Çatıdan Düşen Buz ve Kiracı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	17.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/516	2026/3869	TBK 69, TBK 317, TBK 61, 6331 sayılı Kanun

ÖZET

Kayak merkezindeki kiralık dükkânın çatısından düşen kar ve buz davacıyı yaraladı. Bina maliki belediye TBK 69 uyarınca kusursuz, bakım borcunu ihmal eden kiracı TBK 317 ve 61 uyarınca sorumlu tutuldu; kusur yüzde 75-25 dağıtıldı. Yargıtay belediyenin temyizini reddetti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/catidan-dusen-buz-yapi-maliki-kiraci-sorumlulugu-2026-3869/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2026/516 E. , 2026/3869 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1131 E., 2025/1614 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kayseri 8. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2020/152 E., 2021/353 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Asıl ve birleşen davada davacı vekili; müvekkilinin 18.01.2015 tarihinde ... Kayak Merkezine gittiğini, birleşen davada davacı ...'ın çalıştırdığı kayak ve kızak kiralama dükkanından kızak kiraladığını, bir müddet kaydıktan sonra kızağı teslim edip dükkandan çıktıktan sonra dükkanın çatısı üzerinde bulunan kar ve buz kütlesinin üzerine düştüğünü, sağ ayağında ve belinde kırıklar

meydana geldiğini, iş yerinin maliki olan asıl davada davalı Belediyenin de sorumlu olduğunu ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 1.000,00 TL ulaşım gideri, 1.000,00 TL refakatçı gideri ve 3.000,00 TL maluliyet gideri olmak üzere toplam 5.000,00 TL maddi ve 100.000,00 TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte her iki dosyada ayrı ayrı davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, 18.03.2019 tarihli ıslah dilekçesi ile talebini asıl davada 240.487,39 TL, birleşen davada ise 80.162,46 TL'ye yükseltmiştir.

II. CEVAP

1. Asıl davada davalı ... vekili; dava konusu dükkanların 10 yıl süre ile ihale ile kiraya verildiğini, dükkanların müvekkili Belediye tarafından kullanılmadığını, kira sözleşmenin 16. maddesine göre sorumluluğun kiracıya ait olduğunu, davaya bakma görevinin idari yargıya ait olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

2. Birleşen davada davalı vekili; olay hakkında yürütülen Kayseri 6. Asliye Ceza Mahkemesinin 2016/97 E. sayılı ceza davasının bekletici mesele yapılması gerektiğini, müvekkilinin kazanın meydana gelmesinde kusursuz olduğunu, müvekkilinin işlettiği dükkanı Belediye'den kiraladığını, Belediye tarafından ... Turizm Merkezi'nin sevk ve idaresinin.... A.Ş.ye verildiğini, dükkanların önündeki yürüyüş yolunun üzerini kapatan sundurmaların üzerinde kar oluşumunu ve birikmesini engelleyen rezistans sisteminin çalıştırılmasından dava dışı bu şirketin sorumlu olduğunu, dava konusu olayın yaşanmasından kısa bir süre önce müvekkili ve diğer dükkanların kiracılarının Belediyenin Fen İşleri Müdürlüğüne rezistansların çalışmadığı ve tehlike arz ettiğini bildirdiğini, dava dışı şirketin kazadan önce ve sonra temizliği kepçe vasıtası ile yaptığı sırada rezistansları kırdığını ve tamir etmediğini, müvekkilinin kar ve buzların temizlenmesine dair bir sorumluluğunun bulunmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

1. İlk Derece Mahkemesinin 21.11.2019 tarihli kararıyla; alınan kusur raporu ile olayın meydana gelmesinde asıl davada davalı Belediyenin % 75, birleşen davada davalı ...'ın ise % 25 oranında kusurlu olduğunun bildirildiği, Adli Tıp Kurumu (ATK) raporunda davacının % 34 oranında malul olduğunun bildirildiği, hesap bilirkişisinden alınan raporda asıl davalı Belediyenin 232.875,98 TL, birleşen davalı ...'ın ise 77.625,32 TL'den sorumluluğunun olduğu kanaatinin bildirildiği, alınan raporların hüküm kurmaya elverişli olduğu, davacının ulaşım ve refakatçi giderlerine yönelik herhangi bir delil sunmadığı, tarafların sosyal ve ekonomik durumu ile kusur durumu gereği manevi tazminat şartlarının oluştuğu gerekçesiyle, asıl davanın kısmen kabulü ile; 232.875,98 TL maddi ve 20.000,00 TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline, maluliyet yönünden fazlaya ilişkin istemin ve ulaşım ile refakatçi gideri taleplerinin reddine, birleşen davanın kısmen kabulü ile; 77.625,32 TL maddi ve 5.000,00 TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline, maluliyet yönünden fazlaya ilişkin istemin ve ulaşım ile refakatçi gideri taleplerinin reddine, karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde asıl davada davalı ... vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

2. Bölge Adliye Mahkemesinin 23.06.2020 tarihli kararıyla; bina maliki olan davalı Belediyenin meydana gelen olay nedeniyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereği kusursuz

sorumlu olduğu, kural olarak bina maliki, binanın bakım ve onarımından doğan zararlardan kusuru bulunmasa bile ve hatta bu bakım ve muhafaza yükümlülüğü üçüncü bir şahsa (örneğin kiracıya) bırakılmış olsa dahi tazminat ile sorumlu olduğu, kiracının sorumluluğunun ise anılan Kanunun 317. maddesinde; “Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır.” hükmü ile düzenlendiği, kiracı bu yükümlülüğünü yerine getirmekte ihmal veya kusuru bulunduğu takdirde meydana gelen zarardan yapı maliki ile birlikte üçüncü kişilere karşı anılan Kanunun 61. maddesi uyarınca müteselsilen sorumlu olduğu, alınan kusur raporunun bilimsel verilere göre hazırlanmadığı ve denetimine elverişli olmadığı, mimari statik projeleri dosya arasına getirtilmeden hazırlandığı, iş yerinin birleşen davada davalı ...'ın kusuru oranının tam olarak belirlenmek üzere inşaat mühendisi, bir mimar ve bir iş güvenliği uzmanından oluşturulacak üç kişilik uzman bilirkişi kurulundan kusur oranı hususunda rapor alınması gerektiği gerekçesiyle, istinaf başvurusunun kabulü ile, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, dosyanın yeniden yargılama yapılmak üzere Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

3. İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kaldırma kararının ardından statik ve mimarı projelerinin dosya arasına alındığı, keşif yapılarak alınan yeni bilirkişi heyeti raporunda; dükkanı kiracı olarak kullanan davalı ...'ın 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanuna göre risk değerlendirmesi yaptırmaması, gördüğü riskleri ilgili kuruma bildirmemesi ve gerekli müdahaleleri yapmaması nedeniyle %25 oranında kusurlu olduğu, davalı Belediyenin ise anılan Kanunun 4, 5 ve 11. maddeleri uyarınca gerekli denetim ve hizmeti sağlamaması, çatıda mevcut olduğu ancak bozulduğu ifade edilen rezistansları tamir ettirmemesi, gerekli uyarıcı levhaları yeterince koymaması, çatının kar yağışlı bölgelere göre az eğimli tercih edilmesi nedeniyle %75 oranında kusurlu olduğu kanaatinin bildirildiği, raporların hüküm kurmaya elverişli olduğu gerekçesiyle, asıl davanın kısmen kabulü ile; 232.875,98 TL maddi ve 20.000,00 TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline, maluliyet yönünden fazlaya ilişkin istemin ve ulaşım ile refakatçi gideri taleplerinin reddine, birleşen davanın kısmen kabulü ile; 77.625,32 TL maddi ve 5.000,00 TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline, maluliyet yönünden fazlaya ilişkin istemin ve ulaşım ile refakatçi gideri taleplerinin reddine, karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde asıl davada davalı ... vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; alınan raporların dosya kapsamıyla ve önceki bilirkişi heyeti raporuyla örtüştüğü, hüküm vermeye ve denetime elverişli olduğu gerekçesiyle, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde asıl davada davalı ... vekili temyiz başvurusunda bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Asıl davada davalı vekili; müvekkiline kusur izafe eden bilirkişi raporundaki tespitlerin çoğunun birleşen davada davalı ...'ın tanıklarının anlatımlarına dayandığını, tanıkların tamamının davalı kiracı

gibi işyeri kiracısı olduğunu ve davalı kiracıyı koruyacak şekilde taraflı beyanda bulunduklarını, dosyada bulunan kamera kayıtlarına göre kazanın meydana geldiği dükkan önünde dikkat buz sarkıtları düşebilir şeklinde uyarıcı levha bulunduğunu, davacıya hiçbir şekilde kusur izafe edilmemesinin mantıksız olduğunu, kira sözleşmesinde açık hüküm bulunmaması nedeniyle kar ve buz temizliğinin kiracı tarafından yapılmayacağının kabul edilmesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, bilirkişi raporundaki çatı eğimlerinin daha fazla olması gerektiğine dair kanaatin herhangi bir bilimsel veriye dayamadığını ileri sürerek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, asıl davada yapı malikinin kusursuz sorumluluğundan kaynaklanan, birleşen davada ise kiracının bakım sorumluluğundan kaynaklanan maddi ve manevi tazminat istemine ilişkindir.

Temyiz edilen kararda belirtilen gerekçeye, özellikle dosyaya kazandırılan ATK ve bilirkişi raporlarının birbiri ile uyumlu, denetime ve hüküm kurmaya elverişli olduğunun anlaşılmasına göre asıl davada davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanunun 370. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

17.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.