.165; STEELE, s.715; HORSEY/ RACKLEY, s.319; GREENE, s.127

<sup>35</sup> Horton v Jackson [1996] CCRTF 95/0930/C. Ayrıca bakınız: ELLIOT/QUINN, s.165; QUINN, s.233

<sup>36</sup> Clare v Perry (Widemouth Manor Hotel) [2005] EWCA Civ 39, [2005] AllER (D) 67 (Jan). Ayrıca bakınız: ELLIOT/QUINN, s.166

otelin ise sadece kaza sonucu düşmeden doğan zarardan sorumlu tutulabileceği yönünde karar vermiştir. Mahkeme; duvarın çit ile çevrilmesi gibi tedbirlerin makul bir tedbir olup olmadığını değerlendirirken, bir ziyaretçiden beklenecek makul davranışın da dikkate alınması gerektiğini, ilgili davada ise davacının davranışının beklenmedik bir davranış olması nedeniyle duvarın çit ile çevrilmesinin makul olmadığı, bu nedenle de davalının ziyaretçilerine karşı olan özen gösterme yükümlüğünü ihlal etmediği yönünde karar vermiştir.

Her iki dava örneğinden çıkaracağımız sonuç, yapı malikinin ziyaretçilere özen gösterme yükümlülüğünün mutlak anlamda olmadığı, ziyaretçilere makul ölçüde güvende olmalarını sağlamak için uyarı yazılarının veya çıkış noktalarını gösteren yazıların makul ve yeterli olduğu yönündedir. Bu bağlamda, ziyaretçilerin bina veya yapı eserindeki davranışlarının da dikkate alındığı, kendi davranışlarından kaynaklı bir kazanın meydana gelmesi hâlinde ise yapı malikinin sorumlu tutulamayacağı sonucunu çıkarabiliriz.

Yukarıda da bahsedilmiş olduğu üzere, bina veya yapı eserinde bulunan ziyaretçilere yapı malikinin özen gösterme yükümlüğü, çocuklar, iş için yapıda bulunan kişiler ve bağımsız yükleniciler bakımından Occupiers' Liability 1957 Kanun'unda özel düzenlemeler mevcuttur. Bir sonraki başlık altında ilgili düzenlemeler incelenecektir.

## **b. Özen Yükümlülüğünün Derecesi Bakımından Özellik Gösteren Ziyaretçiler**

### **aa. Çocuklar**

Occupiers' Liability 1957 Kanunu'nun 2. maddesinin 3. fıkrasının (a) bendine göre; "*çocuklar yetişkinlerden daha dikkatsizdir ve yapı maliki buna hazır olmalıdır. Yapı maliki, bir çocuğun binaya girmesine izin veriyorsa, o yaştaki bir çocuk için binanın makul derecede güvenli olması gerekir*"<sup>37</sup>. Bu demek oluyor ki, bina veya yapı eserinde ziyaretçi olarak bulunan çocuklara karşı yapı malikinin özen gösterme yükümlüğü, yetişkinlere göre daha

<sup>37</sup> Ayrıca bakınız: ELLIOT/QUINN, s.166; QUINN, s.234-236; STEELE, s.717; HORSEY/RACKLEY, s.316; GREENE, s.128; FINCH/ FAFINSKI, s.106-107; TUITT/BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.159; COOKE, s.243; TURNER, Key Facts Key Cases, s.80; TURNER, Unlocking Torts, s.186

fazladır, çünkü çocuklar yetişkinlerden daha dikkatsizdir, dolayısıyla binanın çocuğun yaşına göre *makul derecede güvenli* olmasını sağlamalıdır.<sup>38</sup>

İngiliz Hukuku'nda yapı malikinin çocuklara olan özen gösterme yükümlüğü için verilebilecek birçok dava örneği mevcuttur. Bunlardan birincisi; Perry v Butlins Holiday World<sup>39</sup> davasıdır. Bu davada davacı, davalıya ait bir tatil kampında bulunan 3 yaşında bir çocuktan ve üzerine tuğladan yapılmış bir duvar düşerek, kulağını kesmişti. Duvar çok yüksek değildi, ancak keskin tuğlalardan yapılmıştı ve çocuk gösterilerin düzenli olarak yapıldığı açık bir alanın yakınındaydı. Temyiz Mahkemesi, duvarın tasarımı, ayrıca çocukların bulunması muhtemel olan konumuyla birleştiğinde, davalının Kanun kapsamındaki özen gösterme yükümlüğünü ihlal ettiğine karar vermiştir.

Jolley v London Borough of Sutton<sup>40</sup> davası, bir diğer dava örneğidir. Bu davada, davacı, 14 yaşında bir çocuktan. Davacı, arkadaşı ile yakınında ikamet ettikleri davalı belediyeye ait bir arazide terk edilmiş eski bir tekne bulmuş ve onu tamir etmeye karar vermişlerdi. Tekneyi tamir etmeye çalışırken, tekne davacının üzerine düşerek felç olmasına sebep olmuştu. Davalı, çocukların tekneye ilgi duyacaklarının öngörülebilir olması, bu bağlamda tekneyi kaldırması gerektiğini kabul etmişti. Ancak öngörülebilir olanın, çocukların oynamak için tekneye binmeleri ve çürümüş zeminden düşmeleri olduğunu kaydetmişti. Davalı, davacının ve arkadaşının yaptıklarının normal bir davranış olmadığı ve bu nedenle davacının geçirdiği kazanın öngörülemezliğini iddia etmişti. İlk Derece Mahkemesi, davalı tarafı haklı bulmuş, ancak Temyiz Mahkemesi bu yaklaşımın dar olduğuna karar vermiştir. Temyiz Mahkemesi, çocukların tekneyi kurcalamalarının öngörülebilir olduğu, ancak davalının tekne ile tam olarak ne yapacaklarının öngörebilmelerinin gerekli olmadığı doğrultusunda karar vermiştir. Mahkeme, çocukların kendilerini tehlikeye

<sup>38</sup> QUINN, s.234-236; HORSEY/ RACKLEY, s.316; GREENE, s.128; FINCH/ FAFINSKI, s.106-107; TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.159; TURNER, Unlocking Torts, s.186-187

<sup>39</sup> Perry v Butlins Holiday World [1998] Ed CR 39, [1997] EGCS 171. Ayrıca bakınız: ELLIOT/QUINN, s.166

<sup>40</sup> Jolley v London Borough of Sutton [2000] 1WLR 1082. Ayrıca bakınız: ELLIOT/QUINN, s.166; QUINN, s.235; HORSEY/ RACKLEY, s.316-317; GREENE, s.129; TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.160; COOKE, s.244-245; TURNER, Key Facts Key Cases, s.80; TURNER, Unlocking Torts, s.187-188

atmanın yollarını bulabileceklerini ve onları güvende tutmak için gereken önlemleri alırken, bunun da dikkate alınması gerektiğini söyleyerek, davalı tarafın teknede oynayan çocukların öngörülebilir olduğunu kabul ederek, tekneyi kaldırması gerektiğini; daha büyük riskin önlenmesi için daha fazla çaba veya masraf yapması gerekmediğini belirterek, davacı lehine karar vermiştir.

Glasgow Corporation v Taylor<sup>41</sup> davası, yapı malikinin çocuklara karşı olan özen gösterme yükümlülüğüne ilişkin olarak bir diğer dava örneğidir. İlgili davada, 7 yaşındaki bir çocuğun davalı şirketin kontrolü altındaki bir parkta bulunan çalıdan topladığı zehirli meyveleri yemesi, ölümüne neden olmuştu. Davalı şirketin, çalıdaki meyvelerin zehirli olduğunu bilmesine rağmen, çalıyı çitle çevirmemiş, herhangi bir uyarı yazısı da asmamıştı. Mahkeme, kiraza benzeyen zehirli meyvelerin parkta oynayan çocuklara cazip geleceğini, dolayısıyla çocukların güvenliğini sağlamak için davalı tarafın özen göstermesi gerektiği yönünde karar vermiştir. Zehirli meyvelerin çitin üstünde kalması, davalı şirketin çitin etrafını kapatmaması veya meyvelerin zehirli olduğunu belirten herhangi bir uyarı yazısı asmaması, davalının çocuklara karşı olan özen gösterme yükümlülüğünü ihlal ettiği anlamını taşımaktadır. Yine de belirtmeliyiz, mağdur olan çocuk yerine bir yetişkin olsaydı, durumun farklı değerlendirilebileceğini ileri sürebiliriz. Bunun nedeni ise, yetişkinler bu tür meyvelerin zehirli olduğunu öngörebilir, bunları yemekten kaçınabilir. Ancak ilgili davada olayın çocukların oynadığı parkta yaşanması, dolayısıyla çocukların zehirli meyveleri toplayıp yemeleri ihtimali yetişkinlerinkinden daha yüksektir.

Yukarıda bahsedilen davalar ışığında; yapı malikinin sorumluluğunda olan bir bina, yapı eserleri, hatta arazide çocukların güvenliğini sağlayacak özen yükümlülüğünün yerine getirilmemesi ve neticede onların zarara uğramaları hâlinde, yapı maliki sorumlu tutulacaktır. Buna rağmen; bazı durumlarda yapı maliki, çok küçük çocukların yalnız olmaması gerektiğini, hatta bir ebeveynin gözetimi altında olduğunu varsayabilir, böylelikle yapı malikinin sorumluluğunu ortadan kaldırabilir.<sup>42</sup> Örneğin,

<sup>41</sup> Glasgow Corporation v Taylor [1922] 1AC 44. Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.166; **QUINN**, s.235; **STEELE**, s.717; **FINCH/ FAFINSKI**, s.107; **TUITT/ BIRMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.159; **COOKE**, s.243-244; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.80; **TURNER**, Unlocking Torts, s.187

<sup>42</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.167; **QUINN**, s.235; **STEELE**, s.717-718; **GREENE**, s.129

Phipps v Rochester Corporation<sup>43</sup> davasında, 7 yaşındaki kız kardeşi ile böğürtlen toplayan 5 yaşındaki bir çocuk, davalının ev inşa ettikleri arazinin ortasında bulunan çukura düşerek bacağına kırmıştır. Davalı, arazinin oyun alanı olarak kullanıldığını bilmesine rağmen, çocukların araziye girmelerini engellemek için herhangi bir eylemde bulunmamıştı. Mahkeme; bir yetişkinin böyle bir tehlikeyi kolaylıkla öngörebileceğini, mantıklı düşünen bir ebeveyn tehlike arz eden bölgelere küçük çocuklarını göndermemesi gerektiğini, en azından bölgenin tehlikeli olup olmadığını kontrol etmesi gerektiğini, dolayısıyla davalı tarafın çocuğa gelen zarardan sorumlu olmayacağına karar vermiştir. Davalı tarafın çocukları dışarıda tutmaya çaba göstermemesi, çocuklara özen gösterme yükümlülüğünün ihlali olarak değerlendirilebilir, fakat burada önemli olan, ebeveynin gözetimi altında olması gereken çocukların zarara uğramaları hâlinde, bölgeden sorumlu olan davalının bu zarardan sorumlu olmamasıdır.

Bourne Leisure v Marsden<sup>44</sup> davası'nda da Phipps v Rochester Corporation<sup>45</sup> davasına benzer şekilde, yapı malikinin sorumluluğunda olan bir bina veya yapı eserinde ebeveynin gözetimi altında olması gereken küçük çocukların uğradıkları zarardan yapı maliki sorumlu olmayacağı yönünde karar verilmiştir. Bourne Leisure<sup>46</sup> davasında, 2 yaşındaki bir çocuk, ailesi ile davalı tarafından işletilen karavan parkında konaklıyordu. Çocuğun annesi karavan parkında konaklayan başka bir kişi ile sohbet ederken, 2 yaşındaki oğlu kendisinden uzaklaşarak, parkta bulunan göletlerin birinde boğulmuş bir şekilde bulunmuştu. Karavan parkında yaşanan olaydan, parkı işletenlerin sorumlu olması gerektiğini iddia eden çocuğun annesi, karavan parkını işletenlere karşı dava açmış, tehlike riskini önlemek için göletlerin çitle çevrilmesi gerektiği yönünde

<sup>43</sup> Phipps v Rochester Corporation [1955] 1QB 450. Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.167; **QUINN**, s.235; **STEELE**, s.717-718; **GREENE**, s.129; **FINCH/ FAFINSKI**, s.106; **TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.159; **COOKE**, s.244; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.80; **TURNER**, Unlocking Torts, s.188

<sup>44</sup> Bourne Leisure v Marsden [2009] EWCA Civ 671

<sup>45</sup> Phipps v Rochester Corporation [1955] 1QB 450

<sup>46</sup> Bourne Leisure v Marsden [2009] EWCA Civ 671 Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.167; **QUINN**, s.235-236; **STEELE**, s.718-719; **GREENE**, s.129-130; **TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.160

iddialarda bulunmuştu. Mahkeme ise davacının iddiasının aksine, karavan parkını işletenlerin sorumlu olmayacağını, çünkü parkta bulunan müşterilerin park içerisinde bulunan göletlerden haberdar edildikleri, bu nedenle etraflarını çitle çevirmekle yükümlü olmadıklarını, ayrıca anne ve babaların göletlerin çocuklar için tehlike arz edeceğini bilmeleri gerektiği yönünde karar vermiştir. Mahkeme, vermiş olduğu kararın “*sorumlu, özenli ve şefkatli*” ebeveyn olarak tanımlanan davacının hatalı olmadığını, çünkü çocukların “*bir anda ortadan kaybolabileceğini*” iyi bildiğini söylemiştir.<sup>47</sup> Buna rağmen, çocuğun o anda gözden kaçması ve davacının hatalı olmaması, yapı malikinin çocuğun ölümünden sorumlu olduğu anlamına gelmediğine karar vermiştir.<sup>48</sup> Kanaatimize; verilen karar, isabetli değildir. Daha önce değerlendirilen kararlar ve Occupiers’ Liability 1957’deki çocuklara ilişkin düzenlemeler ışığında, küçük çocukların yetişkinlere göre daha dikkatsiz olmaları nedeniyle onların güvenliğini sağlamak için özellikle de çocukların bulunabileceği ortamlarda yapı malikleri daha fazla önlem almalıdır, onların çocuklara karşı olan özen gösterme yükümlülükleri daha fazla olmalıdır. Bu davada olduğu gibi çocukların yaşı, ebeveyn kontrolü ve gözetimi altında olmalarını gerektiriyor ise; o hâlde yaşanan olaylar, yapı malikinin sorumluluğunu tamamen ortadan kaldırmamalıdır.

### bb. İş İçin Yapıda Bulunan Kişiler

Occupiers’ Liability 1957 Kanunu’ndaki yapı malikinin çocuklara ilişkin sorumluluğunu inceledikten sonra, iş için yapıda bulunan kişilere yönelik düzenlemeleri değerlendirmek uygun olacaktır. Daha önce de belirttiğimiz üzere, yapı malikinin iş için yapıda bulunan kişilere de özen gösterme yükümlüğü mevcuttur. İş için yapıda bulunan kişilerin zarar görmeleri, yapı malikinin sorumluluğuna yol açacaktır. Ancak kanunda, iş için yapıda bulunan kişilere ilişkin özel hüküm belirtilmiştir. Bu başlık altında, ilgili kanundaki özel hüküm değerlendirilecektir.

Occupiers’ Liability 1957 Kanun’un 2. maddesinin 3. fıkrasının (b) bendine göre; “*bir kişi işini yerine getirirken, yapı maliki onu özgür bıraktığı sürece, olağan olarak meydana gelen herhangi bir özel riski takdir etmesini ve*

<sup>47</sup> QUINN, s.236; STEELE, s.718-719; GREENE, s.130

<sup>48</sup> QUINN, s.236; STEELE, s.718-719; GREENE, s.130

*bunlara karşı korunmasını bekleyebilir*".<sup>49</sup> Bu demek oluyor ki, işin yapılması sırasında olağan bir riskin ortaya çıkması hâlinde, yapı malikinin, kişinin kendi önlemlerini almasına özgür bıraktığı sürece, o kişiyi böyle bir riske karşı korumak için özel önlem almasına gerek yoktur.<sup>50</sup> İlgili hüküm için Roles v Nathan<sup>51</sup> davasını örnek olarak verebiliriz. Bu davada, yapıda bulunan baca temizleyicileri, işlerini yürütmeleri sırasında bacadaki karbon monoksit nedeniyle zehirlenmişlerdi. Yapı malikinin sorumluluğu söz konusu değildi, çünkü baca temizleyicilerinin bu özel tehlikenin farkında olmaları, sonuç olarak da kendilerine göre önlem almaları gerekiyordu. Ayrıca davada, tehlike konusunda baca temizleyicileri uyarılmıştı. Sonuç olarak, yapı maliki, baca temizleyicilerinin kendi önlemlerini almalarına fırsat tanıyarak, karbon monoksit zehirlenmesine karşı korumak için onun daha fazla önlem almasına gerek olmadığına karar verilmişti.

Burada belirtmeliyiz, Roles v Nathan<sup>52</sup> davasında yer alan olayda, meydana gelen zarar, baca temizleyicilerinin işi ile bağlantılı, kanundaki kelimelere göre "*olağan olarak meydana gelen herhangi bir özel risk*" olarak kabul edilebilir. Diyelim ki baca temizleyicilerinin uğradığı zarar, bacayı temizlemek ile bağlantılı olmayan, dolayısıyla olağan sayılabilecek bir risk değilse, o hâlde yapı malikinin sorumluluğunu meydana getirebilir sonucunu çıkartabiliriz.<sup>53</sup> Örneğin, yapıdaki elektrik işlerini yapmak için yapıda bulunan bir elektrikçinin, işini yapması sırasında elektrik çarpması sonucu yaralanırsa, söz konusu olay, işi ile bağlantılı, dolayısıyla olağan olarak kabul edilebilen bir risktir ve elektrikçinin kendi önlemlerini alması gerektiği için yapı malikinin sorumluluğunu doğurmamaktadır. Buna karşın, yine aynı elektrikçi, yapıda bulunan merdivenlerin kırık olması sebebiyle düşüp yaralanırsa, işi ile bağlantılı olmayan, yapıdaki

<sup>49</sup> Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.167; **QUINN**, s.236-237; **STEELE**, s.717; **HORSEY/RACKLEY**, s.318; **GREENE**, s.130; **COOKE**, s.245

<sup>50</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.168; **STEELE**, s.717; **HORSEY/RACKLEY**, s.318; **GREENE**, s.130; **TUITT/BERMINGHAM/MCLAUGHLIN**, s.160-161; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.80; **TURNER**, Unlocking Torts, s.188

<sup>51</sup> Roles v Nathan [1963] 1WLR 1117. Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.168; **QUINN**, s.236; **STEELE**, s.717; **HORSEY/RACKLEY**, s.318; **GREENE**, s.130; **TUITT/BERMINGHAM/MCLAUGHLIN**, s.160-161; **COOKE**, s.245; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.80; **TURNER**, Unlocking Torts, s.189

<sup>52</sup> Roles v Nathan [1963] 1WLR 1117

<sup>53</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.168; **QUINN**, s.236-237; **HORSEY/RACKLEY**, s.318; **GREENE**, s.130

bozukluk nedeniyle meydana gelen bir zarar söz konusu olacaktır. Bu zarar ise; işleri ile bağlantılı olmayan, olağan dışı sayılabilecek bir risk olarak kabul edildiği için, yapıda bulunanların önlem almaları beklenemez, dolayısıyla yapı malikinin sorumluluğunu doğuracaktır.<sup>54</sup>

Ogwo v Taylor<sup>55</sup> davası, yapıda iş için bulunan kişilere karşı yapı malikinin sorumluluğu bağlamında bir diğer örnek olarak verilebilir. Bu davada, davalı, evinde yangın çıkmasına sebebiyet vermişti. Davacı, yangını söndürmek için eve çağrılan bir itfaiyeciydi, ancak işini yürütürken ağır bir şekilde yaralanmıştı. Mahkemenin vermiş olduğu karara göre, evdeki yangının hızlı bir şekilde yayılması ile meydana gelen zarar, olağan dışı bir durumdu ve davacının, Kanun'un 2. maddesindeki 3. fıkrasındaki (b) bendine güvenerek, itfaiyeciyi işini yürütmesi sırasında önlem alması için onu özgür bırakması hâlinde sorumluluktan kurtulması mümkün değildi. Sonuç olarak, bu davada görüldüğü üzere, yapı maliki her durumda sorumluluktan kurtulamaz. Bu davada olduğu gibi, işi ile bağlantılı olsa da olağan dışı bir riskin ortaya çıktığı durumlarda, iş için yapıda bulunan kişilerin zarar görmeleri hâlinde, Mahkeme, yapı malikinin sorumluluktan kurtulamayacağı sonucunu çıkartmaktadır.

### cc. Bağımsız Yükleniciler

Occupiers' Liability 1957 Kanun'un çocuklara ve iş için yapıda bulunan kişilere ilişkin özel düzenlemeleri değerlendirdikten sonra, bağımsız yüklenicilere ilişkin düzenlemeleri de incelemek isabetli olacaktır. Kanun'un 2. maddesinin 4. fıkrasının (b) bendine göre; *"yapı maliki tarafından çağrılan bağımsız bir yüklenicinin herhangi bir inşaat, bakım veya onarım işinin hatalı yürütülmesi nedeniyle bir tehlikenin oluşması ve ziyaretçinin zarar görmesi durumunda, yapı maliki, emanet etme eyleminde bulunmuşsa, bağımsız yüklenici tarafından yapılan işte yüklenicinin yetkin olduğunu, işin düzgün bir şekilde yapıldığını kontrol etmek için makul adımların atılması mümkün ve bunlar atılmış ise, tehlikeden sorumlu tutulmamalıdır"*<sup>56</sup>. İlgili madde, bağımsız yüklenicileri inşaat, bakım veya onarım işinin yapılması için yapıya çağırılan yapı maliklerinin, yüklenicilerin işlerinde yetkin olduklarına ve

<sup>54</sup> FINCH/ FAFINSKI, s.108; TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN, s.161

<sup>55</sup> Ogwo v Taylor [1988] AC 431. Ayrıca bakınız: ELLIOT/QUINN, s.168; QUINN, s.237; GREENE, s.130

<sup>56</sup> ELLIOT/QUINN, s.168; QUINN, s.237; STEELE, s.720-722; HORSEY/ RACKLEY, s.321; GREENE, s.130-131; FINCH/ FAFINSKI, s.109; COOKE, s.245; TURNER, Key Facts Key Cases, s.81; TURNER, Unlocking Torts, s.189-190



işlerini düzgün bir şekilde yaptıklarını kontrol etmek için makul adım atmalarını gerektiriyor.<sup>57</sup> Kanun'daki düzenleme gereği, bağımsız yüklenicilerinin faaliyetleri nedeniyle bir tehlikenin oluşması ve bina veya yapı eserinde bulunan bir ziyaretçinin zarar görmesi hâlinde, yapı maliki, işi bağımsız yükleniciye emanet ederken, yapılan işte yüklenicinin yetkin olduğunu, işin düzgün bir şekilde yapıldığını kontrol etmek için makul adımların atılmasını gerektirmektedir. Makul adımların atılması durumunda yapı maliki, ziyaretçilere gelen zarardan sorumlu tutulmayacaktır.<sup>58</sup> Bu hükümden çıkaracağımız sonuç; yüklenicinin işinde yetkin olduğunu, işinin düzgün bir şekilde yapıldığını kontrol etmek için yapı maliki tarafından makul adım atılmıyorsa, yapıda bulunan ziyaretçilere gelen zarardan yapı maliki sorumlu olacaktır.

Yapı malikinin sorumluluğunun doğması için makul adımların atılmaması gerekmektedir. Daha önce bahsedildiği üzere makul adımların tanımına Kanun'da yer verilmemiştir. Ancak İngiliz Hukuku'nda kabul edilen; makul adımların atılması, yüklenici tarafından yapılan işin niteliğine bağlıdır.<sup>59</sup> Büyük bir binanın inşası gibi geniş ölçüdeki işler bakımından, makul adımlar, işi denetlemek için bir mimar veya başka bir uzmanın işe alınmasını gerektirebilirken, ev içerisinde merkezi ısıtma sistemi kurmak gibi daha küçük işlerde, yapı malikinin herhangi bir adım atması gerekmemektedir.<sup>60</sup> Bu bağlamda, büyük işlerde bağımsız yüklenicilerin işlerinde yetkin oldukları ve işlerini düzgün bir şekilde yapıldığının yapı maliki tarafından kontrol edilmesi makul adım sayılırken, bunun aksine, küçük işlerde bu tür adımların atılması gerekmemektedir.

Yine de vurgulamak gerekir ki, işin niteliği gereği işin düzgün bir şekilde yapıldığının kontrolü için makul adımlar kolaylıkla atılabilir ancak bu adımlar atılmıyorsa, yapı malikinin sorumluluğunun doğması

<sup>57</sup> **QUINN**, s.237; **STEELE**, s.720-722; **HORSEY/ RACKLEY**, s.3321; **GREENE**, s.130-131; **FINCH/ FAFINSKI**, s.109; **TUITT/ BERMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.161; **TURNER**, *Unlocking Torts*, s.189

<sup>58</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.168; **STEELE**, s.720-722; **HORSEY/ RACKLEY**, s.321; **GREENE**, s.130-131; **FINCH/ FAFINSKI**, s.109-110; **TURNER**, *Unlocking Torts*, s.189

<sup>59</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.168; **QUINN**, s.237; **HORSEY/ RACKLEY**, s.321; **FINCH/ FAFINSKI**, s.109-110; **COOKE**, s.246; **TURNER**, *Unlocking Torts*, s.190

<sup>60</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.168; **QUINN**, s.237; **FINCH/ FAFINSKI**, s.110; **COOKE**, s.246

yine mümkündür. Örneğin, Woodward v Mayor of Hastings<sup>61</sup> davasında, davacı, okulda ihmalkâr bir şekilde temizlen kar ile kaplı bir basamaktan kayıp düşen bir çocuktur. Okul idaresi tarafından temizleme işinin düzgün bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrolü kolaylıkla yapılabilirdi, ancak bunun kontrolü yapılmadığı için, okul idaresi sorumlu tutulmuştu. Mahkeme, işin niteliği, yapılan işin kolayca kontrol edilebileceği ve kontrol edilmemesi nedeniyle yapı malikinin sorumluluğunu doğurmaktadır sonuna varmıştır.

Haseldine v Daw<sup>62</sup> bir diğer dava örneğidir. Bu davada, davacının üzerine bir asansör şaftı düşmüştü. Mahkeme, maliklerin bundan sorumlu olmadıklarına karar vermiş, çünkü asansörün bakımı için görüşte yetkin bir firma atayarak özen gösterme yükümlülüklerini yerine getirmişlerdi ve işin son derecedeki teknik doğası, işin düzgün yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesinin mümkün olmayacağı anlamına geldiği görüşündeydi.

Bağımsız yüklenicilerin işleri kapsamında yapı malikinin sorumluluğu, yapı malikinin sorumluluğu altında olan herhangi bir yapıda ihmalkâr bir şekilde bakım, inşaat veya onarım işleri ile ilgili olabileceği gibi, aynı kurallar, yapı malikinin sorumluluğu altında olan herhangi bir yapıda bağımsız yüklenicilerin hizmet vermelerine izin verildiği durumları da kapsamaktadır.<sup>63</sup> Örneğin, Bottomley v Todmorden Cricket Club<sup>64</sup> davasında, davacı, davalı kriket kulübünün havai fişek firması ile anlaşıp düzenlemiş olduğu havai fişek gösterisinde yaralanmıştı. Havai fişek gösterisini yapan firmanın sigortalı olmadığı, ayrıca bu tür bir gösteri için çalışanlarının yeterli deneyime sahip olmadığı ortaya çıkmıştı. Davacı, kriket kulübüne karşı dava açmış, ancak davalı, havai fişek firmasının çalışanları ile ilgili olarak sorumlu olmadıklarını iddia etmişti. Mahkeme,

<sup>61</sup> Woodward v Mayor of Hastings [1945] KB 174. Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.168; **QUINN**, s.238; **HORSEY/ RACKLEY**, s.321; **FINCH/ FAFINSKI**, s.110; **TUITT/ BIRMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.161; **COOKE**, s.246; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.81; **TURNER**, Unlocking Torts, s.191

<sup>62</sup> Haseldine v Daw [1941] 2 KB 343. Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.168; **QUINN**, s.238; **FINCH/ FAFINSKI**, s.110; **TUITT/ BIRMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.161; **COOKE**, s.246; **TURNER**, Key Facts Key Cases, s.81; **TURNER**, Unlocking Torts, s.190

<sup>63</sup> **ELLIOT/QUINN**, s.168

<sup>64</sup> Bottomley v Todmorden Cricket Club [2003] EWCA Civ 1575. Ayrıca bakınız: **ELLIOT/QUINN**, s.168-169; **STEELE**, s.722; **TUITT/ BIRMINGHAM/ MCLAUGHLIN**, s.162; **TURNER**, Unlocking Torts, s.190-191

davalının itirazını kabul etmeyip, firma çalışanlarının fiillerinden de kulübün sorumlu olabileceği, çünkü çalışanların işi yapabildikleri ve yeterli sigortaya sahip olduklarından emin olmak için makul adımların atılabildiği, ancak davalı kulübün yeterli özeni göstermediğine karar verilmişti.

Bu bağlamda, bağımsız yüklenicilere ilişkin düzenlemeler gereği, bağımsız yüklenicilerin işlerinde yetkin oldukları ve yapmış oldukları işin kontrolünün yapılması gibi makul adımların atılması mümkün, ancak bunlar yapı maliki tarafından atılmıyor ise, yapı malikinin sorumluluğunu meydana getirecektir sonucuna varabiliriz.

## SONUÇ

Çalışmamız, Occupiers' Liability 1957 Kanun'u kapsamında düzenlenen, İngiliz Hukuku'nda yapı malikinin sorumluluğunu dikkate almıştır. Yapı malikinin sorumluluğu, yapıdaki koşullardan ötürü yapıda bulunan ziyaretçilerin zarara uğramaları durumunda meydana gelmektedir, ancak sorumluluğun doğumu bakımından birtakım unsurların varlığını gerektirmektedir.

Dikkate alınması gereken ilk unsur; bir yapı malikinin olmasıdır, ancak çalışılmamızda tespit edildiği üzere, Kanun'da yapı malikinin tanımına yer verilmemiştir. Bu nedenle; *Wheat v E.Lacon & Co Ltd*<sup>65</sup> davasında karar verildiği üzere; "*tesisler üzerinde kontrol unsuru uygulayan kişi*", yapı maliki olarak ifade edilmektedir. Kontrol unsurunu uygulanan kişi, insanların yapının içerisine girmelerine izin verecek, hatta önleyecek kişinin olduğu, dolayısıyla sadece bir yapının malikinin değil, aynı zamanda intifa ve oturma hakkı sahiplerinin de sorumlu olabileceği kabul edilmektedir.

Yapı malikinin sorumluluğunun doğması için bir diğer unsur; yapı malikinin sorumluluğu altında olan bir bina veya yapı eserinin bulunmasıdır. Kanun'daki düzenlemeden çıkaracağımız sonuç, bina veya yapı eserinin tanımının geniş olmasıdır. İlgili maddeye göre; arazi ve binalar, gemiler, araçlar, hatta uçak gibi sabit veya hareketli yapılar, bina veya yapı eseri kapsamında değerlendirilmektedir.

Yapı veya yapı eserinin yapımındaki veya bakımındaki eksiklik nedeniyle binada ziyaretçi olarak bulunan üçüncü kişilerin zarar görmeleri, yapı malikinin sorumluluğunu doğuracaktır. Bu nedenle; yapıda ziyaretçi olarak bulunan kişiler dikkate alınmıştır, sonrasında ise yapı

<sup>65</sup> *Wheat v E.Lacon & Co Ltd* [1966] AC 552 [1966] UKHL1

malikinin ziyaretçilere olan özen gösterme yükümlüğünün incelenmesi uygun görülmüştür.

Özen gösterme yükümlüğü başlığı altında; Occupiers' Liability 1957 Kanunu'nda düzenlenen özel hükümler değerlendirilmiştir. Yapıda bulunan çocuklar, iş için yapıda bulunan kişiler ve bağımsız yüklenicilere ilişkin düzenlemeler arasında, yapı malikinin sorumluluğu, farklılık göstermektedir. Özellikle vurgulanması gereken hususlar; çocukların yetişkinlerden daha dikkatsiz olmaları nedeniyle yapı malikinin çocuklara göstermesi gereken özen yükümlüğünün yetişkinlere göre daha fazla olmasıdır.

İş için yapıda bulunan kişilere ise yapı malikinin sorumluluğu, kişinin işini yapması sırasında işi ile bağlantılı olmayan, olağan dışı bir riskin ortaya çıkması durumunda doğacaktır.

Bağımsız yüklenicilere gelince; Kanun'daki düzenlemeler gereği, bağımsız yüklenicilerin faaliyetlerinden ziyaretçilerin zarara uğramaları durumunda, bağımsız yüklenicinin yaptığı işin niteliğine bağlı olarak, yüklenicinin işinde yetkin olduğunu ve işin düzgün bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrolünün yapılması gibi makul adımların yapı maliki tarafından atılıp atılmamasına bağlıdır. Bu adımlar yapı maliki tarafından atılmıyor ise, yapı malikinin sorumluluğu meydana gelmektedir.

## KAYNAKLAR

**BAŞ**, Ece, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, İstanbul 2011.

**COOKE**, John, Law of Tort, 10. Bası, London 2011.

**ELLIOT**, Catherine/ **QUINN**, Frances, Tort Law, 9. Bası, London 2013.

**FINCH**, Emily/ **FAFINSKI**, Stefan, Tort Law, 5. Bası, London 2015.

**GREENE**, Brendan: Optimize Tort Law, London 2017.

**HORSEY**, Kirsty/ **RACKLEY**, Erika, Tort Law, 4. Bası, London 2015.

**QUINN**, Frances, Living Law Series: Tort Law, London 2012.

**STEELE**, Jenny, Tort Law Text, Cases and Materials, 3. Bası, Oxford 2014.

**TUITT**, Patricia/ **BERMINGHAM**, Vera/ **MCLAUGHLIN**, Mary, University of London International Programmes: Tort Law, London 2015.

**TURNER**, Chris, Key Facts Key Cases: Tort Law, London 2014, (Key Facts Key Cases).

**TURNER**, Chris, Unlocking Torts, 4. Bası, London 2014, (Unlocking Torts).

### **DAVALAR:**

Bottomley v Todmorden Cricket Club [2003] EWCA Civ 1575.

Bourne Leisure v Marsden [2009] EWCA Civ 671.

Clare v Perry (Widemouth Manor Hotel) [2005] EWCA Civ 39, [2005] AllER (D) 67 (Jan).

Glasgow Corporation v Taylor [1922] 1AC 44.

Haseldine v Daw [1941] 2 KB 343.

Horton v Jackson [1996] CCRTF 95/0930/C.

Jolley v London Borough of Sutton [2000] 1WLR 1082.

Ogwo v Taylor [1988] AC 431.

Perry v Butlins Holiday World [1998] Ed CR 39, [1997] EGCS 171.

Phipps v Rochester Corporation [1955] 1QB 450.

Roles v Nathan [1963] 1WLR 1117.

Wheat v E.Lacon & Co Ltd [1966] AC 552 [1966] UKHL1.

Woodward v Mayor of Hastings [1945] KB 174.