

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU
KAPSAMINDA KİRA SÖZLEŞMESİNDE
KİRAYA VERENİN BORÇLARI
ÖZELLİKLE AYIPTAN SORUMLULUĞU**

Arif ATANIAN

**Yüksek Lisans Tezi
Özel Hukuk Anabilim Dalı
Doç. Dr. Metin İKİZLER**

2017

Her Hakkı Saklıdır

**T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

Arif ATANIAN

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRA
SÖZLEŞMESİNDE KİRAYA VERENİN BORÇLARI
ÖZELLİKLE AYIPTAN SORUMLULUĞU**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TEZ YÖNETİCİSİ
Doç. Dr. Metin İKİZLER**

ERZURUM-2017



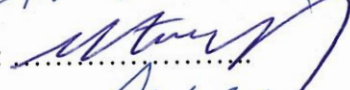
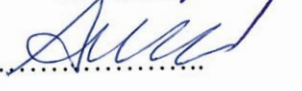
T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



TEZ KABUL TUTANAĞI

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Doc.Dr.Metin İKİZLER danışmanlığında, Arif ATANIAN tarafından hazırlanan bu çalışma 15. / 09. / 2017 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından. ÖZEL İTÜK... Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Prof.Dr. Fahrettin KÖZKURT İmza: 
Jüri Üyesi : Doc.Dr. Metin İKİZLER İmza: 
Jüri Üyesi : Yrd.Dr. Ahmet NAR İmza: 

Yukarıdaki imzalar adı geçen öğretim üyelerine aittir. / /

Prof. Dr. Mehmet TÖRENEK
Enstitü Müdürü



T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



TEZ BEYAN FORMU

15.09/2017

SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

BİLDİRİM

Atatürk Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğine göre hazırlamış olduğum **"6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRAYA VERENİN BORÇLARI ÖZELLİKLE AYIPTAN SORUMLULUĞU"** adlı tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt eder, tezimin/raporumun kağıt ve elektronik kopyalarının Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım:

Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

☐ Tezimin/Raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

☐ Tezim/Raporum sadece Atatürk Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.

☒ Tezimin/Raporumun 2 yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.


ARIF ATANLIAN

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	VII
ABSTRACT	VIII
KISALTMALAR DİZİNİ	IX
ÖNSÖZ.....	XI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI TARAFLARI VE ŞEKLİ

1.1. GENEL OLARAK	3
1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI .6	
1.2.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı	6
1.2.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	7
1.2.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları	9
1.2.3.1. Kiraya Veren'in Kullanılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan.....	9
1.2.3.2. Kiracının Kiralananı Kullanma Karşılığı Olarak Ödediği Kira Bedeli	11
1.2.3.3. Tarafların Karşılıklı Anlaşması	15
1.3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ.....	16
1.3.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi	17
1.3.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi	18
1.4. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI	19
1.4.1. Kiraya Veren	19
1.4.2. Kiracı	23
1.5. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	24

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIPTAN SORUMLULUK KAPSAMINA GİRMEYEN BORÇLARI

2.1. GENEL OLARAK	27
2.2. KİRAYA VERENİN TESLİM BORCU	27

2.2.1. Kiralananı Kullanmaya Elverişli Durumda Teslim Borcu	29
2.2.2.1. Teslim Yeri ve Zamanı	31
2.2.2.2. Teslim Borcunun Yerine Getirilmesinin Koşulları	33
2.2.2.3. Teslim Borcuna Aykırılık Teşkil Eden Durumlar	35
2.1.3. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Hâlde Bulundurma Borcu	38
2.3. KİRAYA VERENİN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İLERİ SÜRDÜĞÜ HAKLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞU	40
2.3.1. Genel Olarak	40
2.3.2. Kiraya Verenin Zapttan Sorumluluğunun Hukuki Niteliği.....	42
2.3.3. Gerçek Zapt	44
2.3.3.1. Kavram	44
2.3.3.2. Gerçek Zapttan Sorumluluğunun Şartları.....	45
2.3.3.2.1. Kiraya Verenin Gerçek Zapta İlişkin Sorumluluğunun Maddi Şartları.....	45
2.3.3.2.1.1. Kiralanan Yerin Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiracıya Teslim Edilmiş Olması.....	45
2.3.3.2.1.2. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Üstün Bir Hakka Sahip Olması	45
2.3.3.2.1.3. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Sözleşme Kurulduğunda Mevcut Olması.....	48
2.3.3.2.1.4. Üçüncü Kişi Üstün Hakkına Dayanarak Kiralanana Yönelik Zapta Girişmiş Olmalı.....	48
2.3.3.2.2. Kiraya Verenin Zapta İlişkin Sorumluluğunun Şeklî Şartı Olan İhbar	50
2.3.3.3. Kiraya Verenin Zapttan Sorumluluğunun Sonuçları	52
2.3.4. Kiralananın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Temlik (Gerçek Olmayan Zapt) ve Üçüncü Kişinin Aynı Hak Sahibi Olması	55
2.3.4.1. Genel Olarak.....	55
2.3.4.2. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikine ilişkin 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'daki Düzenlemeler	56

2.3.4.3. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndaki Düzenlemelere Göre Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinin Kira Sözleşmesine Etkisi.....	59
2.3.4.3.1. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temliki Sonucu Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Hâline Gelmesi.....	59
2.3.4.3.2. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinde Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Hâline Gelmesinin Koşulları.....	60
2.3.4.3.3. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinde Yeni Malikin Kira Sözleşmesinin Tarafı Olması	63
2.3.4.3.4. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinde Kiracı İle Eski Malik Arasındaki İlişki.....	67
2.3.4.3.5. Kiralananda Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Üçüncü Kişinin Aynı Hak Sahibi Olması	68
2.3.4.3.6. Kiralananın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kamulaştırılması.....	70
2.3.4.3.7. Kira Sözleşmesinin Tapu Siciline Şerhi	72
2.4. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN VERGİ VE YAN GİDERLERİNE KATILMA BORCU.....	74
2.4.1. Kiralananın Vergilerini Ödeme Borcu	74
2.4.2. Kiraya Veren Kiralananın Yan Giderlerine Katılma Borcu	77

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPTAN SORUMLULUĞU

3.1. GENEL OLARAK	84
3.1.1. Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğunun Tanımı	85
3.1.2. Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğunun Özellikleri	87
3.1.2.1. Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu Yasadan Doğan Bir Sorumluluktur.....	87
3.1.2.2. Kiraya Veren Sorumluluğu Kusura Dayanmaz.....	88
3.1.2.3. Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğunu Düzenleyen Hükümler Yedek Hukuk Kurallarıdır	89

3.1.2.4. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Asli Borç Niteliğinde Olması.....	90
3.1.2.5. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu Benzer Diğer Kurumlarla Yarışmalı Olarak Uygulanabilir	92
3.1.3. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Hukuksal Dayanağını Açıklayan Görüşler	93
3.1.3.1. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Hata Hükümlerine Dayandıran Görüş	93
3.1.3.2. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Akit Görüşmelerinde Kusur Hükümleri Çerçevesinde Açıklayan Görüş	95
3.1.3.3. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Hakkaniyet Esasına Dayandıran Görüş	97
3.1.3.4. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Varsayım Esasına Dayandıran Görüş	99
3.1.3.5. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Garanti Sözleşmesine Benzeten ve Bu Şekilde Açıklayan Görüş.....	99
3.1.3.6. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Kendine Özgü Bir Hukuki İşlem Olarak Değerlendiren Görüş.....	101
3.1.3.7. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Tehlike Esasına Dayandıran Görüş.....	101
3.1.3.8. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Gereği Gibi İfa Etmemeden Sorumluluğa Dayandıran Görüş.....	102
3.1.3.9. Görüşlerin Değerlendirilmesi	104
3.2. KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI	105
3.2.1. Esasa İlişkin Şartlar	106
3.2.1.1. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik Veya Bozuklukların Bulunması	106
3.2.1.1.1. Ayıp Kavramı	106
3.2.1.1.2. Ayıbın Türleri	8
3.2.1.1.2.1. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım	109
3.2.1.1.2.1.1. Maddi (Fiziksel) Ayıplar	109
3.2.1.1.2.1.2. Manevi Ayıp (Rahatsız Edici Hâller).....	110

3.2.1.1.2.1.3. Hukuki Ayıp.....	113
3.2.1.1.2.1.4. Ekonomik Ayıp	114
3.2.1.1.2.2. Ayıbın Oluşum Anına Göre Yapılan Ayırım	116
3.2.1.1.2.2.1. Kira Sözleşmesinin Kurulduğu Anda Mevcut Olan Ayıp....	116
3.2.1.1.2.2.2. Kira Sözleşmesinin Devamı Süresince Ortaya Çıkan Ayıp .	117
3.2.1.1.2.3. Ayıbın Açık (Görülebilir) Veya Gizli Olmasına Göre Yapılan Ayırım	119
3.2.1.1.2.3.1. Açık (Görülebilir) Ayıp	119
3.2.1.1.2.3.2. Gizli Ayıp	120
3.2.1.1.4. Ayıbın Önemli Ayıp Olup Olmasına Göre Yapılan Ayırım	120
3.2.1.1.4.1. Önemli Ayıp	121
3.2.1.1.4.2. Önemli Olmayan Ayıp	122
3.2.1.5. Kiralananın Ayıp Nedeniyle Sözleşmede Öngörülen Kullanmaya Elverişli Olmaması	123
3.2.1.6. Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması Gerekir.....	125
3.2.1.7. Kiraya Verenin Ayıp Sorumluluğunun Sözleşme İle Sınırlanmamış Veya Ortadan Kaldırılmamış Olması	127
3.2.1.8. Kiralanandaki Ayıpların Kiracının Kusurundan Kaynaklanmamış Olması.....	128
3.3.2. Şekli İlişkin Şartlar	129
3.3. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜMLERİ	133
3.3.1. Genel Olarak	133
3.3.2. Kiracının Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Hakların Hukuki Niteliği.....	134
3.3.3. Kiraya Verenin Kiralananın Kiracıya Teslimi Anındaki Ayıplardan Sorumluluğu	135
3.3.3.1. Kiraya Verenin Kiralananın Kiracıya Teslimi Anındaki Ayıpların Önemli Olması Hâlinde Sorumluluğu	135
3.3.3.1.1. Kiraya Verenin Temerrüdü Hâlinde Kiracının Kiralananı Kabulden Kaçınarak Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Başvurması.....	135
3.3.3.1.2. Kiracının Kiraya Verenin Temerrüdü Hâlinde Karşılıklı Borç Yükleyen Sözleşmelere ilişkin Haklara Başvurmasının Hüküm ve Sonuçları..	139

3.3.3.1.3. Kiralananın Teslim Alarak Ayıptan Doğan Hakları Kullanma	142
3.3.3.2. Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Tesliminin Teklif Edilmesi	143
3.3.4. Kiraya Veren Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluğu	144
3.3.4.1. Kiracının Kiraya Verenden Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı.....	146
3.3.4.2. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Kendisinin Giderme İmkânına Sahip Olması	149
3.3.4.3. Kiracının Kiraya Verenden Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı ...	153
3.3.4.3.1. İndirimin Şartları.....	155
3.3.4.3.2. İndirilecek Miktarın Hesaplanmasına İlişkin Metotlar.....	157
3.3.4.3.2.1. Mutlak Metot	158
3.3.4.3.2.2. Tazminat Metodu	159
3.3.4.3.2.3. Nisbi Metot	159
3.3.4.3.2.4. İndirime İlişkin Metotların Değerlendirilmesi.....	160
3.3.4.4. Kiracının Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı	161
3.3.4.5. Sözleşmeden Dönme ve Sözleşmeyi Fesih Hakkı.....	164
3.3.4.6. Ayıp Nedeniyle Oluşan Zararların Tazminini Talep Hakkı	168
3.3.4.6.1. Maddi Zararların Tazmini.....	168
3.3.4.6.2. Manevi Zararların Tazmini	175
3.3.4.7. Kiraya Veren Kiracının Ayıptan Dolayı Sahip Olduğu Hakları Kullanmasını Engelleme Hakkı.....	177
SONUÇ.....	180
KAYNAKÇA	186
ÖZGEÇMİŞ.....	197

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRAYA VERENİN BORÇLARI ÖZELLİKLE AYIPTAN SORUMLULUĞU

Arif ATANIAN

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Metin İKİZLER

2017, 197 sayfa

Jüri: Doç. Dr. Metin İKİZLER (Danışman)

Prof. Dr. Fahrettin KORKMAZ

Yrd. Doç. Dr. Ahmet NAR

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin borçları, kiralananı teslim borcu, vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu, yan giderlere katlanma borcu, kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu, üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu başlıkları altında beş ana başlık altında düzenlenmiştir.

Kiraya veren, kiralananı, kira sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanmaya (ürün kirasında işletmeye) elverişli bir biçimde teslim ve kira süresince de kiralananı bu hâlde tutmaya mecburdur (TBK m. 301, 360). Kiraya verenin bu borcu, kiralananı teslim ve ayıptan sorumlu olma borçlarını içine almaktadır. Kiraya verenin teslim borcunun zamanı, sözleşmeyle belirlenir. Ancak kiranın peşin ödenmesi kararlaştırılan hâllerde bile kira alacağı, kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesiyle muaccel olur (TBK m. 97). Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmemesi hâlinde (temerrüde düşmesi hâlinde) ek süre verilerek seçimlik haklar, TBK 123 vd. hükümlerine uygun olarak kullanılabilir. Kiralananın teslimi sırasında mevcut olan veya sözleşme devam ederken sonradan ortaya çıkan ayıplar nedeni ile kiraya verenin ayıbın giderme, kiralananın değiştirilme, bedel indirimi, sözleşmenin feshi ve tazminat sorumluluğu şeklinde beş ayrı yükümlülüğü bulunmaktadır. Kiraya verenin bu haklardan tazminat talebi dışındaki dört hakkını kullanabilmesi için kiraya verenin ayıpların oluşmasında bir kusurunun bulunmasına gerek yoktur. Yani kiraya verenin kiralanda meydana gelen ayıpta kusurlu olsun ya da olmasa kiracı bu dört seçimlik haklarını kullanabilir. Ancak kiracının tazminat talep edebilmesi için kiraya verenin ayıpların doğumunda kusurunun bulunması gerekir. Buradaki ispat yükü kiraya verene yüklenmekle, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.

Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracının genel hükümlerde yer alan temerrüde ilişkin haklar ile ayıbın giderilmesi ve tamirini talep, kira bedelinden indirim, ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep, fesih, tazminat talebi gibi seçenek hakları mevcuttur. Kiralanan önemli olmayan ayıp ile teslimi hâlinde kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilir. Bu çerçevede kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmadığı gibi borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkı da bulunmamaktadır.

Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi hâlinde, önemsiz ayıplarda, kiracının kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi, ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden indirimle orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteme seçenek hakları olduğu gibi önemli ayıplarda sözleşmeyi fesih hakkı bulunmaktadır. Ayrıca, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını engellemez.

Kiracının, seçimlik haklarını kullanabilmesi için muayene yükümü bulunmamaktadır ancak ayıpları fark ettiği anda vakit kaybetmeden bu ayıpları kiraya verene ihbar etmelidir. Aksi hâlde kiracının kiralananın ayıplı hâliyle kira ilişkisine devam etmeye razı olduğu şeklinde yorumlanabilecek; ayıba bağlı yasal haklardan feragat şeklinde kabul edilebilecektir. BK.' da olduğu gibi, TBK'da da ayıpları kiraya verene bildirme borcunu düzenlemiştir. Buna aykırı davranmak kiracı bakımından tazminat sorumluluğunu beraberinde getirmektedir.

Kiracının ayıptan doğan hakları yenilik doğurucu hak niteliğindedir. Bu yüzden kiracı hangi hakkı seçtiyse o hakkı kullanabilir, daha sonradan seçtiği bu hakkı değiştirip başka bir hakkı seçemez.

Kiracının ayıptan doğan hakları bir sözleşme ile sınırlandırılabilir ya da ortadan kaldırılabilir. Sorumsuzluk anlaşması olarak ifade edilebilecek bu anlaşma her hâl ve şartta yapılabilir değildir. İlk sınırlama, konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu yönde anlaşmalar yapılamaz. Kiracının korunması düşüncesiyle kaleme alınan ve lafzı itibarıyla de açıkça görülebilen düzenleme emredici niteliktedir. İkinci sınırlama, diğer kira ilişkileri bakımından genel işlem koşulları yoluyla kiraya verenin sorumluluğunun daraltılmasının veya ortadan kaldırılmasının yasaklanmış olmasıdır. Bu yasak konut ve çatılı işyeri kiralaları için evleviyet gereği uygulama alanı bulur, fakat uygulanabilirliği ilk sınırlama sebebiyle mümkün gözükmez.

Kiraya veren, kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin ileri sürdükleri haklar dolayısıyla da kiracıya karşı sorumlu tutulmaktadır. Bu konu kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında, TBK'nın 309-312. maddelerinde düzenlenmektedir. Ancak kiraya verenin zaptan sorumluluğu hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, doğrudan uygulama alanı bulamaz. Doğrudan kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulandığı yerlerde de üçüncü kişinin kiralanda hak iddia etmesi, gerçek olan ve gerçek olmayan zapt şeklinde ortaya çıkar.

Kiralananı ait vergi borcu ve benzeri masraflar, kural olarak kiraya verene aittir. TBK'da aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa ya da kanunda öngörülmemişse, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler kiraya verenin katlanacağı, açıkça hükme bağlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ayıp Kavramı, Kiracının Hakları

ABSTRACT

6098 NUMBERED TURKISH CODE OF OBLIGATIONS UNDER THE LEASE
AGREEMENT TO RENT THE ISSUER'S

Arif ATANIAN

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Metin İKİZLER

2017, Page: 197

Jury: Assoc. Prof. Dr. Metin İKİZLER (Advisor)

Prof. Dr. Fahrettin KORKMAZ

Assist. Prof. Dr. Ahmet NAR

Rent in the Turkish Code of Obligations no. 6098 the issuer's debt, debt, tax and similar obligations to deliver out if somebody was hired to bear the debt he owes, rented the side drains folding Ergin participated in the third person put forward due to the responsibility of indiscretions, rights are organized under five main headings under the responsibility of the title.

To date, the lessor is intended for use in the contract agreed out if somebody was hired in this case for the duration of the contract is obliged to deliver and possession of. Compulsory insurance for rented, taxes and obligations, unless otherwise is stipulated by the lessor, engage or folding. Use of the leased asset, rented out, including the costs of the expenses made by himself or a third person to the side.

During the delivery of the leased property or the agreement while continuing to rent out because of the issuer subsequently felt jealous outrages, Leased property on the modified, price reduction, termination, and compensation in the form of five separate responsibility obligation. Rent the Issuer reserves the right to use these rights claim, other than the four rented out a formation of defects defects, there is no need to find issuer. So shame on the issuer's Rented real estate, rent from the tenant to be defective or you can use these four elective rights. However, the tenant can claim compensation for rent that is birth defects the issuer must be dirty. The burden of proof is not proof of the defect until just rent out leased property unless the tenant is obliged to pay damages arising from its defective.

In the case of the delivery of the leased asset for major defects to the tenant's rights with the General provisions contained in the rectification and repairs to demand defaulted rent, the cost of a discount, a similar request with the modification, termination, blameless, like option rights claim. In the case of non-delivery of the leased goods leased with shame in important later came to refer to the provisions regarding liability arising from the offending State. In this context, the tenant terminate the debtor, such as the provisions regarding the right to apply where there is no right to temerrüdüne also.

In the case of leased goods subsequently become defective, convert, replacing it with a flawless goods leased asset of the tenant, a discount proportional to the cost of defect elimination of defects or lease to or request option rights, as well as important remedy flaws withheld commissions contract termination rights. It also does not prevent the use of other optional benefits, elimination of the damage prompt.

The tenant does not have the rights to use the optional simplified inspection, but he now is this March 2011 March 2011 without losing time must report. Otherwise, the tenant leased asset is willing to continue the relationship in the form of rent defective form that can be interpreted; be accepted in the form of a waiver of the legal rights attached to shame. in the UK, as well as no. 818 TBK report debt until he rented in March 2011. It is the responsibility of the tenant to be in terms of compensation.

Tenant's rights give rise to rights in the nature of innovation deliver. So if you can use those rights which tenants rights, later changed to another the right to pick the right choice.

Tenant's rights can be restricted with a contract or deliver can be eliminated. Irresponsible as a result of the Treaty can be made under this agreement, and every State can be interpreted. The first limitation, residential and Office leases agreements in this direction cannot be roofed. As the idea of the protection of the tenant's written and bossy and are clearly visible in the editing. The second limitation, other general trading conditions in terms of lease relations through the rent reduction or eradication is the issuer's responsibility is banned. This prohibition for residential and office rents, finds the area of application, but with the applicability of the first due to possible limitation.

Key Words: Owner's Warranty Against Defects In The Rental Agreement, The Concept Of Defect, Tenant's Rights

KISALTMALAR DİZİNİ

BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz	: Bakınız
bs.	: Basım
C.	: Cilt
c.	: Cümle
dn.	: Dipnot
EBK	: Eski Borçlar Kanunu
E.	: Esas
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İçt. Bir. Kar.	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: İcra İflas Kanunu
İK	: İmar Kanunu
K.	: Karar
m.	: madde
TL	: Türk Lirası
TMK	: Türk Medeni Kanun
N.	: numara
RG	: Resmî Gazete
s.	: sayfa, sayılı
s.	: sayı
T.	: tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK.	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi

vd.	: ve devamı
vs.	: ve saire
Y.	: yıl
Yarg.	: Yargıtay
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi
yuk.	: yukarıda

ÖNSÖZ

6098 sayılı TBK kapsamında kira sözleşmesinde kiraya verenin borçları konulu bu çalışmamızda sürekli borç ilişkisi doğuran ve taraflara borç ve haklar yükleyen kira sözleşmesinde, kirayı verenin yeni yasa kapsamındaki borçları incelenmiştir. Şehirleşmenin giderek arttığı, kırsal alandan şehre doğru giderek artan göç hareketi, genelde kira sözleşmesine ve özelde de konut ve işyeri kira sözleşmelerine olan ilginin ve önemin artmasına neden olmuştur. 818 sayılı Borçlar Kanunu' nun yapılış tarihi itibariyle günümüz sözleşme ilişkilerini karşılamakta yetersiz kalmıştır. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanununda düzenlenen kira sözleşmesine ilişkin müeyyidelerin parçalı olması sebebiyle günümüz ihtiyaçları karşılayamadığından genelde borçlar kanunu, özelde kira sözleşmesi hükümlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmiştir. Kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı korumak amacıyla kiraya verene kanuni bir takım yükümlülükler yüklenmiştir. 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesinin geneli itibariyle de önemli değişiklikler içermesi sebebiyle hem genel kira sözleşmesi hem de tez konumuz olan kiraya verenin borçları irdelenmiştir. 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu' nda kiraya verenin kiralananı teslim borcu, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu, kirayı veren üçüncü kişilerin kiralananına ilişkin ileri sürdüğü üstün hak iddialarını üstlenme, kiraya verenin vergi ve yan giderlere katlanma borcu olarak sayılabilir. Bu borçlardan kiraya verenin ayıptan sorumluluğu diğer yükümlülöklere göre uygulanabilirliğı daha fazla olması ve yeni kanunla getirilen kapsamlı değişiklikler sebebiyle daha ayrıntılı ele alınmıştır. İncelenen konumuzun kapsamı genel kira sözleşmesi olarak belirlenmekle, ürün kirası, konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümlere de değinilmiştir.

Tez danışmanlığını üstlenen ve tez konusunu seçerken ve tezi hazırlarken yapıcı ve yol gösterici eleştirilerde bulunan Hocam Doç. Dr. Metin İKİZLER'e içten teşekkürlerimi sunmak isterim.

GİRİŞ

Gelişen toplumsal ihtiyaçların çokluğu ve çeşitliliği sebebiyle, ihtiyaç duyduğu mala veya hakka sahip olmayan bir kimse, bu ihtiyacını gidermek için satın almak, kiralamak veya ödünç almak gibi hukuki ilişki türlerinden birini tercih etmek zorundadır. Kiralama yöntemi, satın alma ve ödünç alma yöntemlerine göre daha uygulanabilir ve ekonomik olduğundan daha yaygın olarak kabul görmektedir. Nüfus sayısının artması, köylerden şehirlere göç edilmesi, ticaret ve sanayinin gelişmesi, yaşam koşullarının ve ekonomik dengelerin değişmesi gibi nedenlerin doğal sonucu olarak konut ve işyerine olan ihtiyaç artmakta ve bireyler kiralama yöntemine sıklıkla başvurmaktadır.

Kira sözleşmesinin niteliği gereği, kanun koyucu sözleşmenin taraflarına haklar ve yükümlülükler tanımlamıştır. Bu sosyal içerikli düzenlemeler, kira sözleşmesinde zayıf konumda olan kiracıyı koruyucu hükümler ihtiva etmektedir. Kira sözleşmesinin güçlü tarafı olan kirayaverenin de kira sözleşmesi süresince kiracıya yönelik bir takım yükümlülükleri bulunmaktadır.

Bilindiği üzere, Borçlar Kanunu, 22 Nisan 1926 tarihinde kabul edilmiş, 4 Nisan 1926 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde yaşanan, toplumsal, sınai, ekonomik ve teknolojik gelişmeler karşısında Borçlar Kanunu ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalması sebebiyle, Türk Borçlar Kanunu hazırlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. TBK kira sözleşmesine ilişkin yeni ve kapsamlı düzenlemeler içermektedir.

TBK kiraya verenin yükümlülüklerine niteliksel ve işlevsel olarak kapsamlı yenilikler getirmektedir. Bu nedenle, kira sözleşmesine ilişkin yeni düzenlemeler çerçevesinde kiraya verenin yükümlülüklerini değerlendirmek amacıyla "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu" çalışma konusu olarak seçilmiştir.

Bu çerçevede birinci bölümde TBK'nın kira sözleşmesine getirdiği yenilikler sebebiyle genel olarak kira sözleşmesi başlığı adı altında kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, hukuki niteliği ve özellikleri incelenmiştir. İkinci bölümde, kiraya verenin, kiralananadaki ayıptan sorumluluğu dışındaki sorumlulukları ele alınmıştır. İlk olarak, TBK'da başlı başına ayrı sorumluluk olarak düzenlenmiş olan kiraya verenin teslim borcu açıklanmıştır. Ayrıca bu bölümde, kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü

haklar sebebiyle sorumluluğu, öncelikle bu sorumluluğun tanımı ve hukuki niteliği üzerinde durulmuş, gerçek zapt ve gerçek olmayan zapt başlıkları altında bu sorumluluğun çeşitleri incelenmiştir. Bu bölümde son olarak, kiraya verenin kiralananın vergi ve yan giderlere katılma borcu TBK kapsamında ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu tanımlanarak bu hakkın hukuki niteliği ve özelliklerini doktrindeki çeşitli görüşler ışığında açıklanmıştır. Kiraya verenin kiralananındaki ayıplar sebebiyle sorumluluğunun doğması için gerekli olan şartlar esasa ve şekle ilişkin şartlar olarak ayrı ayrı incelenmiştir. Yine kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarının neler olduğu, bu hakların ayrı ayrı özellikleri ve kendi içindeki özel şartları da bu bölümde ele alınmıştır. Son olarak, Yargıtay kararları ve doktrindeki görüşler ışığında incelediğimiz kiraya verenin borçlarının genel bir değerlendirmesi yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI VE TARAFLARI

1.1. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, TBK'nın dördüncü bölümünde düzenlemiştir. TBK'nın dördüncü bölümü üç ayrımdan oluşmaktadır. Birinci ayırım 299-338. maddeler arasında düzenlenmiş olup, “Genel Hükümler” başlığını taşımaktadır. İkinci ayırım 339-356. maddeler arasında düzenlenmiş olup, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığını taşımaktadır. Üçüncü ayırım 357-378. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, “Ürün Kirası” başlığını taşımaktadır. Genel hükümler kısmında yer alan düzenlemeler, TBK'da düzenlenen her tür kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir. Ancak bir konu hakkında ikinci ve üçüncü ayırımda yer alan düzenlemelerde hüküm bulunmakta ise genel hükümlere itibar edilmeyecektir.

TBK'nın kiraya ilişkin hükümlerini içeren dördüncü bölümün ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri ile ilgili düzenlemeler (m. 339-356) yer almaktadır. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerden bazıları vardır ki (örneğin, TBK m. 312, m. 315/2, m. 322/2, m. 329, m. 336 gibi) bunlar sadece taşınmazlar, taşınmaz parçaları ve özellikle binalar, katlar ve dairelerin kiralınmasında uygulanırlar. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri yerine ihdas edilmiş olan TBK m. 339-356 arası hükümler, özellikle konut ve çatılı işyerlerine uygulanmaktadır. TBK'da konut ve çatılı işyeri kavramı tanımlanmamıştır. 6570 sayılı Kanun, belediye teşkilatı olan veya belediye teşkilatı olmasa bile iskele, liman ve istasyonlarda ve bunların bulunduğu yerleşim yerlerindeki üstü çatılı ve etrafı duvarla örtülü bulunan taşınmaz kiralalarına ilişkin kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktaydı. TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri, taşınmazın bulunduğu yere ilişkin ayırım yapılmaksızın bütün konut ve çatılı işyerlerinde uygulanabilmektedir. TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri uygulama alanı bakımından daha geniş kapsamlıdır. Kanunda kiralananın bulunduğu yer bakımından herhangi bir ayırım gözetmeksizin düzenleme yapıldığı için belediye sınırları dışında, örneğin köylerdeki konut ve çatılı işyeri kiraları da TBK'nın 339 vd. maddelerine tabi olacaktır. TBK m.

339/I c.2'ye göre konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.

TBK'nın 339/II maddesi uyarınca kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Bu hüküm, kamu kurum ve kuruluşlarının özel hukuk ilkeleri çerçevesinde gerçekleştirdiği sözleşmeler bakımından uygulama alanı bulur. Kamu kurum ve kuruluşlarına ait lojmanların bu kurum ve kuruluşlarca kendi personellerine tahsis edilmesi ve kira bedeli alınması konusunda 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu hükümlerinin de dikkate alınması gerekir.

Ürün kirası, ürün getiren bir taşınır, taşınmaz ya da bir hakkın, kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiralanmasıdır. Ürün kirasıyla ilgili sözleşmelere kural olarak TBK'nın m. 352-378 arasında düzenlenmiş bulunan ürün kirasına ilişkin kuralları uygulanır. TBK ürün kirasının bir çeşidi sayılan hayvan kirasına ilişkin olarak, m. 376-378 arasında özel düzenlemeler getirmiştir. Buradaki düzenlemelerde hüküm bulunmayan hâllerde olağan kira sözleşmesine ilişkin TBK'nın 299 vd. maddeleri ve özellikle taşınır kirasına ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Ürün kirası, kiraya verene ödenecek ücretin belirlenmesine göre olağan ürün kirası ve ürüne katılmalı kira olarak iki şekilde ortaya çıkar. Ürün kirasına konu şey karşılığı ücret ödenecekse, TBK m. 357/1'de düzenlenen, olağan ürün kirası sözleşmesi söz konusu olur. Ürün kirasında, kira bedeli, kira konusu şeyin getirdiği ürünün bir bölümünün kiraya verene verilmesi şeklinde ödeniyorsa, TBK m. 357/1'de düzenlenen, ürüne katılmalı kira söz konusu olmaktadır.

TBK 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ancak 27905 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, "6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" geçici ikinci maddesine göre, TBK m. 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353. maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süre ile uygulanmayacaktır. Bu durumda kira sözleşmesinde bu maddelerde belirtilen konularda sözleşme serbestisi gereğince kira sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hâllerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

6101 sayılı “Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un” Geçmişe Etkili Olma başlıklı 2.maddesinde “Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, yine Görülmekte Olan Davalara İlişkin Uygulama başlıklı 7.maddesinde de “Türk Borçlar Kanunu'nun; kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76., faize ilişkin 88., temerrüt faizine ilişkin 120., aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. maddesinin, görülmekte olan davalarda da uygulanacağı” öngörülmüştür. Buna göre, 1 Temmuz 2012'den sonra kira sözleşmelerine ilişkin temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin uyuşmazlıklarda, sözleşme 818 sayılı Kanunun yürürlükte olduğu dönemde akdedilmiş olsa bile, 6098 sayılı Kanun hükümleri uygulanacaktır. Aynı esas kamu düzenine ilişkin 6098 sayılı Kanun hükümleri için de geçerlidir.

6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012'de, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun yürürlükten kalkmıştır (Yür. K. 10). 6570 sayılı Kanunun 12/III hükmü gereğince açılmış davalar, sulh hukuk mahkemesinde, temyiz aşamasında ise Yargıtay'ın ilgili dairesinde görülmeye devam edecektir (Yür. K. Geçici m. 1).

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1. maddesi, bu kanun kapsamına giren taşınmazların kiralanmalarında kiraya verenle kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde 6570 sayılı Kanun ile birlikte Borçlar Kanunu'nun 6570 sayılı Kanun'a aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Bu kanun, kiraya verene karşı zayıf durumda olan kiracının haklarını korumak amacıyla çıkarılan ve emredici hükümlerin çoğunlukta olduğu bir düzenlemedir. Kanun, belediye teşkilatı olan yerler ile belediye teşkilatı olmasa bile iskele, liman ve istasyonlarda ve bunların bulunduğu yerleşim yerlerindeki üstü çatılı ve etrafı duvarla örtülü bulunan gerek tapulu gerekse de tapusuz taşınmaz kiralarını kapsamına almaktaydı.

Kiraya verenin kiralanandaki ayıptan sorumluluğu borcunu düzenleyen Borçlar Kanunu'nun hükümleri, 6570 sayılı Kanun kapsamına giren kira sözleşmesine tabi yerlerde de uygulama alanı bulmaktaydı. Özellikle Borçlar Kanunu'nun adi kira akitlerinin sona ermesine ilişkin hükümleri 6570 sayılı Kanun'a aykırı olmamak kaydıyla 6570 Kanun kapsamına giren taşınmazlar hakkında da uygulanabiliyordu.

1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI

1.2.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi, BK'nın 248. maddesinde, TBK'nın 299. maddesinde tanımlanmıştır. TBK'nın 299. maddesinde kira sözleşmesi şu şekilde tanımlanmaktadır: *“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”*. TBK m. 299'daki kira sözleşmesi kavramı konut ve işyeri kirası ile ürün kirasını kapsayan bir üst kavramdır. Bu yeni tanımlamada, BK'nın 248. maddesinde yer alan kira sözleşmesi tanımından farklı olarak, kiracıya kiralananın kullanılmasının yanı sıra, faydalanılması unsurunun da getirilmesi olmuştur. Tanımda geçen “kullanmayla birlikte yararlanma” ürün kirasına özgü bir unsurdur. Tanım bütün kira sözleşmelerini kapsayacak şekilde yapılmıştır.¹

¹Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel İlişkileri*, (9. Baskı), Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 210; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 5; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. I/2 “Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri”, (6. Baskı), Vedat Yayıncılık, İstanbul 2008, (Kısaltma: Özel C. I/2) s. 1; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, (11. Baskı), İstanbul 2012, (Kısaltma: Dersler) s. 181; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku*, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, (Üçüncü Bası), İstanbul 1977, (Kısaltma: Özel, II. Cilt), s. 437; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (13.Basım), Turhan Kitabevi, Ankara 2013, s. 183, Efrail Aydemir, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2012, s. 15; Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 390; Ercan Akyiğit, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, (1. Baskı), Seçkin Yayınevi, Ankara 2012, s. 68; Ruhi, Ahmet Cemal, *Kira Hukuku*, Seçkin Yayınevi, Cilt 1, Ankara 2011, s. 15; Aydın, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2013, s. 5; Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ondokuzuncu Baskı), Beta Yayınevi, İstanbul 2012, (Kısaltma: *Borçlar Özel*), s. 263; Yavuz Nihat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. I, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, (Kısaltma: Şerh), s. 1515; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınevi, Ankara 2014, (Kısaltma: Özel Hükümler), s. 332; Turgut Uygur, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, (İkinci Cilt), Ankara 2012, (Kısaltma:Şerh), s. 1693; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2014, (Kısaltma: Kira Hukuku), s. 7-8; Sezer Çabri, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayrıptan Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, (Kısaltma: Ayıp) s. 1; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, Beta Yayınevi, (2. Baskı), İstanbul 2015, s. 64; Ümmühan Kaya, *Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 5-6; Muhammet Kaynar, *Konut ve İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2013, s. 3; Yasin Kök, *Borçlar Kanunu'na ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, İstanbul 2007, s. 19; Mustafa Cahit Günel, *Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi*, (Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2010, s. 5; Gülşen Baltalı, *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayrıptan Doğan Hakları*, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Hukuk Bilim Dalı, İstanbul 2010, s. 3; Mehmet Akçaal,

Ayrıca, ürün kirasının TBK m. 357’de tanımlandığını görmekteyiz. Bu maddede ürün kirası “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde tanımlanmıştır.

Genel olarak kira sözleşmesi, taşınır taşınmaz bir mal veya hakkın belli bir süreliğine kullanılmak ve yararlanılmak üzere bir başkasına bir bedel karşılığında bırakılmasını konu alan ve bu suretle kiracıyı geçici süre kullanma veya ondan yararlanma şeklinde şahsi hak sahibi yapan sözleşme olarak tanımlanabilir².

Kira sözleşmesinin konusunu taşınır veya taşınmaz mallar oluşturabilir. Taşınır kira sözleşmesinin konusu maddi nitelikteki taşınırlar veya ürün getiren bir hak ya da sadece kullanılmak üzere kiracıya bırakılan ve gelir getirmeyen hayvanlar oluşturabilir. Adi kira sözleşmesi ve ürün kirası ayrımı, kira konusunun ürün getirip getirmediğine göre tespit edilir. Ürün getirmeyen ve sadece kullanılmak üzere bırakılan eşya kiralanıyor ise, adi kira sözleşmesi söz konusudur. Ürün getiren eşya veya hak, kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiralanmışsa ürün kirası söz konusudur. Hasılat getiren eşya, bu özelliğinden bağımsız olarak kiralanmışsa, adi kira sözleşmesine konu olur³.

1.2.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerden olan kira sözleşmesi, satım ve bağışlama sözleşmesi gibi temlik borcu doğuran sözleşmelerden farklı olarak, sözleşmeye konu şeyin, belirli ve belirsiz bir süre için başkasına bırakılması

Alper Uyumaz, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21(1), 2013, s. 297

² Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, (Kısaltma: Kira Sözleşmesi), s. 30; Aral ve Ayrancı, s. 210; Yavuz vd., *Dersler*, s. 181; Zevkliler ve Gökyayla, s. 183; Aydoğdu ve Kahveci, s. 390, Ruhi, s. 15; Akıntürk ve Karaman, *Borçlar Özel*, s. 263; Eren, *Özel Hükümler*, s. 332; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 8; Acar, s. 64; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C.1, 3.Baskı, Vedat Yayınevi, İstanbul 2013, (Kısaltma: Özel Hükümler) s. 232; Senai Olgaç, *Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Hukuku*, Ankara 1966, (Kısaltma: Borçlar Genel), s. 353; Erol Türel, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri*, Cilt-1, Legal Yayınevi, İstanbul 2015, s. 10; Yavuz Nihat, *Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, (Kısaltma: Kira Hukuku), s. 3

³ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 3; Aral ve Ayrancı, s. 211; Zevkliler ve Gökyayla, s. 189; Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası* (BK. Mad. 270-298), Ankara 2009, Yetkin Yayınevi, s. 73; Azra Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, İstanbul 2010, s. 2-3; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, (Kısaltma: Ders Kitabı) s. 166; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3

amaçladığından, mülkiyeti devir borcu doğurmaz⁴.

Kullanma hakkının devri borcunu doğuran kira sözleşmesinin tanıdığı yararlanma hakkı kişisel nitelikte olup intifa, oturma (sükna) ve diğer irtifak haklarında olduğu gibi nesnel (ayni) nitelikte değildir. İntifa ve oturma hakları, tescil ile doğar. Her iki hak da kiracının hakkından farklı olarak ayni haktır⁵. Tüketim öduncü (Karz) sözleşmesinde, ödünç alınan şeyin mülkiyetine sahip olunması, bu akdin konusunun misli eşya olmasından kaynaklanmaktadır. Tüketim öduncü (Karz) sözleşmesine konu şeyin diğer benzerlerinden ayırt edilmemesi ve aynen saklanılarak yararlanmanın mümkün olmaması bu sözleşmenin niteliğindendir⁶.

Sözleşmenin temel ilkelerinden biri de rızai bir sözleşme olmasıdır⁷. Sözleşmenin kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanları yeterli olup, ayrıca kira sözleşmesinin doğumu kiralananın teslim edilmesine bağlı değildir⁸.

Kira sözleşmesinin meydana gelmesi için gerekli olan karşı tarafa yöneltilen irade beyanlarından ilki öneriyi, yapılan öneri neticesinde, öneriyi yapan tarafa yöneltilen, tek taraflı ve ulaşması zorunlu olan ikinci irade beyanı ise kabulü oluşturur⁹.

Kira sözleşmesi kiraya verenin kiralananı kullandırması karşılığı kira bedeli istemeye hak kazandığı tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. İvazlı oluşu kira sözleşmesini kullanım öduncü (ariyet) sözleşmesinden ayırır¹⁰.

⁴ Nalan Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, Güncel Yayınevi, Mayıs, İzmir 2005, s. 6-7; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 33; Acar, s. 65; Zevkliler ve Gökyayla, s. 183; Aral ve Ayrancı, s. 210; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, İstanbul 2014, (Özel Hüküm), s. 363

⁵ Hüseyin Hatemi, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, Filiz Kitabevi, İstanbul 1999, s. 85; Acar, s.42 ve devamı, Eren, *Özel Hükümler*, s.337

⁶ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 1; Acar, s. 42 ve devamı.

⁷ Fevzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku*, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, (4. Baskı), Cilt: I, İstanbul 1980, (Kısaltma: Özel Hükümler), s. 413; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 3; Yavuz vd., *Dersleri*, s. 179; Hüseyin Hatemi, Serozan Rona, Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku, Özel Bölüm*, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992, (Kısaltma: Özel Bölüm), s.159; A. Hulki Cihan, *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s. 77

⁸ Aral ve Ayrancı, s. 210; Müslim Tunaboğlu, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, (1. Baskı), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006, s. 91; Doğan Şenyüz, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, (6. Baskı), Ekin Yayınevi, Bursa 2012; s. 297

⁹ Safa Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (23. Baskı), Beta Yayınevi, İstanbul 2012, (Kısaltma: Genel Hükümler), s. 64-69; N. Haluk Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul 2013, s. 27

¹⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 31; Akıntürk ve Karaman, *Borçlar Özel*, s. 243; Mustafa Reşit, Karahasan, *TBH Özel Borç İlişkileri Öğreti Yargıtay Kararları İlgili Mevzuat*, İstanbul 2002, Cilt I, (Kısaltma: Özel Borç Cilt I), s. 795; Yavuz vd. s. 183; Erol Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, Ankara 1953, s. 1

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Bu sözleşmede, kiraya verenin, kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına katlanma ve kullanmaya elverişli tutma borcu belli bir zamana yayılmıştır¹¹.

Kira sözleşmesiyle kiracının sahip olduğu kiralananı kullanma hakkı, kişisel (şahsi) nitelikte bir hak (alacak) olup, nispi etkiye sahiptir¹². Kiralanan üzerinde bu sözleşmeyle kiracı herhangi (intifa hakkı veya oturma irtifakı gibi) bir aynı hak ya da talep kazanamaz. Türk Medeni Kanun'un 1009. maddesi kiradan doğan hakkın tapu kütüğüne şerh edilme imkânını getirmiştir. TBK'nın 312. maddesine göre de taşınmaz kiralalarında taraflar sözleşmenin tapuya şerh verilmesi hususunda anlaşabilirler. Bu hususta kira sözleşmesinde açık bir düzenlemenin olması gereklidir. Bu süre on yılla sınırlıdır. Sözleşmenin tapuya şerh edilmesini isteme yetkisi kiracının tek başına başvurabileceği bir yol olmayıp, bu yetki tapuda malik olarak gözüken şahsa aittir. Talebin yazılı olması bir şekil şartıdır¹³.

1.2.3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

1.2.3.1. Kiraya Veren Kullandırılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan

Kira sözleşmesinde, kira konusu şeyin, üzerinde mülkiyet ve diğer haklar kurulmasına, hukuki işlemler yapılmasına, kullanım amacıyla bir başkasına bırakılmaya uygun olması gerekir. Kira konusunu oluşturan şey bir mal veya hak olabilir. Adi kira sözleşmesinin konusu, taşınır veya taşınmaz eşyadır. Taşınmaz kiralaları, bu taşınmazın bütünleyici parçalarını ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa eklentilerini de kapsar. Kiralanan taşınır, parça veya çeşit malı olabilir. Maddi varlığı olmayan, patent, fikrî hak ve diğer ekonomik değerler ile bir işletmenin devri gibi unsurlar ürün kirasına konu olabilir¹⁴. Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu m.59/2'nde; "sözleşmede aksi

¹¹Doğan, s. 6; Aral ve Ayrancı, s. 210; Eren, *Özel Hükümler*, s. 337; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 1; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 520; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 232; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 114; Çabri, *Ayıp*, s. 19

¹²Abdülkadir Arpacı, "Kira Hukuku ve Uygulaması" *Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*, İstanbul 2002, s.20; Zevkliler, Gökyayla, s. 182; Uygur, *Şerh*, s. 1695;

¹³Tunaboğlu, s.108; Yavuz vd., *Dersleri*, s. 182; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 152-153; Yavuz Nihat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. I, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, (Kısaltma: Şerh), s. 1596; Akyiğit, s. 68

¹⁴Altaş, s. 48; Yavuz vd., *Dersleri*, s. 184; Eren, *Özel Hükümler*, s. 338-339; Uygur, *Şerh*, s. 1696; Aral ve Ayrancı, s. 211; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 32; Zevkliler ve Gökyayla, s. 183; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.3 vd.

kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir” düzenlemesine yer verilmekle, bu maddeye göre devre mülk hakkı kira sözleşmesine söz konusu olabilmektedir¹⁵.

Kira konusu şey belirli veya belirlenebilir olmalıdır. Mevcut olmayan şeyler kiralanabileceği gibi, ilerde meydana gelecek şeyler de kira konusu yapılabilir. Kira sözleşmesinin konusu belirlenebilir nitelikte değilse, sözleşme kurulmamış sayılır¹⁶. Kira sözleşmesinin konusunu kural olarak misli olmayan ve tüketilemeyen şeyler oluşturur. Bu kuralın istisnası olabilecek kira sözleşmeleri de ortaya çıkabilir. Bu duruma örnek olarak, bir sepet meyvenin dekorasyon amacıyla kiralanması gösterilebilir¹⁷. Bir eşyanın tamamı kiraya verilebileceği gibi, bir kısmı da kiraya verilebilir. Bir taşınmazın duvarının veya pencere boşluğunun, resimli duvar ilan için kiralanması bu duruma örnek teşkil eder¹⁸.

Kiraya verenin, kira sözleşmesi yapabilmesi için mutlaka kiralanın şeyin maliki olması gerekmez. Kiraya veren, malik dışında bir kişi de olabilir. Bir kimsenin başkasına ait bir şeyi, kira sözleşmesine konu yapması hâlinde kira sözleşmesi geçerlidir. Ancak kiralananın teslim edilmemesi veya sözleşme süresince kullanmaya hazır hâlde bulundurulmaması hâlinde, sözleşmeye aykırılık dolayısıyla kiracının müspet zararlarını kiraya veren karşılamak zorunda kalır¹⁹. Kiralanın üzerinde intifa hakkı sahibi olan kimse de çıplak mülkiyet sahibinin onayına bağlı olmaksızın intifa konusu şeye ilişkin kira sözleşmesi yapmaya yetkilidir (TMK m. 806). Türk Medeni Kanunu’nun 824. maddesinde düzenlenen oturma hakkı, hak sahibine ailesiyle birlikte oturma hakkı tanımaktadır. Bu sebeple hak sahibinin taşınmazı başkasına kiralama yetkisi yoktur²⁰.

¹⁵ Aral ve Ayrancı, s. 211; Yavuz vd., *Dersler*, s. 183

¹⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 8; Acar, s. 84

¹⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 7; Yavuz vd., *Dersler*, s. 184; Tunçomağ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri*, (Üçüncü Baskı), İstanbul 1977, (Özel, II. Cilt), s. 439

¹⁸ Bilge Necip, *Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri*, (2.Basım), Ankara 1971, s. 143; Eren, *Özel Hükümler*, s. 339

¹⁹ Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 477; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 105; Yavuz vd., *Dersler*, s. 183, s. 186; Zevkliler, Gökyayla, s. 185

²⁰ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 104; Zevkliler, Gökyayla, s. 185; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 407; Senai Olgaç, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri*, (Kısaltma: *Borçlar Özel*), C.3, Ankara 1977, s. 529; Şeref Ertaş, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, Ankara 2004, s. 456; Hatemi Hüseyin, Serozan Rona, Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991, Filiz Kitapevi, (Kısaltma: *Eşya Hukuku*), s. 701 vd.

Kira sözleşmesine konu yapılması yasaklanan taşınır ve taşınmaz eşyalar kiralanamaz. Bu duruma tipik örnek, yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı GKHK. m. 1/2'de düzenlenen mabedlerin kiraya verilmesi yasağıdır. TBK m. 339/2 de böyle bir yasaklamaya yer verilmemiş, bunun yerine "*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*" denilmiştir. Bu düzenlemeye rağmen doktrinde mabedlerin kira sözleşmesine konu olup olmayacaklarına ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, bu düzenleme dikkate alınarak mabedlerin kiraya verilmesi mümkün değildir. Mabedlerin kiraya verilmesine ilişkin yasal bir engel bulunmasa dahi, böyle bir kira sözleşmesinin kamu düzenine ve genel ahlaka aykırı olması sebebiyle ve TBK'nın 27. maddesi gereğince geçersiz sayılması gerektiği kanaatindeyim²¹.

Kiralanan şeyin niteliği kira ilişkisinin kurulduğu tarihteki durumuna göre belirlenir. Arsa olarak kiralanmış bir yer üzerinde kiracı tarafından baraka ve bina yapılmış olması mevcut kira sözleşmesinin TBK m. 339 vd. hükümlerine tabi tutulması sonucunu doğurmaz²². Ancak kiralanan boş arsaya, tarafların anlaşmasıyla çatılı bir yapının yapıldığı tarihten itibaren özel hükümlerin uygulanması gerekir²³.

1.2.3.2. Kiracının Kiralananı Kullanma Karşılığı Olarak Ödediği Kira Bedeli

Kira sözleşmeleri, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Kiracı, asli borcu olarak, kira sözleşmesine konu eşyanın kullanımı veya yararlanılması karşılığında kiraya verene kira bedeli öder. Kiracının kira konusu eşyayı kullanması karşılığında bir kira bedeli ödemesi, bu hususun kira sözleşmesinin bir unsuru olması sebebiyle şarttır. Bu ivaz unsuru sebebiyle, kira sözleşmeleri, karz sözleşmesinden ve ariyet sözleşmesinden ayrılır²⁴. Kira sözleşmesinin kurulmuş sayılabilmesi için tarafların kiralananın kullanılması karşılığında bir bedel ödenmesi konusunda anlaşmaları gereklidir. BK'da, TBK'nın aksine kira bedeli açıkça düzenlenmemiştir. TBK'nın 313. maddesinde kiracının kira bedelini ödeme borcunu açıkça düzenlemekle, kira bedelinin

²¹ Benzer görüşte, İncoğlu, *Kira Hukuku*, s.9; Doğan, s. 38; aksi görüşte; Yavuz vd., *Dersler*, s. 184

²² Nihat Yavuz, *Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, (Kısaltma: Fesih), s. 220; Hatemi vd., s.175.

²³ Gümü, *Kira Sözleşmesi*, s. 25; Aydoğdu ve Kahveci, s.396; YHGK, 30/03/2005, 6-181/208, www.kazancı.com

²⁴ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.1; Aral ve Ayrancı, s. 212

hem sözleşmenin bir unsuru olduğu, hem de kiracı için yerine getirilmesi gereken bir yükümlülük olduğu ortaya konulmuştur²⁵.

Kira sözleşmesinde, kira bedeli kural olarak parayla ödenir. Ülke parası veya yabancı bir ülke para birimi olabilir. Kira bedeli olarak bir miktar para belirlenebileceği gibi misli veya misli olmayan eşya da kira bedeli olarak kararlaştırılabilir²⁶. Ürün kirasında olduğu gibi, kira sözleşmesine konu semere ve ürünün bir miktarı veya bir payının kira bedeli olarak kararlaştırılması mümkündür²⁷. Kira bedelinin bağımlı veya bağımsız olarak bir iş veya hizmetin görülmesi veya bir eser meydana getirmek suretiyle ödenmesi gerektiği de kararlaştırılabilir. Bu hâlde karma bir kira sözleşmesi ilişkisi ortaya çıkmaktadır. Karşı edimin bir iş görme edimi olması hâlinin en tipik örneği kapıcılık sözleşmesidir.²⁸ Yargıtay, kira bedeli olarak tarafların taşınmazlarından yararlanma haklarını karşılıklı olarak birbirlerine bırakmaları durumunun da kira sözleşmesi kapsamında değerlendirileceğini kabul etmektedir²⁹.

Kira bedeli, sözleşme özgürlüğü gereği, sözleşmenin kurulması sırasında taraflarca serbestçe belirlenebilir. Sözleşme özgürlüğünü düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 26-27-28 inci maddeleri çerçevesinde taraflar, kira bedelini kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olmaması koşuluyla serbestçe belirleyebilirler³⁰. Ayrıca TBK m. 343'de kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir. TBK m. 346'da kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği belirtilmiştir. Bu düzenlemeler dikkate alındığında, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü girmeden önce Yargıtay içtihatlarıyla da kabul edilen, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde

²⁵ Yavuz vd., *Dersleri*, s. 184-185; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul 1993, s. 8; Zevkliler ve Gökyayla, s.211; Doğan Murat, s. 89; Bilge, s. 144

²⁶ Zevkliler ve Gökyayla, s. 211; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 14; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 26

²⁷ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 14; Burcuoğlu, s. 8; Dr. Nihal Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On İki Lehva Yayınevi, 1. Baskı, İstanbul 2014, s. 56

²⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 13; Acar, s. 89-90; Çınar, s. 56; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 17; Aral ve Ayrancı, s. 213

²⁹ 6.HD. 24.12.1981, E.12590/K. 17570; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.14, 57a no.lu dipnot)

³⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 34; Aydoğdu ve Kahveci, s. 407; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 13; Aral ve Ayrancı, s. 213; Yavuz vd., *Dersler*, s. 211; Eren, *Özel Hükümler*, s. 343; Zevkliler ve Gökyayla, s. 185; Çınar, s. 13

ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir³¹.

Kiralananın kullanımı karşılığında bir bedel ödenmesi gerektiği kararlaştırılmamışsa, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından birinin eksikliği sebebiyle kira sözleşmesi kurulmamıştır³². Buna karşılık kira bedelinin miktarının belirlenip

³¹ İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 13; Acar, s. 89; Aral ve Ayrancı, s. 2; Kaya, s. 15; Aydoğdu ve Kahveci, s. 407

³² Yavuz vd., *Dersler*, s. 185; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 15; Çınar, s. 51; Aral ve Ayrancı, s. 213; Altaş, s. 50; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 36; Yargıtay 6. H. D. 19.10.2016 T. 2015/9772 E - 2016/6017 K., (...Öncelikle belirtmek gerekir ki, kira parası, Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde yer alan, kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Yine, kiralanan taşınmazın, niteliği itibarı ile çatılı (musakkaf) bulunması durumunda asıl olan, kira müddetinin sonunda da kira akdinin devam etmesidir. Ancak, kira parasına ilişkin olarak, tarafların ihtilafa düşmeleri hâlinde sözleşmede doğan bu boşluk, 18/11/1964 tarih 2/4 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı uyarınca hakim tarafından doldurulur. Türk Borçlar Kanunu *Genel Hükümlere* tabi olan yerlerde ise akit kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer ve mecurun kira parası hakkında taraflar arasında anlaşmazlık bulunması durumunda kira akdinin asli unsurlarından olan kira bedeli konusundaki uyuşmazlık nedeniyle artık devam eden bir kira sözleşmesinin varlığından söz etme olanağı yoktur. Ortada devam ettiğinden söz edilebilecek bir kira akdi bulunmadığına göre musakkaf olmayan kiralananlara yönelik kira tespiti ve uyarılama da talep edilemez. ...) Ulusal Yargı Ağı Projesi; Yargıtay 6. H. D. 29/06/2015 T. 2015/4839 E - 2015/6574 K. (...Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK'nun 344. maddesi konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin TBK'nun 339 ve devamı maddelerinde düzenlediğinden Borçlar Kanunu'nun adi kira hükümlerine tabi yerlerde bedel tespiti mümkün değildir. Öte yandan kira parası, TBK 299 maddesinde yer alan, kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Borçlar Kanununa tabi olan yerlerde akit kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer ve mecurun kira parası hakkında taraflar arasında anlaşmazlık bulunması durumunda kira akdinin asli unsurlarından olan kira bedeli konusundaki uyuşmazlık nedeniyle, artık devam eden bir kira sözleşmesinin varlığından da söz etme olanağı yoktur. Ortada devam ettiğinden söz edilebilecek bir kira akdi bulunmadığına göre musakkaf olmayan kiralananlara yönelik açılan kira tespit davasının reddi gerekirken yazılı şekilde tespit kararı verilmesi doğru değildir...) Ulusal Yargı Ağı Projesi; Yargıtay 6. H. D. 11.05.2016 T. 2015/9376 E - 2016/3844 K. (...Kira parası, Borçlar Kanunu'nun 248. (TBK 299) maddesinde yer alan, kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Yine, kiralanan taşınmazın, niteliği itibarı ile 6570 sayılı Yasanın uygulama alanı içinde bulunması durumunda (TBK konut ve çatılı işyeri kirası) asıl olan, kira müddetinin sonunda da kira akdinin devam etmesidir. Ancak, kira parasına ilişkin olarak, tarafların ihtilafa düşmeleri hâlinde sözleşmede doğan bu boşluk, 18/11/1964 tarih 2/4 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı uyarınca hakim tarafından doldurulur. Borçlar Kanununa tabi olan yerlerde ise, akit kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer ve mecurun kira parası hakkında taraflar arasında anlaşmazlık bulunması durumun da kira akdinin asli unsurlarından olan kira bedeli konusundaki uyuşmazlık nedeniyle artık devam eden bir kira sözleşmesinin varlığından söz etme olanağı yoktur. Bu durumda mahkemece tarla niteliğinde olup baz istasyonu kurmak için kiralanan taşınmazın Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin hükümleri gereğince kira artırımını talep edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi); Yargıtay 6. H. D. 11.05.2016 T. 2015/4839 E - 2015/6574 K. (...Kira parası, Borçlar Kanunu'nun 248. (TBK 299) maddesinde yer alan, kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Yine, kiralanan taşınmazın, niteliği itibarı ile 6570 sayılı Yasanın uygulama alanı içinde bulunması durumunda (TBK konut ve çatılı işyeri kirası) asıl olan, kira müddetinin sonunda da kira akdinin devam etmesidir. Ancak, kira parasına ilişkin olarak, tarafların ihtilafa düşmeleri hâlinde sözleşmede doğan bu boşluk, 18/11/1964 tarih 2/4 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı uyarınca hakim tarafından doldurulur. Borçlar Kanununa tabi olan yerlerde ise, akit kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer ve mecurun kira parası hakkında taraflar arasında anlaşmazlık bulunması durumun da kira akdinin asli unsurlarından olan kira bedeli konusundaki uyuşmazlık nedeniyle artık devam eden bir kira sözleşmesinin varlığından söz etme olanağı yoktur. Bu durumda mahkemece tarla niteliğinde olup baz istasyonu kurmak için kiralanan taşınmazın Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin hükümleri gereğince kira artırımını talep

belirlenmemesinin sözleşmenin esaslı unsuru olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüş, kira bedelinin ödenmesinin kararlaştırılmasını yeterli saymakta, kira bedelinin ne kadar olması gerektiği konusunda anlaşmazlık bulunması hâlinde, bu miktarın emsal ve rayiç kira bedeli dikkate alınarak hakim tarafından belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır³³. Bir diğer görüş ise, kira bedelinin miktarı objektif olarak ya da dürüstlük kuralı çerçevesinde subjektif olarak belirlenebilir değil ise, sözleşmenin esaslı unsurlarından kira bedeli belirlenmediği için sözleşmenin kurulmadığını kabul etmektedir³⁴. Kira sözleşmesi geçerli hâlde kurulmadan kiracı tarafından kiralananın fiilen kullanılması hâlinde, kullanılan döneme ilişkin kullanım bedelini, hâkim dürüstlük kuralları çerçevesinde belirleyecektir³⁵. Doktrinde bir diğer görüş ise, bu durumda talebin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanacağı yönündedir³⁶. Doktrinde diğer bir görüş ise, bu durumda İsviçre Federal Mahkemesinin de kabul ettiği fiili sözleşme ilişkisi kurumunun uygun çözüm olduğunu savunmuştur³⁷.

Kira sözleşmesi kurulurken kira bedeli kararlaştırılmış olmasına karşın, kiracının, kararlaştırılan bedelden daha az miktarda kira bedeli ödemesi hâlinde, bu ödemeyi kiraya veren ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kabul etmişse, artık bu bedel kira bedeli olarak kabul edilir. Yargıtay, ihtirazı kayıt ileri sürmeden tahsil ettiği kira paralarına eksik ödenmeye rağmen herhangi bir talepte bulunmayan kiraya verenin, uzun süre sonra eksik olan kira bedeli için talepte bulunmasının dürüstlük kurallarıyla bağdaşmadığına karar vermiştir³⁸.

Kira bedelinin, bir defada veya dönemlik edimler şeklinde ödenmesi kararlaştırılabilir. TBK m. 314'te belirtildiği üzere, kira parası ve varsa yan giderlerinin ödeme zamanı somut olarak sözleşmede belirlenmemiş ve bu konuda yerel adet

edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...) Ulusal Yargı Ağı Projesi

³³ Aydın, s. 13

³⁴ Yavuz vd., *Dersleri*, s. 185; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 15; Aral ve Ayrancı, s. 213; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 36; Doğan, Murat, s. 8; Eren, *Özel Hukuk*, s. 342

³⁵ Eren, *Özel Hukuk*, s. 344; Aral ve Ayrancı, s. 213; Doğan Murat, s. 8

³⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 36; Doğan, Murat, s. 8; Gümüş, *Özel Hükümler*, C.I, s. 35

³⁷ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 16

³⁸ Yargıtay. 6. Hukuk Dairesi, 2012/17803 Esas, 2013/1614 Karar, 05/02/2013 tarihli kararı, www.kazancı.com

bulunmuyor ise, kiracı her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde kira bedelini ve yan giderleri ödemekle yükümlüdür³⁹.

1.2.3.3. Tarafların Karşılıklı Anlaşması

Kiracının kiralananın kullanımı konusunda kira bedeli ödeme, kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya bırakması konusunda anlaşmaları hâlinde kira sözleşmesi kurulmuş olur. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiraya veren ile kiracının sözleşmesinin esaslı noktalarında anlaşması, irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekir. Tarafların ikinci derecedeki noktalarda anlaşma yapmaları şart değildir. İkincil derecedeki noktalar üzerinde durulmaması hâlinde TBK m. 2'den hareketle bu noktalar mahkemece tamamlanır. Kira konusu eşyanın ve kira parasının teslim edilmemiş olması, kira sözleşmesinin kurulmasında etkili değildir⁴⁰.

Kira sözleşmesi taraflarının sözleşme yapma hususundaki anlaşmaları, tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil hususları TBK'nın ve TMK'nın genel hükümlerine tabidir⁴¹.

Kira sözleşmesi, açık ya da örtülü verilecek yetki ile temsilci aracılığıyla da yapılabilir. Genel vekilin taşınmazı kiraya vermesinde TBK 504/1. maddesi hükmünden anlaşıldığı üzere özel yetkiye gerek olmamakla yıllık kira parasının 2.500,00.TL lirayı aştığı hâllerde Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 200 gereğince kanıtlama bakımından yazılı şekilde yetki verilmesi önem taşır. TBK m. 47/1, c. I'e göre yetkisiz temsil hâlinde, kiralanda asıl hak sahibi olan malik veya intifa hakkı sahibi icazet vermezse, kira sözleşmesi temsil edileni bağlamaz; bu yüzden kiracının uğradığı zararı da yetkisiz temsilcinin tazmin etmesi gerekir⁴².

³⁹ Aydoğdu ve Kahveci, s. 409; Yavuz vd., *Dersler*, s. 185

⁴⁰ Nazif Erdem, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları*, (Özel Hükümler), Yarıaçık Cezaevi, C.2, Ankara 1988, s. 388; Eren, *Özel Hukuku*, s.344; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s.413; Zevkliler ve Gökyayla, s. 205; Doğan, Murat, 10; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 159; Aral ve Ayrancı, s. 211; Yaşar Şahin Anıl, *Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları*, İstanbul 1991, s. 8; Acar, s.91

⁴¹Yavuz vd., *Dersleri*, s. 186; Doğan, Murat, s.10

⁴² Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 105; Zevkliler ve Gökyayla, s. 185-186; Yargıtay 6. H. D. 25/09/2013 T. 2013/1926 E - 2013/12997 K., (..Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde, kiraya veren davalı Bahriye Akgül olup, kira borcunun kiraya veren dışında bir kişiye veya yere yapılacağına ilişkin sözleşmede bir düzenleme yoktur. Davacı kira parasını davalının oğlu Erhan Akgül'e ödediğini belirterek belge sunmuş ise de, davalı tarafından yapılan ödeme kabul edilmediği gibi, davacı tarafından, ödeme yapılan Erhan Akgül'e, davalının kira parasını tahsile yetki verdiği de kanıtlanamamıştır. Yetkisiz kişiye yapılan ödeme usulüne uygun ödeme sayılmaz. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

1.3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

Kira sözleşmesi taraflarının üstlendikleri edimler “sürekli edim” mahiyetinde olduğu için ani edimli sözleşmelerden farklı olarak sözleşmenin süresi önem taşımaktadır. BK’nın aksine, TBK’nda kira sözleşmesinin süresine ilişkin açık bir tanımlamaya yer verilmiştir. TBK m. 300’de “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.*” şeklindedir. Kanun metnindeki tanımlamadan anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi, belirli süreli ve belirsiz süreli olarak yapılabilir. Kira sözleşmesinin belirli veya süreli olarak yapılması, kira sözleşmesine ilişkin TBK’da bu ayırım dikkate alınarak hazırlanmış hükümlerin uygulanmasında önem arz eder.⁴³ Konut ve işyeri kiralari dışında belirsiz süreli bir kira sözleşmesi TBK’nın 328. maddesine göre fesih bildirim ile sona erdirilebilecek iken, belirli süreli kira sözleşmesi 327. maddeye göre belirlenen sürenin geçmesiyle kendiliğinden sona erecektir. Doktrinde bazı yazarlarca⁴⁴, kira sözleşmesinin sadece belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabileceğine ilişkin düzenleme, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi tanımını değiştirecek tarzda sözleşme yapılamayacağı şeklinde yorumlanmaktadır.

Kira sözleşme süresinin belirlenmesinde sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir. Sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim gerekmeksizin sona erecek olan kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır. TBK m. 300/2.cümlede belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Belirli süreli kira sözleşmesi tanımlaması haricindeki kira sözleşmeleri belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak tanımlanabilir.⁴⁵

Kira süresinin, taraflarca tam olarak belirlenmesi kira sözleşmesinin geçerliliği açısından zorunlu değildir⁴⁶. Belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri, tarafların

⁴³Zevkliler ve Gökyayla, s. 192; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 36; Acar, s. 95

⁴⁴Yavuz vd., *Dersler*, s. 187; Acar, s. 96; karşıt görüş için İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s.36 vd. Yazar bu iki tip sözleşme dışında karma süreli sözleşmelerin var olabileceğini savunmaktadır.

⁴⁵Aydoğdu ve Kahveci, s. 412; Yavuz vd., *Dersler*, s. 187; Acar, s.96; Aral ve Ayrancı, s. 218; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1539

⁴⁶Yavuz vd., *Dersleri*, s. 187; Aral ve Ayrancı, s. 218; Aydoğdu ve Kahveci, s. 410

karşılıklı anlaşması yoluyla sonlandırılabilir. Bazı kanun, tüzük ve yönetmeliklerde kira sözleşmesinin süreleri için süre sınırlamaları getirilmiştir.⁴⁷

1.3.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

Belirli süreli kira sözleşmesi, taraflar arasında kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirime gerek olmadan sona erecek sözleşmelerdir. Sürenin belirlenmesi açık veya örtülü irade beyanıyla olabilir. Bu belirleme gün, ay, yıl şeklinde olabileceği gibi bir zaman dilimi veya aralığı işaret edilerek de yapılabilir.⁴⁸ Belirli süreli kira sözleşmesinin oluşabilmesi için, kira sözleşmesinin süre ile sınırlandırılması, her iki tarafın da karşılıklı fesih bildiriminden vazgeçmesi ve bildirimsiz kira sözleşmesinin sona ereceğine ilişkin tarafların anlaşması gerekmektedir⁴⁹. Süre konusunun kararlaştırılması kira sözleşmesinin başında veya devamı sırasında yapılabilir. Kira süresinin sonradan kararlaştırılması hâlinde, belirsiz süreli kira sözleşmesinin belirli hâle dönüşmesi söz konusudur⁵⁰. Taraflar açıkça kira süresi kararlaştırmamış olsa bile, kira sözleşmesinin yapılış amacı belirli bir süreyi işaret edebilir. Bu durumda da belirli bir kira sözleşmesinin var olduğu kabul edilecektir. Bu duruma, bir düğün çekimi için kamera kiralınması, kamera kayıt cihazının belirli bir sempozyumda kullanılmak üzere

⁴⁷2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 64. Maddesinin ikinci cümlesinde bu kurala istisna getirilerek, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesinin mümkün olacağı belirtilmiştir. Aynı Kanunu'nun 65. Maddesinin ilk fıkrasında, Dalyan, voli yerleri, doğal ve yapay göller, barajlar, havuzlar, nehirler ve nehir ağızlarındaki sular, av yerleri ile deniz ve iç sulardaki su ürünleri istihsal hakkının kiralınmasında beş yıla kadar sözleşme yapmaya idareler yetkili kılınmıştır. İkinci fıkrasında, kiracı tarafından kurulacak ve tesisat yapılacak olan üretme yerleri on beş yıla kadar kiraya verilebileceği düzenlenmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17/3 maddesine göre, savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı, katı atık bertaraf ve düzenli depolama tesislerinin; baraj, gölet, sokak hayvanları bakımevi ve mezarlıkların; Devlete ait sağlık, eğitim ve spor tesislerinin ve bunlarla ilgili her türlü yer ve binanın Devlet ormanları üzerinde bulunması veya yapılmasında kamu yararı ve zaruret olması hâlinde, gerçek ve tüzel kişilere bedeli mukabilinde Çevre ve Orman Bakanlığınca izin verilebileceği, bu izin süresi kırkdokuz yılı geçemeyeceği, izin amaç ve şartlarına uygun olarak faaliyet gösteren hak sahiplerinin izin sürelerinin yer, bina ve tesislerin rayiç değeri üzerinden belirlenecek yıllık bedelle doksandokuz yıla kadar uzatılabileceği düzenlenmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 34/1-g taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralınmasına karar vermenin belediye encümeninin görev ve yetkisinde olduğu düzenlenmiştir. Aynı Kanunu'nun 18/1-c bendinde taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralınmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar verme yetki ve görevinin belediye meclisine ait olduğu düzenlenmiştir.

⁴⁸Aral ve Ayrancı, s. 219; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 42; Acar, s. 97; Olgaç, Boçlar Özel, s. 254; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 38

⁴⁹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 38; Acar, s. 98; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s.376

⁵⁰İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 38; Yavuz vd., *Dersler*, s.188

kiralanması, kongrede kullanılmak üzere bir salonun kiralanması örnek olarak gösterilebilir. Bu hâllerde kira sözleşmesinin biteceği tarih gerçekleşeceği şüphesi olmayan ve öngörülebilir bir olaya bağlanmaktadır.⁵¹

Konut ve çatılı işyeri kiralarda sürenin belirli olması hâlinde kiracı bu süre dolmadan sözleşmeyi sona erdiremeyecek, sürenin dolmasına en az onbeş gün kala bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. TBK'nın 347/1. maddesi gereğince, kiraya verene süreye bağlı olarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı, kira başlangıcından oniki yıl sonrasında tanınmıştır. Şöyle ki; ilk kira yılı, on uzama yılı ve sonraki uzama yılının sonu itibarıyla kiraya verene en geç üç ay önceden bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, TBK m. 329'deki fesih bildirim sürelerine uyarak kiracı her zaman sözleşmeyi sona erdirebilmektedir⁵². Sözleşmenin belirli süreli olmasına bağlanan sonuçlardan biri de konut ve çatılı işyeri kiralarda ilişkin hükümlerin uygulama alanını düzenleyen TBK m. 339'da karşımıza çıkmaktadır. Altı aydan uzun süreli, belirli veya belirsiz süreli taşınmaz kira sözleşmelerinde TBK m. 339'a göre konut ve çatılı işyeri kiralarda ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaktadır. Altı ay ve daha kısa süreli belirli süreli taşınmaz kira sözleşmeleri için adi kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanmaktadır⁵³.

1.3.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

TBK'nın 300. maddesinin ikinci fıkrasında, belirli olmayan kira sözleşmesi, belirli süreli kira sözleşmelerinin dışında kalan diğer bütün kira sözleşmeleri olarak tanımlanmıştır. Kira sözleşmesinde kira süresinin öngörülmemesi veya öngörülmüş olmasına rağmen belirli süreli sözleşme olarak nitelendirilemiyorsa, bu kira sözleşmeleri belirsiz süreli kira sözleşmesi kabul edilir⁵⁴. Bir kira sözleşmesinin belirli

⁵¹Yavuz vd., *Dersler*, s. 188-189; Zevkliler ve Gökyayla, s. 192-193; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 38; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 42-43; Aydoğdu ve Kahveci, s. 412; aksi görüş Yavuz vd., *Dersler*, s. 189 (Gerçekleşmesi kesin olan olaylarda belirli süre kabul edilebilmesi için sürenin öngörülebilmesi şartını aramaktadır. Örnek olarak, bir kimseye ölünceye kadar konut kiralanması gösterilmiştir.)

⁵² Zevkliler ve Gökyayla, s. 193; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 46; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 45-46; Aydoğdu ve Kahveci, s. 399; Aral ve Ayrancı, s. 220; Nart, Serdar, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler-Özel Hükümler)*, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 180; Türel, s. 50; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 382; Aydemir, s. 68-69

⁵³Acar, s. 99; Aral ve Ayrancı, s. 221; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 364

⁵⁴Eren, *Özel Hükümler*, s. 340-341; Ruhi, s. 290; Akyiğit, s. 75; Türel, s. 50; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 375

veya belirli olmayan süreli mi olduğu konusunda şüpheye düşüldüğü takdirde, TBK m. 300'ün kaleme alınış şekline anlaşılabileceği üzere, bu kira sözleşmesinin belirli olmayan süreli olduğunun kabulü gerekir⁵⁵.

Belirsiz süreli kira sözleşmesi, fesih bildirimi (TBK m. 328), olağanüstü fesih (TBK m. 330) veya ikale sözleşmesi yoluyla sona erdirilebilir⁵⁶. TBK m. 347/II'e göre, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olarak yapılması mümkündür. TBK m. 26-27 gereğince, kira sözleşmesinde feshi ihbar olanağını ortadan kaldıran sonsuz süreli kira sözleşmelerinde buna ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir⁵⁷. Kiracının yaşamı boyunca devam eden kira sözleşmeleri TMK m. 2 ve TMK m. 28 gereğince geçersiz olduğu kabul edilmektedir⁵⁸.

1.4. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

1.4.1. Kiraya Veren

Kiraya veren, bir bedel karşılığında bir malın kullanımını devretmeyi yüklenen taraftır. Her gerçek veya tüzel kişi kiraya veren sıfatına sahip olabilir⁵⁹. TBK, uygulamada yerleşik "kiralayan" kavramı yerine, "kiraya veren" kavramını tercih etmiştir⁶⁰. TMK m. 9 gereğince, fiil ehliyetine sahip herkes, kira sözleşmesini de yapmaya ehildir. Sınırlı ehliyetsizler, yasal temsilcilerinin onayı ile kira sözleşmesi yapabilirler. Sınırlı ehliyetsizler adına kira sözleşmesini yasal temsilcileri de yapabilir. TMK m. 14 ve 15'e göre, ayırt etme gücüne sahip olmayanlar, kira sözleşmesi yapamazlar; yaparlarsa, sözleşme geçersiz olur. Bu kişiler adına ancak yasal temsilcileri kira sözleşmesini yapabilirler⁶¹.

⁵⁵Acar, s. 100; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 382; Aral ve Ayrancı, s. 220; Gümüş, *Özel Hükümler*, s.237

⁵⁶Gümüş, *Özel Hükümler*, C.I, s. 237; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 36; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 46; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 376

⁵⁷Aydoğdu ve Kahveci, s. 413; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 36

⁵⁸Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 45; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 378; aksi görüş için: Aydoğdu ve Kahveci, s. 413, Zevkliler ve Gökyayla, s. 207

⁵⁹Acar, s. 77; Aral ve Ayrancı, s. 215; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 234; Aydemir, s. 34

⁶⁰Bu tercihin sebebi TBK'nın genel gerekçesinde, "818 sayılı Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde kullanılan ve sözleşmenin kiracı tarafıyla karışıklığa yol açabilen "kiralayan" yerine, "kiraya veren" teriminin kullanılmasını tercih edilmiştir" şeklinde ifade edilmiştir.

⁶¹Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 103; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 485; Aydoğdu ve Kahveci, s. 391; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 36; Zevkliler ve Gökyayla, s. 184; Aral ve Ayrancı, s. 215; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 378; Aydın Zevkliler, Ertaş Şeref, Havutçu Ayşe, Murat Aydoğdu, Emre Cumalıoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, 1. Baskı, Fakülteler Kitabevi, İzmir 2013, s.

Kiraya verenin evli olması hâlinde aile konutu bakımından sınırlama söz konusudur. TMK 194. maddesinin 1.fıkrası gereğince diğer eşin açık rızası olmadıkça, aile konutunun kiraya verilmesi mümkün değildir⁶².

Kiraya verenin mutlaka kiralanan şeyin maliki olması gerekmez. Kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kimse de çıplak mülkiyet sahibinin onayına bağlı olmaksızın intifa konusu şeyi kiraya vermeye yetkilidir (TMK m 806). Ancak üzerinde intifa hakkı olan yerde çıplak mülkiyet sahibi kiralama yetkisine sahip değildir. Oturma hakkı sahibi, hak konusu taşınmazı başkasına kiralamaya yetkili değildir⁶³.

Kiralanan üzerinde bir kişisel veya ayni hakka sahip olmayan kişi de, tasarruf hakkı sahibinin rızası ve bilgisi dışında kiraya veren olarak kira sözleşmesi yapabilir. Bu sözleşme geçerlidir. Kiralanan hakkında tasarruf hakkı olmayan kişinin, kiralananı ifa zamanı kiracıya teslim edememesi veya sözleşme süresince kiracının kullanımına hazır hâlde bulundurmaması sebebiyle kiracıya karşı sorumludur. Kiralanan üzerinde tasarruf hakkı olmayan kişinin kira sözleşmesi yapması hâlinde, kusurlu ifa imkânsızlığı (TBK m. 112) sorumluluğu kapsamında, kiracının uğradığı müspet zararları karşılaması gerekir⁶⁴. Kiralanan üzerinde bir kişisel veya ayni hakka sahip olmayan kiraya veren, kira sözleşmesi sırasında zilyet olması sebebiyle kiralananı kiracıya teslim etmiş olabilir. Bu durumda malik mülkiyet hakkına dayanarak kiracıdan malın iadesini talep edebilir⁶⁵.

Paylı mülkiyet ve elbirliği hâlinde mülkiyet hâllerinde, kiralananın birden fazla sahibinin bulunması söz konusudur. TMK’da birlikte mülkiyet hâli ikili ayrıma tabi tutulmuş bulunmaktadır. Paylı mülkiyet, maddi şekilde bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla sahip olunması durumudur. Belirlenmemiş paylar eşit sayılır.

479; Eren, *Özel Hükümler*, s. 333; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Öztemir, *Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler)*, 11. Bası, İstanbul 2011, (Kısaltma: *Kişiler Hukuku*), s. 84; İstina: TMK m. 462/b.6’ya göre vasinin, bir yıldan fazla süreli ürün kirası veya üç yıl ve daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapması hâlinde ayrıca vesayet makamı olan Sulh hakiminin iznini alması gerekir.

⁶²Yavuz vd., *Dersleri*, s. 186-187; Ayşe Havutçu, *Evlilik Birliğinin Temsili*, Ankara 2006, (Kısaltma: *Temsil*), s. 82; Mustafa Alper Gümüş, *Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri*, (1. Baskı), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, (Kısaltma: *Evlilik*) s. 64; Aral ve Ayrancı, s. 216-217

⁶³Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 422; Tandoğan *Özel C. I/2*, s. 104; Zevkliler ve Gökyayla, s. 185; Feyzioğlu, Feyzioğlu, Fevzi Necmeddin, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Cilt I, Yenilenmiş ve Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 1976, (Kısaltma: *Cilt:1*), s. 407; Olgaç, *Borçlar Genel*, s. 529; Ertaş, s. 456; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitapevi, İstanbul 1991, (Kısaltma: *Eşya*), s.701 vd; Acar, s. 77

⁶⁴Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 105; Aydoğdu ve Kahveci, s. 397; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 37; Zevkliler ve Gökyayla, s. 185; Aral ve Ayrancı, s. 215

⁶⁵İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 52; Acar, s. 79; Çınar, s. 59;

TMK'ya göre paylı mülkiyette, kira sözleşmesi yapılması önemli tasarruf sayıldığından, bu tasarrufun pay ve paydaş çoğunluğuyla yapılması gerekir⁶⁶. Kira sözleşmesinin yapılmasının önemli yönetim işleri kapsamında kalıp kalmadığının tespiti için, bu sözleşmenin ifasının, sözleşmeye konu olan paylı mülkiyete tâbi şeyin özgüleme amacının değiştirip değiştirmediğine bakılır. Paydaşlar aksini oybirliğiyle kararlaştırılmadıkça, her paydaşın sahip olduğu kullanma hakkını üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. Kiraya veren paydaşa tahsisi öngören bir anlaşma varsa, paydaş tahsis edilen bölüm için kira sözleşmesi yapması hâlinde diğer paydaşlar kiracının kullanımına engel olamazlar. Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesinin, eşyanın özgüleme amacının değişmesi sonucunu doğurduğu hâllerde, kira sözleşmesine ilişkin kararın pay ve paydaş çoğunluğuyla alınmış olması yeterli sayılamaz. Böyle bir sözleşme, ancak oybirliğiyle alınmış bir karara dayandığı takdirde tüm paydaşlar için bağlayıcı olabilir⁶⁷.

Paylı mülkiyette TMK'nun 691.maddesinde düzenlenen pay ve paydaş çoğunluğu kararı bulunmadan, bir veya birkaç paydaş, müşterek malı bütün paydaşlar adına kiraya vermişlerse, yetkisiz temsil hükümleri (TBK m. 46-48) uygulanır; sadece kendi adlarına kiraya vermişlerse, kira akdi geçerli olur, diğer paydaşların kiracının kullanmasına engel olması hâlinde, kiraya verenler borcun yerine getirilmemesinden sorumlu olurlar⁶⁸.

⁶⁶ Aydemir, s. 36-37; Zevkliler ve Gökyayla, s. 186; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 479; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 106; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 373

⁶⁷ Özçelik, Ş. Barış, "Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi", Ankara Barosu Dergisi, Yıl:67, Sa. 2, Bahar 2009, s. 20-28; Yargıtay H. G. K. 6.7.1955 tarih ve E.1955/12, K.1955/18 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı (...kiraya verilmekte olan şeyin daha sonra paydaşlardan birinin kullanımına özgülenmesiyle kira getirme özelliğini yitirmeyeceği, paydaş şeyi olduğu gibi kullanacağına göre, şeyin özgüleme amacının değişmesi söz konusu olmayacağından, şeyin paydaşın kullanımına özgülenmesinin paydaşların oybirliğiyle aldıkları bir kararı gerektirmeyeceği; paydaş lehine yapılan bu özgülemenin bir önemli yönetim işi olup pay ve paydaş çoğunluğuyla (nitelikli çoğunlukla) yapılabileceği...) (Kazancı Hukuk Otomasyonu Sistemi)

⁶⁸ Oğuzman vd., *Eşya Hukuku*, s. 302-303; Aral ve Ayrancı, s. 216-217; Aydoğdu ve Kahveci, s. 394; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 489; Altaş, s. 52; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 37-38; Yargıtay 6. H. D. 11/02/2016 T. 2015/3244 E. - 2016/892 K. (...Kira sözleşmesinde kiraya verenin malik olması gerekmez. Kiralanan taşınmazın ister paylı mülkiyete isterse elbirliği hâlinde mülkiyete tabi olsun paydaşlardan biri taşınmazın tamamını ya da kendi hissesini diğer paydaşa ya da üçüncü kişiye kiraya verebilir. Paylı mülkiyette kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu ile elbirliği mülkiyette ise tüm paydaşların katılımı ile yapılması gerekir. Ancak paydaşlardan birinin kiraya veren olarak yapmış olduğu kira sözleşmesi diğer paydaşlarca iptal edilmediği sürece geçerli olup bu kira sözleşmesi taraflarını bağlar. O nedenle davacı kiraya veren sıfatıyla davalı ile aralarında tanzim edilen kira sözleşmesine dayanarak taşınmazların satış tarihine kadar kira alacağının tahsili için icra takibi yapmasında ve itirazın iptali davası açmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Bu nedenle alacağın tamamı üzerinden değerlendirme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

TMK m. 702/II gereğince, kiralanan taşınmazın elbirliği hâlinde mülkiyete konu olması hâlinde, malın kiralabilmesi için maliklerin hepsinin rızası gerekmektedir. Kural olarak, aksine bir hüküm yoksa ve maliklerin hepsinin de muvafakati alınmamışsa, içlerinden birinin yaptığı kira sözleşmesi, muvafakat etmeyenleri bağlamaz. Bu sözleşme, onu yapan malik yalnız kendi adına hareket etmişse, sadece bu malik için hüküm ifade eder ve diğerlerinin kiracının kullanmasına engel olmaları hâlinde sözleşmede taraf olan malik sorumlu olur⁶⁹. Temsile yetkili olmayan kiraya veren ortak, diğer ortakların temsilcisi sıfatıyla kira sözleşmesi yapmışsa, bu durumda TBK'nun 47. maddesi gereğince yetkisiz temsile ilişkin hükümler uygulama alanı bulur⁷⁰. Yetkisiz temsilci malik tarafından, diğer ortakların bilgisi ve rızası dışında kira sözleşmesi yapmışsa, diğer maliklerin sözleşmeye açık ve örtülü şekilde onay vermesi hâlinde sözleşme baştan itibaren geçerli hâle gelir. Ortak mülkiyete konu kiralanan için malik olanlardan birinin ya da bir kaçının yapmış olduğu kira sözleşmesine, diğer

⁶⁹Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 108; Feyzioğlu, *Cilt I*, s. 479; Tunçomağ, *Özel, II. Cilt*, s. 486; Aral ve Ayrancı, s. 216; Altaş, s. 52; Olgaç, *Borçlar Özel*, s. 255-256; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 39; Türel, s.11; Yargıtay 6. H. D. 29.03.2016 T. 2015/12111 E - 2016/2501 K., (...öncelikle anılan taşınmazın iştirak hâlinde mülkiyet ya da müşterek mülkiyet hükümlerine tabi olup olmadığı tesbit edilmeli, iştirak hâlindeki mülkiyet hükümlerine tabi ise, M.K.'un 581. maddesi hükümleri gözönünde bulundurularak gerektiğinde terekeye *Temsilci* atanması için davacıya süre verilmeli, taraf teşkili sağlandıktan sonra tarafların delil ve karşı delilleri toplanması gerekir. Taşınmaz müşterek mülkiyet hükümlerine tabi ise M.K.'un 624. ve sonraki maddelerine göre bu kez davalının borcunun bölünebilir bir borç olduğu da gözönünde bulundurularak yine ibraz edilecek deliller çerçevesinde, davacının hissesi oranında belirlenecek değere göre bir karar verilmesi. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi); Yargıtay 6. H. D. 07.04.2015 T. 2014/7800 E - 2015/3441 K., Somut olayda, dosyaya sunulan mirasçılık belgesine göre D.E.'ın 02.03.2011 tarihinde vefat ettiği ve mirasçılarının davacı N. E. ile dava dışı Ö. F. E. olduğu, görülmektedir. Ö. F. E. davacının takip ettiği davaya muvafakatını bildirmedigi gibi sözleşmeyi de murise vekaleten imzalamıştır. Bu nedenle kiralanan elbirliği mülkiyetine tabi olduğundan, elbirliği mülkiyetine konu taşınmazda tüm mirasçılarının birlikte dava açması ya da birinin açtığı davaya diğerlerinin de katılması veya muvafakat etmesi, mümkün olmadığı takdirde de terekeye bir mümessil tayin ettirilerek davaya mümessilin huzuruyla bakılması gerekir. Mirasçılardan birisi tarafından açılan davada, mirasçılarının tümünün muvafakati sağlanamadığından, davacıya tüm mirasçılarının davaya katılımını yahut açılan davaya diğer mirasçılarının muvafakatını sağlamaları, mümkün olmaması hâlinde ise terekeye mümessil tayin için süre verilmesi, terekeye mümessil tayin edilmesi hâlinde, davanın tayin edilecek mümessil vasıtası ile yürütülmesi ve davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, usulünce taraf teşkili sağlanmadan işin esası hakkında karar verilmesi doğru değildir. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

⁷⁰Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 108; Zevkliler ve Gökyayla, s. 187; Tunçomağ, *Özel, II. Cilt*, s. 489; Aral ve Ayrancı, s. 216; Aydoğdu ve Kahveci, s. 394; Türel, s. 11; Nart, s. 195; Yargıtay 6. H. D. 11/02/2016 T. 2015/3244 E - 2016/892 K., (.....Paylı mülkiyette kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu ile elbirliği mülkiyette ise tüm paydaşların katılımı ile yapılması gerekir. Ancak paydaşlardan birinin kiraya veren olarak yapmış olduğu kira sözleşmesi diğer paydaşlarca iptal edilmediği sürece geçerli olup bu kira sözleşmesi taraflarını bağlar. O nedenle davacı kiraya veren sıfatıyla davalı ile aralarında tanzim edilen kira sözleşmesine dayanarak taşınmazların satış tarihine kadar kira alacağının tahsili için icra takibi yapmasında ve itirazın iptali davası açmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

maliklerin sözleşmeyi öğrendikten sonra bir süre sözleşmeye itiraz etmemeleri veya sessiz kalmaları bu sözleşmeyi onayladıkları anlamına gelmez⁷¹.

1.4.2. Kiracı

Kira sözleşmesinin diğer tarafı ise kiracıdır. Kiracı, sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kiralananı kullanan ve ondan yararlanan taraftır⁷². Tam fiil ehliyetine sahip gerçek ve tüzel kişiler kiracı sıfatıyla kira sözleşmesi yapabilirler, ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar açısından, kiraya veren hakkında yukarıda belirtilen sınırlamalar kiracılar için de geçerlidir⁷³.

Kira sözleşmesinde kiracının birden fazla kişi olması da mümkündür. Birden çok kiracının taraf olduğu ticari olmayan kira sözleşmelerinde, kira parasının bölünebilmesi mümkün borçlardan olması sebebiyle, kiracıların her biri payına düşen oranda kira parasından sorumludurlar. Kiracının tacir olduğu ve ticari işletmesini ilgilendiren kira sözleşmelerinde, Türk Ticaret Kanunu m.7/I⁷⁴ hükmü gereğince aksi kararlaştırılmadıkça, kiracılar kira parasından birlikte sorumludurlar⁷⁵.

Kira sözleşmesinde kiracı sıfatı taşıyan birden çok kişinin bulunması ve ihtar zorunluluğu hâlinde ihtarın tüm kiracılara yapılması gerekmektedir. Tahliye davasının, bütün kiracılara birden yöneltilmesi gerekmektedir. Çünkü, kira sözleşmesi sebebiyle aralarında dava arkadaşlığı olduğu kabul edilir⁷⁶.

⁷¹Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 55; Öztürk Gülay, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2010, s. 59; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 38

⁷²Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 108-109; Tunçomağ Özel, II. Cilt, s. 489; Aral ve Ayrancı, s. 216; Aydoğdu ve Kahveci, s. 394; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 40; Aydemir, s. 41-42; Eren, *Özel Hükümler*, s. 333

⁷³Bkz. s. 19-20

⁷⁴6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu madde 7/1'e göre; "İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere, taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihbar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez."

⁷⁵Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 108-109; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 489; Aral ve Ayrancı, s. 216; Aydoğdu ve Kahveci, s. 394; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 40-41; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 373; Yargıtay 6. HD. 26.01.2016 T. 2015/11208 E. 2016/414 K. (...Davada dayanılan ve hükme esas alınan 15/01/2010 başlangıç ve 15/03/2011 bitiş tarihli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesini davalı ile birlikte dava dışı X ve Y' de imzalamıştır. Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olduğu takdirde, her biri kendi payına düşen kısımdan sorumludur. Kira sözleşmesinde payları belli değil ise, kira bedelinin eşit şekilde paylaştırılması gerekir. Bu durumda kira bedelinin davalı kiracının payına düşen kısmı üzerinden itirazın iptaline karar verilmesi gerekirken bu hususun gözardı edilerek karar verilmesi doğru değildir. ...) Ulusal Yargı Ağı Projesi

⁷⁶Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 109; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 638; Aydoğdu ve Kahveci, s. 395; Burcuoğlu, s. 78

TMK m. 186/I'e göre, eşler oturacakları konutu birlikte seçerler. TMK m. 193'e göre, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini birlikte yapabilmeleri herhangi bir izne tabi değildir. TMK m. 188'e göre, eşlerden her biri, ortak yaşamın devamı süresince ailenin sürekli ihtiyaçları için evlilik birliğini temsil eder. Ailenin diğer ihtiyaçları için, eşlerden biri ancak, diğer eş veya haklı sebeplerle hâkim tarafından yetkili kılınmışsa veya birliğin yararı bakımından gecikmede sakınca bulunursa ve diğer eşin hastalığı, başka bir yerde olması veya benzeri sebeplerle rızasının alınamaması hâllerinde biri evlilik birliğini temsil edebilir. TMK m. 189/I'e göre, birliği temsil yetkisinin kullanıldığı hâllerde, eşler üçüncü kişilere karşı müteselsilen sorumlu olurlar. Bu çerçevede, eşlerin aile konutu kurmak için kira sözleşmeleri yapmaları durumunda sorumluluklarının niteliği tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁷⁷, aile konutuna ilişkin kira sözleşmeleri, evlilik birliğinin temsili hükümlerine tabi diğer aile ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik bir işlem olarak değerlendirilmelidir. Eşlerden birinin tarafı olduğu kira sözleşmesinde, diğer eşin hukuksal bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Ancak, diğer eş TMK'nın 194/4. maddesi gereğince, kiraya verene bildirimde bulunması hâlinde, kira sözleşmesinden diğer eş ile birlikte müteselsil olarak sorumlu olacaktır. Diğer bir görüşe göre ise⁷⁸, kira sözleşmesi yapma, evin sürekli ihtiyaçlarından olamayacağından, eşlerden biri diğerinin onayını almadan, evlilik birliği adına tek başına kira sözleşmesi yapamaz.

1.5. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Kira sözleşmesinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Sözlü ve yazılı şekilde de yapılabilir. Kira sözleşmesinin taraflarının, sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde açıkça veya örtülü olarak anlaşmış olmaları yeterlidir.⁷⁹ Uygulamada ispat

⁷⁷ Mustafa Dural, Tufan Oğuz, Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku*, C.III, *Aile Hukuku*, 2.B., İstanbul 2008, (Kısaltma: *Aile Hukuku*), s. 168; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 374; Aral ve Ayrancı, s. 216; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 40-41; Acar, s. 79

⁷⁸ Havutçu, *Temsil*, s. 82; Zevkliler ve Gökyayla, s. 186; Aydın Zevkliler ve Ayşe Havutçu, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 9.Bası, Ankara 2007, s.172; Akyiğit, s.71

⁷⁹ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 92-93; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 481; Aral ve Ayrancı, s. 218; Aydoğdu ve Kahveci, s. 409; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 41; Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 363; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, (2. Baskı), Yetkin Yayınevi, Ankara 2012, s. 85; Doğan Murat, s. 10; Akyiğit, s. 72; Acar, s. 91; Şenyüz, s. 298; Kaynar İsmail, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler/ Özel Borç İlişkileri*, 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, 2014 Ankara, s. 278; Cihan, s. 77; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 5; Türel, s. 13; kira sözleşmesinin şekil şartının istisnası: 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun 119, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 57, Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon ve Onarımı Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik' in 35., Afetler Sebebiyle

kolaylığı açısından "T.C. Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu" kullanılmaktadır⁸⁰. Ancak ürün kirası bakımından, TBK m. 359'da, tutanak düzenleme yükümlülüğü öngörülmüştür, fakat bu da ürün kirasının geçerlilik açısından şekle tabi tutulduğu anlamına gelmemektedir⁸¹.

Kira sözleşmesinin geçerliliği taraflarca belirli bir şekilde yapılması koşuluna bağlanmış olabilir. Bu duruma, kira sözleşmesinin onaylama şeklinde noterde düzenlenmesinin kararlaştırılması örnek gösterilebilir. Kira sözleşmesinin şeklinin, geçerlilik koşulu olması hâlinde, bu şarta uyulmadan yapılan kira sözleşmeleri TBK m. 17/I gereğince geçerli olmaz. Kira parasının varlığına dair kiraya verenin rızası olsa da tanık dinlenemez ve yemin teklif edilemez⁸².

Kira sözleşmesinin biçiminin geçerlilik koşuluna bağlı olmadığı durumlarda, kanıtlanması için yıllık kira miktarına bakılması gerekmektedir. Buna göre yıllık kira

Edinilen Bina, Arsa, ve Arazilerden Artakalanların Değerlendirilmesine Dair Yönetmelik' in 10., Balıkçı Barınakları Yönetmeliği'nin 8., BOTAŞ Genel Müdürlüğü'ne Ait Taşınmazların Satışı ve Kiraya Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik' in 43. ve 46., Elektrik İşleri Etüd İdaresi Genel Müdürlüğü Satma ve Kiraya Verme Yönetmeliği'nin 40., Eti Maden İşletmeleri genel Müdürlüğü Taşıt, Nakil, Yol ve İş Makineleri Kira Yönetmeliği'nin 5., Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü Merkez İhale Yönetmeliği'nin 52., Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'ne Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik' in 45., Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik' in 12., Millî Piyango İdaresi Genel Müdürlüğü Satış ve Kiralama Yönetmeliği'nin 45., Özel Çevre Koruma Başkanlığı Taşınır Mal ve Taşınmaz Satışı, Trampa, Kiraya Verme, Sınırlı Aynî hak Tesisi, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği' nin 46., Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yatırımlarında İhtiyaç Duyulan Su ve Su Alanları ile Deniz ve İç Sulardaki Su Ürünleri İstihsal Hakkının Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik' in 5., TOKİ Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynî Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 33., TSE Taşınır ve Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik' in 43., TCDDY İşletmesi Genel Müdürlüğü' ne Ait Taşınmaz Kira Yönetmeliği'nin 50., Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Mal ve Hizmet Satışı ile Araç Gereç Kira Yönetmeliği'nin 11., Türkiye Radyo Televizyon Kurumu Satış ve Kiralama İşlemleri Yönetmeliği'nin 31., Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş. Satın Alma ve Kiraya Verme Yönetmeliği'nin 36. ve 50. ve Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya verme İhale Yönetmeliği'nin 63., Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nun 50, 551 sayılı Kanun Hükmünde Kararname' nin 86.maddelerine göre kira sözleşmelerinin yazılı (bazıları da noter onaylı) yapılması gerekmektedir. TMK'nın 1009. ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 55/d maddeleri gereğince tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için, belgelendirme zorunluluğu nedeniyle kira sözleşmesinin yazılı olması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin şekil şartının olmadığına ilişkin; Yargıtay 6. HD' nin bu yöndeki 21.01.2016 T. 2015/3428 E. 2016/248 K. (...Kural olarak kira sözleşmesi şekle bağlı değildir. Yazılı olarak yapılabileceği gibi sözlü olarak da yapılabilir. Kira sözleşmesinin yazılı olması zorunluluğu bulunmadığından, kira ilişkisinin varlığı ve koşullarının ispatı önem kazanmaktadır. Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, kira ilişkisi ve kira miktarının kiraya veren, ödeme savunmasının ise kiracı tarafından ispatlanması gerekir. Mahkemece, yargılama sırasında alınan bilirkişi raporu doğrultusunda hüküm kurulmuş ise de bilirkişi raporunda, davacının iddia ettiği aylık kira miktarı ve yine iddia edilen artış şartına göre hesaplama yapılmış olup bu konulardaki davacı iddiası dosya arasında bulunan delillerle kanıtlanamamıştır. Mahkemece davacının sözlü olarak kararlaştırılan aylık kira bedeli ile kira artışı iddiasına ilişkin tüm delilleri toplanarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken...) Ulusal Yargı Ağı Projesi

⁸⁰ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 363; Eren, *Özel Hükümler*, s. 346; Aydın, s. 15

⁸¹ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 363; Altaş, s. 83; Arkan, s. 5

⁸² Yavuz, Nihat, *Kira Hukuku*, s. 5; Zevkliler ve Gökyayla, s. 207; Nart, s. 199; Aydoğdu ve Kahveci, s. 410

parası 2.500,00. TL'nin üstünde olan hâllerde kira sözleşmesinden doğan alacak, yazılı kanıtla ispatlanabilir. Bu miktarın altında kalan miktarlar tanıkla kanıtlanabileceği gibi bu miktarın üzerindeki miktarlarda, yazılı kanıt yoksa, davalının rızasıyla tanık dinlenmesi mümkündür. Davalı tanık dinlenmesine rıza göstermezse davacının yemin teklif etmesi de mümkündür. Yazılı belgeye bağlamanın teamülden olmadığı hâllerde de tanıkla ispat mümkündür⁸³

⁸³ Eren, *Özel Hükümler*, s. 346; Kaynar İsmail, s.278;Türel, s. 12-13; Uygur, *Şerh*, s. 1699; Yargıtay 6. HD' nin bu yöndeki 20/05/2013 T. 2012/16589 E. 2013/8858 K. (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIPTAN SORUMLULUK KAPSAMINA GİRMEYEN BORÇLARI

2.1. GENEL OLARAK

Kira sözleşmelerinde, kiraya verenin borçlarına, TBK'nın 301-312 maddeleri arasında yer verilmiştir. TBK'nın 301. maddesinde “kiraya verenin kiralananı teslim borcu”, TBK'nın 302. maddesinde “kiraya verenin kiralananına ait vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu”, TBK'nın 303. maddesinde “kiraya verenin kiralananına ait yan giderlere katlanma borcu”, TBK'nın 304-308. maddeleri arasında “kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu”, TBK'nın 309-312 maddeleri arasında “kiraya verenin üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu” düzenlenmiştir.

2.2. KİRAYA VERENİN TESLİM BORCU

Kira sözleşmesi, kullandırma ve yararlandırma amacı güder. Kira sözleşmesi, sözleşmenin taraflarına karşılıklı edimler yükler. Kiraya verenin asli edimi, kiralananın kiracıya teslimi ve kira süresi içerisinde kiralananı kullanmaya hazır şekilde bulundurmasıdır. Kiracının asli edimi ise, kira bedeli ve yan giderleri ödeme, kiralananı sözleşme koşullarına göre kullandıktan sonra aynı şekilde geri vermektir⁸⁴.

TBK, kiralayanın teslim ve sözleşme süresince kullanma amacına uygun şekilde bulundurma borcunu 301. maddesinin ilk cümlesinde şu şekilde düzenlemiştir; “*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.*”

TBK'nın 301. maddesi, BK'nın 249. maddesinin birinci fıkrasını karşılamaktadır. BK'nın 249. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları karşılığı TBK'nın 304. maddesinde düzenlenmiştir.

⁸⁴Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 109; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 493; Aydoğdu ve Kahveci, s. 414; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Zevkliler ve Gökyayla, s. 184; Aral ve Ayrancı, s. 225; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 384; Aydemir, s. 90; Çabri, *Ayıp*, s. 1; Belen Herdem, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Mayıs-Haziran 2013, Cilt. 87 sayı:2013/3, Y.2013, s. 117

BK'nın 249 uncu maddesinin ikinci fıkrasında “*Kiralanan, akitten maksut olan kullanmayı mümkün olmayacak yahut intifa ehemmiyetli surette azalacak bir hâlde teslim olunursa kiracı akdi feshe yahut ücretten münasip bir miktarın tenzilini istemeğe salahiyettardır.*” şeklinde kiralananın sözleşmede amaçlanan şekilde teslim edilememesi hâlinde kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı ve kira ücretinden indirim yapılması seçeneklerini düzenlemiştir. TBK'nın 304. maddesiyle başlayan "V. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu" başlığı altında özel olarak düzenlendiği için, TBK'nın 301. maddesinde ayrıca düzenlenmemiştir⁸⁵. TBK m. 301 kira hukukunun genel hükümleri arasında düzenlenmiştir. Bu nedenle, her tür kira ilişkisi genel olarak maddenin uygulama kapsamına girmektedir⁸⁶.

TBK m. 301/c.1 gereğince, kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan veya sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde kiracıya teslim etmelidir. Kiraya verenin sorumluluğu kiralananı teslim ile son bulmaz. Ayrıca, kiraya veren, kiralananı kira sözleşmesi boyunca kiracının kullanımına uygun şekilde bulundurmalıdır. Bu düzenleme, kiraya verenin hem kiralanan şeyi kiracıya sözleşmede belirlenen kullanma amacına uygun bir şekilde teslim ve sözleşme süresi boyunca kullandırma borcunu, hem de kiraya verenin ayıptan sorumluluğu borcunu içine alır⁸⁷.

TBK m. 301/c.2'de kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğünün konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları⁸⁸ yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı hükme bağlanmıştır.

⁸⁵ Uygur, *Şerh*, s.1706; Yavuz Nihat, *Şerh*, s.1543; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Aral ve Ayrancı, s. 225; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 384; Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; Aydoğdu ve Kahveci, s. 414, Ruhi, s. 291; Akıntürk ve Karaman, *Borçlar Özel*, s. 266; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 74; Acar, s.121; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 259; Türel, s. 62; Yavuz, Nihat, *Kira Hukuku*, s. 47

⁸⁶ Acar, s. 124; Yavuz Nihat, *Yenilikler*, s. 467; Günel, s. 6; Kaya, s. 34

⁸⁷ Aydoğdu ve Kahveci, s. 414 Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; Aral ve Ayrancı, s. 225; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105

⁸⁸ TBK'nun genel işlem koşulları başlıklı m. 20'e göre;” Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Bu koşulların, sözleşme metninde veya ekinde yer alması, kapsamı, yazı türü ve şekli, nitelendirmede önem taşımaz. Aynı amaçla düzenlenen sözleşmelerin metinlerinin özdeş olmaması, bu sözleşmelerin içerdiği hükümlerin, genel işlem koşulu sayılmasını engellemez. Genel işlem koşulları içeren sözleşmeye veya ayrı bir sözleşmeye konulan bu koşulların her birinin tartışılarak kabul edildiğine ilişkin kayıtlar, tek başına, onları genel işlem koşulu olmaktan çıkarmaz. Genel işlem koşullarıyla ilgili hükümler, sundukları hizmetleri kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütmekte olan kişi ve kuruluşların hazırladıkları sözleşmelere de, niteliklerine bakılmaksızın uygulanır.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK'nun genel işlem koşullarının kapsamı başlıklı m. 21'e göre;” Karşı tarafın menfaatine aykırı genel işlem koşullarının sözleşmenin

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin bu düzenleme emredici niteliktedir. TBK m. 301'deki emredici hükümler, kiracının korunmasına yönelik düzenlemelerdir. Bu hükmün emredici niteliği dikkate alındığında, aksi yöndeki anlaşmalar TBK m. 27 uyarınca batıl sayılacaktır⁸⁹. Doktrinde bir görüş göre⁹⁰, burada “mutlak emredicilik” yerine “nisbi emredicilik”in söz konusu olduğu, bu düzenlemenin kiracı aleyhine yapılacak sözleşmelere kısıtlama getirdiği, kiracının lehine olabilecek ve yasal düzenlemeden farklı anlaşmaların yapılabileceğinin örtülü olarak kabul edilmektedir.

2.2.1. Kiralananı Kullanmaya Elverişli Durumda Teslim Borcu

Kira sözleşmesinde, kiraya verenin borçlarından öncelikli ve birincil olanı kira sözleşmesine konu kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim edilmesidir (TBK m. 301). Yasada, kiraya verenin teslim ve bulundurma borcu birlikte düzenlenmekle, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim edilmesi gerektiği açıkça ortaya konulmuştur⁹¹. TBK m. 301'de “sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda” ifadesi, BK m.249/1'de “akitten maksut olan kullanmağa salih bir hâlde” şeklinde ifade edilmekteydi. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun teslim edilmesinde kriterin ne olduğu konusunda TBK m. 301'de bir açıklama bulunmamaktadır. Öğretide kiralananın

kapsamına girmesi, sözleşmenin yapılması sırasında düzenleyenin karşı tarafa, bu koşulların varlığı hakkında açıkça bilgi verip, bunların içeriğini öğrenme imkânı sağlamasına ve karşı tarafın da bu koşulları kabul etmesine bağlıdır. Aksi takdirde, genel işlem koşulları yazılmamış sayılır. Sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine yabancı olan genel işlem koşulları da yazılmamış sayılır.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK'nun genel işlem koşullarının yorumlanması başlıklı m. 23'e göre; “Genel işlem koşullarında yer alan bir hüküm, açık ve anlaşılır değilse veya birden çok anlama geliyorsa, düzenleyenin aleyhine ve karşı tarafın lehine yorumlanır.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK'nun genel işlem koşullarının değiştirme yasağı başlıklı m. 24'e göre; “Genel işlem koşullarının bulunduğu bir sözleşmede veya ayrı bir sözleşmede yer alan ve düzenleyene tek yanlı olarak karşı taraf aleyhine genel işlem koşulları içeren sözleşmenin bir hükmünü değiştirme ya da yeni düzenleme getirme yetkisi veren kayıtlar yazılmamış sayılır.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK'nun genel işlem koşullarının içerik denetimi başlıklı m. 25'e göre; “Genel işlem koşullarına, dürüstlük kurallarına aykırı olarak, karşı tarafın aleyhine veya onun durumunu ağırlaştırıcı nitelikte hükümler konulamaz.” şeklinde düzenlenmiştir.

⁸⁹Türel, s. 66; Akyiğit, s. 77; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 57; Uygur, *Şerh*, s. 1707; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1543; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.104; Acar, s. 138; Aral ve Ayrancı, s. 229; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 386; Zevkliler ve Gökyayla, s. 265; Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Ruhi, s. 293; Eren, *Özel Hükümler*, s. 347; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 83; Gümüş, *Özel Hükümler*, C.1, s. 260; Örnek olarak konut ve çatılı işyeri ile ilgili kira sözleşmelerine; kiralananın damının, çerçevelerinin çürük, camların, lavaboların kırık, su ve kalorifer tesisatının bozuk olması hâlinde; “kiracı, masrafı kendisine ait olmak üzere... yapacaktır” şeklinde bir hükmün konulamayacağı; konmuşsa, 27. Madde hükmü uyarında hükümsüz olacağı gösterilmiştir. Kırmızı Mustafa, *Kira Hukuku*, (1. Baskı), Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s. 48

⁹⁰Acar, s. 125

⁹¹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Türel, s. 62; Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, s. 48; Çabri, *Ayıp*, s.13; Acar, s. 122

sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim edilme borcunun kapsamının belirlenmesinde kiralananın kullanım amacı ile kullanım şeklinin dikkate alınması gerektiği ileri sürülmüştür⁹².

Kullanım amacı, kiralananın hangi amaçla kullanıldığına; kullanım şekli ise kiralananın nasıl kullanıldığı sorusuna cevap vermektedir. Kiraya verenin sözleşmedeki teslim yükümlülüğünün yerine getirilip getirilmediğinin belirlenmesinde; kiralanan yerde yapılmak istenen işin nitelik ve niceliğini, kira sözleşmesi hükümlerini ve objektif değer ölçülerini göz önünde bulundurmak gerekmektedir⁹³. Kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etme borcunun kapsamının belirlenmesinde, öncelikle sözleşme hükümleri dikkate alınır. Sözleşmede taraflarca kiralananın hangi amaçla kullanılacağı açık ve zımni olarak kararlaştırılmış ise, bu anlaşma çerçevesinde borcun kapsamı belirlenmelidir⁹⁴. Kullanıma dönük açık ya da örtülü bir anlaşma olmaması hâlinde “mutat kullanım” ölçütü teslim borcunun kapsamının tayininde dikkate alınacaktır. Kiralanan şeyin özellikleri, kira parasının miktarı, kiralananın türü kiralanan için öngörülen olağan kullanım şeklinin gerekliliklerini belirler. Örneğin, konut olarak kiralanan evin ya da dairenin, banyo, su elektrik tesisatlarının kullanılabilir şekilde teslim edilmesi gerekir. Kiralanan konut oturulmayacak derecede eski ve rutubetli biçimde teslim edilmemelidir⁹⁵. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun teslim edilip edilmediğinin belirlenmesinde, kiralananın bulunduğu muhit ve kira bedeli de belirleyicidir. Örneğin, lüks bir bölgede kiralanan konutun, diğer bölgelerde kiralanan evlerden boya, sıhhi tesisat, konfor bakımından daha nitelikli olması beklenmektedir⁹⁶.

Kiracının, sözleşme uyarınca kiralananı yarar sağlaması, kiralananı fiilî hakimiyetinde bulundurması ile gerçekleşebilir. Bu da kiralanan üzerinde zilyetlik elde

⁹² Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Acar, s. 133-134; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 259; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 109 Zevkliler ve Gökyayla, s. 301; Aral ve Ayrancı, s. 225; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 385; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, (Dördüncü Baskı), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, (Kısaltma: Ayıplı İfa), s. 333

⁹³ Çabri, *Ayıp*, s. 13-14; Türel, s. 63; Eren, *Özel Hükümler*, s. 349; Acar, s. 141-142; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Akyiğit, s. 91; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 48; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 259

⁹⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 494; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 161; Acar, s. 133

⁹⁵ Acar Faruk, s. 135; Çabri, *Ayıp*, s. 16-17; Kaya, s. 62-63; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 389; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, (Dördüncü Baskı), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.(Kısaltma: Ayıplı İfa), s. 340; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422

⁹⁶ Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 340; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422; Çabri, *Ayıp*, s. 16; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 161

etmesiyle gerçekleşecektir (TMK m. 973/I). Kiraya verenin kiracıyı zilyet kılması, kendi zilyetliğinin yanında tesisen bir zilyetlik daha yaratmasıyla mümkün olur⁹⁷. Doktrinde, TBK m. 301'deki "teslim borcu" ifadesi yerine "zilyetliğin devri borcu" ifadesinin kullanılması gerektiği savunulmuştur⁹⁸. Doktrindeki diğer bir görüşe göre ise⁹⁹, kanunda ortaya konulan teslim kavramı eşya hukukundaki anlamla örtüşmemekte, daha geniş bir anlama sahip olup, buradaki teslim ifadesinin kiralanan şeyin kiracının kullanımına "amade" tutulmasını ifade etmektedir.

Kiralananın kiracıya teslimi, gerçek ve gerçek olmayan teslim olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilir. Gerçek teslimden, kiracının kiralanan şeye doğrudan zilyet kılınması anlaşılmalıdır. Kiracının doğrudan zilyet kılınması; kiralananın teslimi, kiralananı kullanma ve yararlanmasına ilişkin araçların teslimi, kiralananın kiracının fiili hakimiyetine bırakılması yoluyla gerçekleşebilir. (TMK m. 977) Özellikle konut kiralalarında teslim, anahtarın kiracıya verilmesi ile gerçekleşir¹⁰⁰. Kiralananın kiracıya teslimi yetkili temsilci aracılığı ile de yapılabilir. Bu kısa elden teslim şekli de, TBK m. 301 kapsamında gerçek teslim olarak kabul edilir¹⁰¹. Gerçek olmayan teslim yollarından olan, zilyetliğin havalesi ve hükmen teslim ile kiralananın kiracıya teslimi sağlanabilir. Ancak, kiraya verenin teslim borçlarının bu yollarla ifası için kiracının kabulü gerekmektedir¹⁰².

2.2.2.1. Teslim Yeri ve Zamanı

BK'nın aksine, TBK m. 301/c.l'de, kiralananın kararlaştırılan tarihte teslim edilmesi gerektiği özellikle vurgulanmıştır. Kiraya veren, kiralananı teslim borcunu, sözleşmede bu konuda öngörülen bir tarih varsa bu tarihte gerçekleştirmelidir. Kiraya verenin teslim borcundaki vade sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olabilir. Kararlaştırılan vade kira sözleşmesinin kullanım ve yararlanma amacından da çıkarılabilir. Düğünde kullanılmak üzere kiralanan gelinlik bu duruma örnek olabilir.

⁹⁷Belen, s. 118; Acar, s. 128; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Türel, s. 63; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 75

⁹⁸Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Cihan, s. 92

⁹⁹Acar, s. 128

¹⁰⁰Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 75; Türel, s. 63; Belen, s. 118; Aydemir, s. 91; TMK m. 977'e göre; "Zilyetlik, şeyin veya şey üzerinde hakimiyeti sağlayacak araçların, edinene teslimi veya edinenin önceki zilyedin rızasıyla şey üzerinde hakimiyeti kullanacak duruma gelmesi hâlinde devredilmiş olur." şeklinde düzenlenmiştir.

¹⁰¹İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 75; Acar, s. 129

¹⁰²Acar, s. 130; Belen, s. 118; Cihan, s. 88; karşıt görüş için; İncoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, s.75

Sözleşmede teslim tarihi için bir vade öngörülmemiş ve işin niteliğinden vade tarihi anlaşılamıyorsa, TBK m. 90 gereğince kira konusu şeyin sözleşmenin yürürlüğe girmesinden itibaren teslim edilmesi gerekir¹⁰³. Sözleşme tarihi ile kiralananın teslim tarihi arasında farklılık olması hâlinde, kira ilişkisinin sözleşmeyle kurulması sebebiyle aksi kararlaştırılmamışsa, sözleşmenin başlangıç tarihi sözleşmenin imzalanma tarihidir. Bu bakımdan sözleşme tarihi ile teslim tarihi arasında farklılık varsa, sözleşme tarihi kira ilişkisine başlangıç olarak alınır¹⁰⁴.

Teslim borcunun zamanı taraflarca sözleşmeyle belirlenmemişse, teslim borcu ve kira bedeli ödeme borcu için aynı anda ifa etme prensibinin uygulanması gerekir. Bu nedenle teslim borcu yerine getirilmedikçe, kiracı ödemelik defini ileri sürebilir. Teslim borcunun zamanı taraflarca belirlenmemiş, ancak kiranın peşin ödenmesi kararlaştırılmış olan durumlarda bile kira alacağı, kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesiyle muaccel olur¹⁰⁵. Kiraya verenin teslim borcu için kesin vade kararlaştırılabilir ise de, kiracının karşı edimi olan kira bedeli için kesin vade kararlaştırılması mümkün değildir. Kiraya veren, kiracıya kira bedeli borcunu ödemesi için ek süre vermelidir (TBK m. 315)¹⁰⁶.

TBK’da, kiraya verenin kiralananı teslim borcunun ifa yeri için özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Taraflar kiraya verenin kiralananı teslim borcunun ifa yerini sözleşmeyle kararlaştırmadıkları takdirde teslim yeri genel hükümler çerçevesinde tespit edilir. Kiralanan yer niteliği gereği ve çoğunlukla parça borcu olacağı için, kiralananın teslim yeri, TBK m. 89/b.2’ye göre kira konusunun sözleşmenin yapıldığı tarihte bulunduğu yerdir. Taşınmaz kiralalarında, bu hüküm geniş uygulama alanı bulmaktadır¹⁰⁷. Doktrinde¹⁰⁸ bu kuralın, bir mobilya ya da piyano gibi taşınır kiralalarında taraf iradelerine ve menfaatlerine çoğunlukla uymadığı, bu tip

¹⁰³ Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, s. 76; Acar, s. 135; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 385; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 48

¹⁰⁴ Aydemir, s. 91

¹⁰⁵ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 385; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 333; Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 48; Eren, *Özel Hükümler*, s. 348

¹⁰⁶ Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Acar, s. 353; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Aral ve Ayrancı, s. 274

¹⁰⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 76; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417; Acar, s. 127; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Şenyüz, s. 301; Zevkliler vd., s. 486; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 384

¹⁰⁸ Herman Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Çeşitli Sözleşme İlişkileri*, m. 184- 551, (Çev.Suat Dura) Yargıtay Yayınları, Ankara 1993, Art. 254-255, Nr. 3; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 493; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Zevkliler ve Gökyayla, s.259; Karşıt Görüş: İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 76; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417

kiralarda teslim yerinin kiracının yerleşim yeri olmasının taraf iradelerine daha uygun olduğu belirtilmektedir.

2.2.2.2. Teslim Borcunun Yerine Getirilmesinin Koşulları

Kiraya verenin, kiralananı teslim yükümlülüğü kendisi açısından kanundan kaynaklanan asli bir borçtur. BK'da olduğu gibi, TBK'da da kiralananın teslimi ile ilgili olarak herhangi bir şekil şartı bulunmamaktadır. Kiralananın kiracının kullanımına sunulması veya kiracının kullanımına imkân verecek şekilde bulundurulması ile teslim borcu yerine getirilir¹⁰⁹.

Kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda teslim borcu kapsamında, kiralananın oturmaya elverişliliğini sağlamak adına kiralananın kiracıya tesliminden önce tespit edilen ve yapılması gereken tüm tamiratların kiraya veren tarafından yapılması gerekir¹¹⁰. Kiralananın, sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim edilmesi için maddi nitelikleri açısından ayıpsız teslim edilmesi yeterli değildir. Ayrıca, kiraya veren kiralananı, kullanımını etkileyen gürültü, toz, kötü koku gibi olumsuz çevresel etkenlerden de ari şekilde teslim etmesi gerekir¹¹¹.

Kiraya verenin taşınmaz kiralalarında kiralananı teslim borcunu yerine getirmesi uygulamada kiralanan yerin anahtarlarının kiracıya teslimi ile gerçekleşmektedir. Kiralanan yerin anahtarının teslimi, fiilen teslim gibidir¹¹². Taşınmaz kiralalarında kiraya verenin kiralananın kararlaştırılan kullanma amacına uygun olarak teslim borcunu yerine getirebilmesi için, bütünleyici parça, eklenti, müstemilat gibi diğer kısımlarının da kullanma ve yararlanmaya sunulması gerekir¹¹³. Ortaklaşa kullanılan otopark, çamaşırhane, kurutma yeri, teras, asansör, bahçe, kuyu gibi yerlerin kullanıma açık olarak bulundurulması ve kiracıya bu yerlere girmeyi mümkün kılacak anahtarların

¹⁰⁹ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 384; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Aydoğdu ve Kahveci, s. 416; Zevkliler ve Gökyayla, s. 259; Çabri, *Ayıp*, s. 18

¹¹⁰ Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 516; Sungur, H. Halis, *Borçlar Kanunu ve Tatbikatı II Akdin Muhtelif Nevileri*, İstanbul 1943, s. 75

¹¹¹ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Çabri, *Ayıp*, s. 17; Aral ve Ayrancı, s. 227; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 339

¹¹² Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 101; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Zevkliler ve Gökyayla, s. 259

¹¹³ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 384-385; Aydoğdu ve Kahveci, s. 416-417; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 161; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s.495; Çabri, *Ayıp*, s. 17

teslimi bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Kiraya veren, kiracının misafirlerinin ya da müşterilerinin kiralanan yere girmesini engelleyemez. Kiracının, misafirlerinin veya müşterilerinin kiralanan yerden ve eklentilerinden yararlanamaması teslim borcunun gereği gibi yerine getirilmediği anlamına gelir¹¹⁴. Kiracının kira sözleşmesini ihtirazi kayıt koymaksızın imzalamış olması, kiracıya kiralananın anahtarının verilmesi, kiracının kiralanan eşyalarını koyması, kiracının kiralanda dekorasyon çalışmalarına başlaması, kiracının kiralanan elektrik, su, doğalgaz aboneliği yaptırması kiralananın kiracıya kullanım amacına uygun olarak teslim edilmiş olduğuna karine teşkil eder¹¹⁵.

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla, kiraya verenin mülkiyet hakkından doğan kullanma ve yararlanma hakları, kira sözleşmesi süresince kiracı lehine sınırlandırılmaktadır. Kiralananın kiracıya teslim edilmesi ile kiracı taşınmazın fer'i zilyedi olur. Kiracı kiralananın işgal edilmesi hâlinde, zilyet olması sebebiyle saldırıda bulunana karşı, saldırının sona erdirilmesi, sebebinin önlenmesi ve zararın giderilmesi talepli dava açabilir. (TMK m.983/I) Kiralananı kullanmasına engel olan üçüncü kişilere karşı zilyetliği koruyucu TMK m. 981 vd. hükümlerinden faydalanabilir. Kiralananın teslim edilmemesi hâlinde, kiracı kiraya verenden TBK m. 125 gereğince kiralanan yerin teslimini ve teslim edilmemesinden doğan zararlarının tazminini isteyebilir¹¹⁶.

¹¹⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 75; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 110; Aydoğdu ve Kahveci, s. 416-417; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 161; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 495; Çabri, *Ayıp*, s. 17; Akyiğit, s.76; Aral ve Ayrancı, s. 225; Yargıtay 6. H. D. 17/02/2015 T. 2014/13724 E - 2015/1454 K. , (...BK' nun 249.maddesi uyarınca kiralayan, kira sözleşmesine konu yerleri kiracının kullanıma elverişli bir şekilde bulundurmak zorundadır. He ne kadar taraflar arasındaki sözleşme de süpermarket olarak kullanılan giriş kat dükkandan girişi kiracı tarafından yapılmak kaydı ile bir odalı asma katında davacıya tahsis edildiği hükme bağlanmış ve davacının asma kata giriş kapısını yapmadığı anlaşılmakta ise de, bu durum, davalının asma katıda davacı kiracının kullanımına uygun bir şekilde boş olarak bulundurma yükümlülüğünü ortadan kaldıracak nitelikte değildir. Öte yandan davacının zaman içinde böyle bir talepte bulunmaması da sonuca etkili değildir. Davaya konu asma katın dava dışı Başbakanlık kurumunun kullanımında bulunması ve bunun davalı tarafından engellenmemesi kiranın miktarının belirlenmesinde etkili bir husustur. Mahkemece, sözleşme ile davacıya tahsis edilen ve kira miktarının başlangıçta belirlenmesine etken olan asma katı kullanamaması nedeniyle belirlenecek bir oranda kira miktarından indirim yapılması gerekirken ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

¹¹⁵ Acar, s. 353; Özdoğan/Oymak, s. 49; Yargıtay 6. H. D. 17/02/2015 T. 2014/13724 E - 2015/1454 K. , (...BK'nın 249/1 (TBK m. 301) maddesinde "kiralayan, kiralananı akitten maksut olan kullanmaya salih bir hâlde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti zarfında bu hâlde bulundurmak ile mükelleftir." biçiminde düzenlemeye yer verilmiştir. Yasanın bu hükmüne göre sözleşmenin imzalanmasından sonra kiraya verinin kiralananı kullanım amacına uygun olarak kiracıya teslim etme vazifesi bulunmaktadır. İhtirazi kayıt konulmaksızın sözleşmenin imzalanmış olması kiralananın amacına uygun olarak kiracıya teslim edildiğine karine teşkil eder. Bunun aksini kiracının ispatlaması gerekir. Kira sözleşmesi tarafların rızasıyla, yargı kararı ile veya kiralananın ortadan kalkması ile sona erer. Kira sözleşmesi usulünce sona ermediğine göre davacı ödemekle yükümlü olduğu 10.000 TL kira bedelini ve sözleşme dışı ilişkiden dolayı bağış adı altında ödediği bedelin iadesini talep edemez...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

¹¹⁶ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111; Acar, s. 132; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 335; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 162; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s.54

Kiraya verenin kiralananı teslim etme borcuna karşılık, kiracının kural olarak kiralananı teslim alma borcu yoktur. Kiralananın teslim alınmasında kiraya verenin yararı varsa kiracının teslim alma borcu olduğu kabul edilir. Ürün kirasında, kiralananı işletme ve kullanma borcu, kiracı açısından tam borç niteliğinde olduğu için kiracının kiralananı teslim alması gerekir¹¹⁷.

2.2.2.3. Teslim Borcuna Aykırılık Teşkil Eden Durumlar

Kiraya verenin borcunu ifa etmemesi hâllerinden biri de kiraya verenin kiralananı teslimde temerrüde düşmesidir. Borçlunun temerrüdünde, ifanın gecikmesinden dolayı borcun ihlali söz konusudur. Kiraya veren sözleşmede kararlaştırılmış olan tarihte teslim borcunu yerine getirmez ise, temerrüde düşer (TBK m. 117/II). Taraflar sözleşmede kiralananın teslim tarihi için herhangi bir vade kararlaştırmamışlarsa; kiracının kiraya vereni temerrüde düşürmesi için teslim borcunu yerine getirmesi konusunda ihtar çekmiş olması gerekir (TBK m. 117/I). Kiraya verenin temerrüde düşmesinin şartları, borcun muaccel olmasına rağmen ifa edilmemesi ve kural olarak kiracının ifanın yerine getirilmesine yönelik ihtarır¹¹⁸.

Kiraya veren kiralananı teslim borcunu kararlaştırılan vadede yerine getirmemiş ise, kiracı kiraya verenin temerrüdü nedeniyle sahip olduğu seçimlik hakları kullanabilmesi için kural olarak kiraya verene süre tayin etmelidir (TBK m. 123/I). TBK m. 124’de belirtilen süre verilmesinin istisnalarından biri mevcutsa, kiracı kiraya verene süre tayin etmeden doğrudan seçimlik haklarından birini kullanabilecektir¹¹⁹. Kiracının kiraya verene teslim borcunu yerine getirmesi için vereceği sürenin belirlenmesinde, kiraya verenin teslim borcunu yerine getirebileceği zaman ve kiracının kiralananı olan gereksiniminin aciliyeti dikkate alınır¹²⁰.

¹¹⁷Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 494; Yavuz vd., *Dersler*, s. 194; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 162; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Günel, s. 9; Kök, s. 45; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417

¹¹⁸Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.111; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Aydoğdu ve Kahveci, s. 414; Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; Acar, s. 132; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 399; Çabri, *Ayıp*, s. 34; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 333-334; Eren, *Özel Hükümler*, s. 348; Aral ve Ayrancı, s. 225; Günel, s. 11; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s.49; Türel, s. 64-65; Kaynar İsmail, s. 281; Zevkliler vd., s. 487

¹¹⁹TBK m. 124: ”Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur:1. Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa, 2.Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa, 3. Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşıyorsa” şeklinde düzenlenmiştir.

¹²⁰İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 78

TBK m. 123 vd. hükümlerinde, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde bir tarafın temerrüde düşmesi hâlinde ifa alacaklısına, temerrüdün genel sonuçlarına nazaran farklı imkânlar tanınmıştır. Kiracı, öncelikle aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatını isteyebilir. Ayrıca kiracıya TBK m. 125'te iki seçimlik hak daha tanınmıştır¹²¹. Kiracı, teslim borcunu ifada temerrüde düşene karşı, TBK m. 125 (BK m. 106)'deki seçimlik hakları kullanabilir¹²². Bunun yanında, kiralananın teslimi talebinden vazgeçip, kira sözleşmesinin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zararı (müspet zarar) talep hakkı vardır. Kira sözleşmesinin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan fiilî zarara örnek olarak, kiracının kiraladığı taşınmazın kiraya veren tarafından kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmemesi nedeniyle kiracı ve ailesinin başka bir yerde kalması sebebiyle yapmış olduğu gider gösterilebilir¹²³. Bu zarar kalemi, kira sözleşmesinin yerine getirilmemesi sebebiyle kârdan mahrum kalma karşılığı olan zararı da kapsamaktadır. Kiracının, kiraya verene ait alış veriş merkezinden işyeri kiralaması, alışveriş merkezinin iyi yönetilememesi, yeterli müşteri çekilememesi, asgari şartların sağlanmaması, inşaatın hâlâ devam etmesi ve alışveriş merkezinin henüz açılışının yapılmaması sebebiyle kira sözleşmesinin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden kâr mahrumiyeti zararı bu duruma örnek olarak

¹²¹Aydoğdu ve Kahveci, s. 414; Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; Acar, s. 132; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 399; Çabri, *Ayıp*, s. 34

¹²²Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Zevkliler ve Gökyayla, s.258; Acar, s. 132; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 399; Aral ve Ayrancı, s. 225; Yargıtay 6. H. D. 09.10.2013 T. 2013/2169 E - 2013/13743K. , "... Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca taraflar akdettikleri sözleşmedeki hüküm ve koşullar ile bağlı olup kural olarak akdin süresinden önce feshi mümkün değildir. Aksi durumda haklı bir neden olmaksızın sözleşmeyi fesheden tarafın giderim yükümlülüğü doğar. Kiraya verenin tek yanlı olarak akdi feshetmesi, sözleşmeye konu işyerini kiracıya teslim etmemesi bu kapsamda sözleşmenin ihlali niteliğindedir. Bu kapsamda davalının tazminat sorumluluğu bulunmaktadır. Türk Borçlar Kanun'unun 114/2 maddesi uyarınca haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerinde de uygulanacaktır....) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

¹²³Yargıtay H.G.K.. 29.06.2016 T. 2014/13-1169 E - 2016/863K., (...davacının yöneticisi için kiraladığı taşınmazın davalı kiralayan tarafından kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmemesi nedeniyle davacı, yöneticisi ve ailesi için dava dışı şirkete otel masrafları adı altında 34.710, TL ödemek zorunda kalmış ve buna ilişkin faturayı dosyaya ibraz etmiştir. Kural olarak, kiracı kusursuz olduğunu kanıtlamayan kiraya veren davalılardan ödediği konaklama bedelinin kendisine ödenmesini isteyebilir. Bununla birlikte davacı kiracı, ikamet etmek üzere uygun bir yerin yeniden kiralınması konusunda gayret göstermek, böylece yeni bir ev kiralamak için kendisine düşen ödevi yapmak durumundadır. Bu durumda davacının zararı, kiralayanın kiralananı kullanıma hazır hâle getirmedeği tarihten aynı koşullarla emsal bir dairenin kiralınması gereken tarihe kadar otele ödenen konaklama bedeli ile kira bedeli arasındaki farktan ibarettir. Ancak, davacının talep edebileceği miktar belirlenirken sadece dava dışı otele ödediği konaklama bedelinin dikkate alınması gerekir. Davacı, dava dışı otele ödenen konaklama bedeli dışındaki örneğin yemek ve sair etkinlikler için ödediği bedeli isteyemez. Zira, bu giderler kiralanan kullanıma hazır hâlde davacıya teslim edilmiş olsa dahi yapılacak giderlerdir. Ancak mahkemece ödenecek konaklama bedeli belirlenirken davacı kiracının dava konusu kiralanan ile aynı vasıf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda ne kadar sürede kiralayabileceği bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek bu süre ile sınırlı olarak konaklama bedeline hükmedilmesi gerekir ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

gösterilebilir¹²⁴. Ayrıca, kiracının kiralananı teslim alması hâlinde kiralananı kullanmadığı dönem için kira bedeli ödemek istemiyorsa kiracının kira sözleşmesinden dönüp, menfi zararını isteme şeklinde seçeneğini de bulunmaktadır. Menfi zarar, uyulacağı ve yerine getirileceğine inanılan bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması dolayısıyla uğranılan zarardır¹²⁵.

TBK m. 304'de kiraya verenin teslim anındaki ayıp sebebiyle sorumluluğunun belirlenmesinde ayıbın önemli olup olmamasına göre bir ayırım yapılmıştır. Kiraya veren, kiralananı teslim kullanmaya elverişli biçimde teslim etmiyorsa ve kullanmaya elverişsizlik önemli nitelikte ise, kiracı kiralananı teslim alarak ayıpla ilgili TBK'nın m. 304 vd. hükümlerine başvurabilir. Bu durumda kiracı için diğer seçenek ise, kiralananı teslim almayarak TBK m. 117 vd. maddelerinde düzenlenen borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanmaktır. Teslim anındaki ayıbın önemli ayıp olması hâlinde, kiracının kiralananı teslim alma yükümlülüğü yoktur¹²⁶. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi hâlinde ise, TBK m. 304/II gereğince, kiracı, kiraya verenin kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıp sebebiyle sorumluluğuna başvurabilir. Kiracının, kiraya verenin kiralananı teslim yükümlülüğünü yerine getirmemesi sebebiyle temerrüt hükümlerine başvurabilmesi için, kiralananı teslim almaması gerekir¹²⁷.

Kiracı, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi hâlinde, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıp hükümleri gereğince, ayıbın giderilmesini isteme, kira

¹²⁴ Yargıtay 6.H.D. 12.05.2016 T. 2015/9140 E - 2016/3884 K., (makul süre nedeniyle oluşan kira kaybı zararına yönelik temyizine gelince; Taraflar arasında 21.07.2011 başlangıç tarihli 10 yıl süreli mağaza (işyeri) olarak kullanılmak üzere yapılan kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan haklı bir sebep olmaksızın kira süresinden önce erken tahliye edildiğine göre kural olarak kiracı, kira dönemi sonuna kadarki kira parasından sorumludur. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 114.maddesi göndermesi ile aynı Kanun'un 52.maddesi uyarınca kiraya vereninde zararın artmasına neden olmaması gerekir. Kiracının sorumluluğu kiralananın kira sözleşmesindeki bedel ve koşullarda yeniden kiraya verilebileceği süre kadardır. Esasen kanun koyucu tarafından bu kural 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 325.maddesi ile kanun hükmü hâline getirilmiştir. Somut olayda, taraflarca sözleşmede kararlaştırılmış bir makul süre söz konusu değildir. Bu nedenle mahkemece yukarıda belirlenen ilkeler çerçevesinde, sözleşme sonunu geçmemek üzere, taşınmazın tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarda yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar kira bedelinden kiracı sorumlu olacağından, bu yönde bilirkişiden rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde bu hususta hiçbir değerlendirme yapılmadan talep gibi kira kaybı zararına karar verilmiş olması doğru değildir...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

¹²⁵ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 78; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Çabri, *Ayıp*, s. 34; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Acar, s. 181; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 399-400; Aral ve Ayrancı, s. 231; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 164

¹²⁶ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 77; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273-274; Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Çabri, *Ayıp*, s.37; Aral ve Ayrancı, s. 230-231; Kaya, s. 77; Aydemir, s. 98

¹²⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 103; Günel, s. 12; Akyiğit, s. 84; Kaya, s. 77; Acar, s. 184; Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271

bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılmasını isteme ve sözleşmeyi fesih etme seçeneklerinin birini kullanma hakkına sahiptir. Ayrıca, kiracının tercih ettiği seçenek ile birlikte ayıp sebebiyle uğradığı zararın tazminini talep etme hakkı vardır¹²⁸.

Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiralananın kiracının kullanımına sunulması fiilen ve hukuken mümkün değilse, başlangıçtaki imkânsızlık söz konusudur. TBK m. 27' ye göre, sözleşmenin başlangıçtaki imkânsızlığı söz konusu ise kesin hükümsüzlük sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümleri uygulama alanı bulmaz¹²⁹.

Kiraya verenin, aynı kiralanan için birden fazla kira sözleşmesi yapması hâlinde çifte kira söz konusudur. Bu hâlde kira sözleşmeleri geçerliliğini korur. Kiraya veren, kiralananı hangi kiracıya teslim etmişse, bu kiracı zilyetlik hükümlerinden yararlanacaktır. Kira sözleşmesi yapılmasına rağmen kiralananın teslim edilmediği diğer kiracı ise, kiraya verenden TBK m. 112 uyarınca sonraki kusurlu imkânsızlık çerçevesinde uğradığı maddi zararın tazminini talep edebilecektir¹³⁰.

2.1.3. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Hâlde Bulundurma Borcu

Kiraya verenin, kiralananın sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli bir şekilde teslim borcunu yerine getirmesi için kiralananın sadece teslimi yeterli değildir. Ayrıca, kiraya verenin kiralananı kira süresi boyunca kira sözleşmesinde amaçlanan ya da öngörülen kullanıma uygun bir durumda bulundurması gerekir. Kiraya verenin bu yükümlülüğü, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurmasından kaynaklanmaktadır. Kiraya veren, kiralananın kullanımını engelleyecek kusur, eksiklik ve sınırlandırmaları kaldırmakla yükümlüdür¹³¹.

Kiraya verenin, kira sözleşmesince kiralananı, sözleşmede öngörülen kullanıma uygun hâlde bulundurma borcunun kapsamına kiralana ilişkin maddi unsurlar ve kullanımı etkileyen diğer çevresel unsurlar dâhildir. Kiraya veren, kiralananı gereği gibi

¹²⁸ Aydoğdu ve Kahveci, s. 415; Zevkliler ve Gökyayla, s. 266; Acar, s. 194; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 401; Çabri, *Ayıp*, s. 38; Aral ve Ayrancı, s. 232; Türel, s. 113; Zevkliler vd., s.487; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 163

¹²⁹ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 80; Aral ve Ayrancı, s. 225; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; Günel, s. 13

¹³⁰ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 82; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 103-104

¹³¹ Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 520; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417-418; Acar, s. 133; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Çabri, *Ayıp*, s. 18; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Eren, *Özel Hükümler*, s. 350; Aral ve Ayrancı, s. 226; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 51; Arkan, s. 43; Türel, s. 63; Kaynar İsmail, s. 282; Şenyüz, s. 301; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 259

teslim etmiş olsa bile, kullanım sırasında kiralananı meydana gelen mutlak kullanımdan kaynaklanmayan bakım ve onarımları yapmalı, kiralananın kullanılabilirliğini engelleyen eksiklikleri gidermelidir¹³². Örneğin, kiraya veren eskiyen elektrik ve su tesisatını yenilemeli, eskiyen ahşap doğramaları değiştirmeli ya da akıtan çatıyı tamir ettirmelidir¹³³. Kiraya veren, kira süresince kiracının kiralananı kullanmasını engelleyecek davranışlardan kaçınmakla yükümlüdür. Kiraya verenin kiracının kiralananı kullanmasını engelleyecek davranışlardan kaçınma yükümlülüğü kendisi ile sınırlı değildir. Kiraya veren, aynı zamanda komşuların ve diğer yakın çevrenin kiracıyı rahatsız etmesini engellemekle yükümlüdür. Kiraya verenin veya yakınlarının kiracıyı rahatsız etmesi, kiraya verenin kiracıya hakaret etmesi, kiraya verenin kiracıyı tehdit etmesi, kiraya verenin kiracı kadına sarkıntılıkta bulunması, kiraya verenin gece sarhoş eve gelip kiracı ile kavga çıkarması, kiraya verenin kiracının kullanımını engelleyen davranışlarına örnek olarak gösterilebilir¹³⁴. Komşuların, kiracının huzurunu kaçırarak derecede sürekli gürültü yapması, komşulardan kaynaklı duman ve kötü koku yayılması, komşunun azgın bir köpeğini kiralananı girmeye engel olacak şekilde başıboş bırakması, üçüncü kişilerin kiralananın kullanımını olumsuz etkileyen türden rahatsız edici davranışlarına örnek olarak gösterilebilir¹³⁵.

Kiraya verenin kira konusunu sözleşme süresince kullanmaya elverişli şekilde bulundurma borcundan sorumlu olması için kullanım engelinin oluşmasında kiracının kusurunun olmaması gerekir. Kullanım engelinin sebebi, kiraya verenin kendi davranışı, üçüncü bir kişinin davranışı veya kiralananın olağan kullanımı olabilir. Kiraya verenin, kiralananın kullanımını sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli şekilde teslim etme ve bu hâlde bulundurma borcuna aykırı davranması hâlinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümleri çerçevesinde kiracının seçimlik hakları bulunmaktadır¹³⁶.

Yargıtay, bir kararında açılan tahliye davasında mahkemece geçici tahliye karar verildiği, kiraya verenin tahliye kararının kesinleşmesini beklemeden işyerinde ısıtma,

¹³²Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 112; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s.387; Çabri, *Ayıp*, s. 18; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 336-337

¹³³Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 162; Çabri, *Ayıp*, s. 18; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, s. -337

¹³⁴Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 112; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Çabri, *Ayıp*, s. 18

¹³⁵Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 112; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Tunaboylu, s. 100; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 163; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 522; Çabri, *Ayıp*, s. 21; Altaş, s. 57

¹³⁶Uygur, *Şerh*, s. 1706; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418; Acar, s. 126-127; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Çabri, *Ayıp*, s. 18-19; Eren, s. 350; Aral ve Ayrancı, s. 226; Kaya, s. 34; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 48

havalandırma, ortak alanlardaki elektrikleri kestiği, ortak alanların kullanılamayacak şekilde inşaat ve hurda artıklarıyla doldurduğu, ana giriş ve asansör girişine iskele kurdurduğu, kiraya verenin bu davranışları ile kiralananı kullanıma elverişli bulundurmak yükümlülüğünü yerine getirmediğini hükme bağlamıştır¹³⁷.

2.3. KİRAYA VERENİN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İLERİ SÜRDÜĞÜ HAKLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞU

2.3.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu TBK m. 309-312 arasında düzenlenmiştir. TBK'nın kiraya verenin zapttan sorumluluğunu düzenleyen hükümleri incelendiğinde, kanunun bu düzenlemeyi ikili bir ayrıma tabi tuttuğu görülmektedir. İlki, kira sözleşmesi yapıldığı anda üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının kullanma hakkıyla bağdaşmayan bir hak iddia etmesi (TBK m. 309), ikincisi kiraya verenin, kiralanan yeri kiracıya teslim ettikten sonra üçüncü bir kimseye temlik etmesidir. (TBK m. 310-311)

TBK m. 309'un "zaptan sorumluluk" başlığı altında şu hükme yer verdiği görülmektedir: *"Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür"*. Zapttan sorumluluğun düzenlendiği TBK m. 309'un BK'daki karşılığı olan m. 253 şu şekilde düzenlenmiştir:

¹³⁷Yargıtay 6. H. D. 01.11.2012 T. 2012/9367 E - 2012/14039 K. (...müvekkilinin dava konusu yerde kiracı olduğunu, davalı tarafından tahliye davası açılmış olup mahkemece geçici tahliye karar verildiğini, davalının tahliye kararının kesinleşmesini beklemeden işyerinde ısıtma, havalandırma, ortak alanlardaki elektriklerin kesilmesi, ortak alanların kullanılamayacak şekilde inşaat ve hurda artıklarıyla doldurulması, ana giriş ve asansör girişine iskele kurulması suretiyle müvekkili ve çalışanların çalışamaz hâle getirildiğini, bu şekilde Borçlar Kanunu 249 vd maddelerine aykırı olarak kiralananın kullanıma elverişli bulundurmak yükümlülüklerini yerine getirmeyerek işyerinden çıkmak zorunda bırakıldığını, bu nedenle toplam 20.000 TL tazminatın davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir. Aşamalarda mahkemece sorulması üzerine, 08.03.2010 tarihli dilekçe ile, istenilen tazminatın 8.424,00 TL sinin zorunlu olarak tutulan 2.büro için ödenen kira bedeli, 3.498,00 TL sinin tutulan 2.büro için ödenen aidat bedeli, 1.043,00 TL sinin 2.büro açma vergi masrafı, 7.035,00 TL sinin 2.büro için alınan malzeme bedeli olduğunu beyan etmiştir. Mahkemece her ne kadar alınan bilirkişi raporu doğrultusunda 7.816,00 TL 2.büro için ödenen kira bedeli, 3.260,00 TL 2.büro için ödenen aidat bedeli, 1.043,00 TL ikinci büro için vergi masrafı ve 6.699,50 TL 2.büro için büro malzemeleri olmak üzere toplam 18.818,50 TL nin tahsiline karar verilmiş ise de, taraflar arasında görülmekte olan tahliye davası neticesinde davalının tahliyesine karar verildiği ve kararın 24.3.2009 tarihinde kesinleşmiş olduğu anlaşılmaktadır. Davacının kendi isteği ile kiraladığı 2.bir büro için ödenen kira parası ve yapılan masrafları tazminat olarak davalıdan talep etmesi mümkün değildir.....) Ulusal Yargı Ağı Projesi

“Üçüncü bir şahıs, mecur üzerinde müstecirin haklariyle telifi kabil olmayacak bir iddiade bulunduğu takdirde; mucir, müstecirin ihbarı üzerine muhasamayı deruhte ve müstecirin akit mucibince mecurdan intifaina hâlel gelmiş ise tazminat itasiyle mükellef olur.”

Ürün kiralarında da kiraya verenin zaptan sorumluluğunun söz konusu olduğu durumlarda, ürün kirasının düzenlendiği bölümde bu konuda hüküm bulunmaması sebebiyle genel kira sözleşmesine ilişkin zapt hükümleri uygulanacaktır. Aynı şekilde ürün kiralarında da kiraya verenin kiralananı üçüncü bir kimseye temlik etmesi hâlinde TBK m. 310- 311 hükümleri uygulanır.

TBK m. 309'daki zapttan sorumluluk düzenlemesinin İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki karşılığı İBK m. 259f'dir. İsviçre Borçlar Kanunu'nda “hukuksal ihtilafın üstlenilmesi” başlığı altında, kiraya verenin ayıplı ifası hâlinde kiracının sahip olduğu seçimlik haklardan birisi olarak düzenlenmiştir. Buradaki düzenleme, TBK'dan farklı olarak, kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğunu hukuksal ayıp olarak düzenlemiştir. Ayrıca, hukuksal ayıbın genel anlamdaki ayıptan farklılığı ortaya konarak, ifa engelini özel bir türü olduğu belirtilmiştir. İsviçre Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak TBK'da bu sorumluluk türü, kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan bağımsız ayrı bir sorumluluk türü olarak farklı bir başlıkta düzenleme konusu yapılmıştır¹³⁸.

BK döneminde özel hükümler, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi yerler için doğrudan uygulanmamaktaydı. BK m. 254- 255' deki kiraya verenin kiralananı üçüncü bir kimseye temlikine ilişkin hükümler 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerine tabi olan taşınmaz kiralarında doğrudan doğruya uygulanmamaktaydı. TBK'da mülga kanun dönemindeki özel hükümler uygulamasının terk edilmesi ve konut ve çatılı işyerleri için özel kurallar öngörülmemesi sebebiyle bu ayırım ortadan kalkmıştır¹³⁹.

Kiraya verenin, üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu, kiralananı sözleşme süresince kiracının kullanmasına elverişli hâlde bulundurma borcunun devamı niteliğindedir. Kiraya konu şey hakkında, üçüncü kişinin bir hak ileri

¹³⁸İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 234; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Acar, s.250; Yavuz vd., s. 416; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1573

¹³⁹Aydoğan ve Kahveci, s. 443; Günel, s. 140; Nart, s. 203; Akyiğit, s. 95

sürmesi ve bu hakkın kiracının, kiralananın amacına uygun kullanımını engellemesi hâlinde, kiraya verene bu çekişmeyi giderme ve üstlenme yükümlülüğü doğar¹⁴⁰.

Kiraya verenin zapttan sorumluluk hükümleri, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun aksine, bu sorumluluğun kapsamı ve sorumluluğa bağlanan hukuki sonuçlar ayrıntılı şekilde düzenlenmemiştir. Bu sebeple, kiraya verenin zapttan sorumluluk hükümleri kapsamında bir boşluk bulunduğu, satış sözleşmesine ilişkin kanun hükümlerinin kıyasen uygulanması gerektiği savunulmuştur¹⁴¹.

2.3.2. Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğunun Hukuki Niteliği

Kiraya verenin üçüncü kişinin üstün hak iddiasından dolayı sorumluluğu, kira konusu şey üzerinde üçüncü kişinin sözleşmenin kurulana kadar sahip olduğu kiracının kullanma hakkı ile bağdaşmayan bir hak nedeniyle, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırıldığı şekliyle kullanamaması hâlidir. Bu sebeple, kiraya veren sözleşmeyle yüklenen edimini gereği gibi yerine getiremez¹⁴². TBK m. 310'da kira süresi boyunca üçüncü kişinin kiralanan üzerinde aynı hak kazanması hâlinde kira sözleşmesiyle kural olarak bağlı olduğu kabul edilmiştir. Bu kurala göre, üçüncü kişinin kira sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananla ilişkin hak sahibi olması kiracıyı olumsuz etkilemesi mümkün değildir. Bu sebeple, gerçek zaptın, TBK'da kiraya verenin borcu olarak düzenlenmesi eleştirilmiştir¹⁴³.

Kiraya verenin kiralanan şeyi sözleşmede kararlaştırılmış olan kullanma amacına uygun olarak kiracıya teslim ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurma borcunun bir sonucu da, kiracının kiralanan şeyden hukuki olarak çekişmesiz bir şekilde yararlanmasını sağlamaktır. Üçüncü şahsın kiracının kiralananı kullanma ve faydalanma

¹⁴⁰Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Acar, s. 250; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s.4 17; Eren, *Özel Hükümler*, s. 365; Aral ve Ayrancı, s. 239; Günel, s. 141; Türel, s. 160-161

¹⁴¹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139; Tandoğan, *Özel C. I/*, s. 124; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Aydoğdu ve Kahveci, s. 443; Günel s. 141

¹⁴²Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124- 125; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 234; Aral ve Ayrancı, s. 239; Acar, s. 250; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Aydoğdu ve Kahveci, s. 443; Günel, s. 141; Nart, s. 203; Akyiğit, s. 95; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1574

¹⁴³İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 235

hakkıyla bağdaşmayan hak iddiası da kiraya veren bakımından bir borca aykırılık sebebidir¹⁴⁴.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 309 kiracı lehine nisbi emredici nitelikte bir hükümdür. TBK'nın 301. maddesi burada uygulama alanı bulmaktadır. Bu maddede, kiraya verenin kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü olduğu, bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği, diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı belirtilmiştir. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan şekilde sözleşme süresince bulundurma yükümlülüğü, kiracının kiralanan şeyden hukuki olarak çekışmesiz bir şekilde yararlanmasını da kapsamaktadır. Bu sebeple, kiraya verenin, zaptta sorumluluğunun sınırlandırılması, konut ve çatılı işyeri kiralalarında mümkün değildir. Diğer kira sözleşmelerinde, emredici nitelikte değildir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine yapılacak sorumsuzluk anlaşmaları kesin olarak hükümsüzdür¹⁴⁵.

Üçüncü kişilerin kiralanan eşya üzerinde kiracının kullanma amacıyla bağdaşmayacak nitelikte hak sahibi olduğunun ileri sürülmesi durumunda, kira sözleşmesinde bu hususta herhangi bir hüküm bulunmasa bile, kiraya verenin TBK m. 309 kapsamında kanundan kaynaklanan sorumluluğu ortaya çıkar¹⁴⁶.

Kiraya verenin, üçüncü kişinin üstün hak iddiasından dolayı sorumluluğunun sonucu olarak, açılan davayı üstlenmesi ve kiracının uğradığı her türlü zararı ödemesi gerekir. Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 309'da bu konuda bir hüküm bulunmaması nedeniyle, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 308'deki düzenlemeye paralel olarak buradaki tazminat sorumluluğu da kusur karinesi dayalı kusur sorumluluğudur. Buna göre, kiraya veren herhangi bir kusurunun olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir¹⁴⁷.

¹⁴⁴Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 527; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 235; Yavuz vd., *Özel Hükümler*, s. 416; Acar, s. 250; Aydemir, s. 107; Belen, s. 133

¹⁴⁵İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 235; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 416; Acar, s. 250; Eren, s. 365; Aral ve Ayrancı, s. 241

¹⁴⁶Acar, s. 250

¹⁴⁷Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Acar, s. 269; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139; karşıt görüş için bakınız Aydoğdu ve Kahveci, s.449 (Satım hükümlerinde olduğu gibi tam zapt ve kısmi zapt ayrımındaki gibi

Kira verenin üçüncü kişinin üstün hak iddiasından dolayı sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 309'da üstün hak iddiasının ne zaman gerçekleşmesi gerektiği konusunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanunun, kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu düzenleyen diğer hüküm olan TBK m. 310'da kiralananın kira sözleşmesi kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması gerektiği belirtilmekle, TBK m. 309'daki düzenlemenin kira sözleşmesi kurulduğu anda mevcut olması gerektiği şeklinde yorumlanmaktadır¹⁴⁸. Üçüncü kişinin üstün hak iddiasını, kiralananın kiracıya teslim edilmeden ileri sürmesi hâlinde kiraya verenin zapttan sorumluluk hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. Üçüncü kişinin üstün hak iddiasını ileri sürdüğü tarihte, kiralanan kiracıya teslim edilmemiş ise, kiraya veren akde aykırılık nedeniyle TBK m. 112 vd. hükümlerine göre sorumlu olur. Kiraya veren, kusursuzluğunu kanıtlamadığı takdirde, kiracının zararını karşılamakla yükümlüdür¹⁴⁹.

2.3.3. Gerçek Zapt

2.3.3.1. Kavram

TBK'nın, üçüncü kişinin üstün hak iddiasından dolayı sorumluluğu borcunu düzenleyen hükümleri ikili bir ayrıma tabi tuttuğu görülmektedir. Kira sözleşmesi yapıldığı anda üçüncü kişinin kiralanan yer üzerinde kiracının kullanma hakkıyla bağdaşmayan bir hak iddia etmesi gerçek zapt olarak nitelendirilmekle, TBK m. 309'da düzenlenmiştir. BK m. 253, "Teminat" başlığı altında düzenlenen gerçek zapt şu şekilde ifade edilmiştir: *"Üçüncü bir şahıs, kiralanan üzerinde kiracının haklarıyla telifi kabil olmayacak bir iddiada bulunduğu takdirde; kiralayan, kiracının ihbarı üzerine muhasamayı deruhte ve kiracının akit mucibince kiralananndan intifaina hâlel gelmiş ise tazminat itasıyle mükellef olur."* BK ile TBK arasında gerçek zaptın madde içeriği arasında bir fark bulunmamaktadır.

tam zapt hâlinde kusursuz sorumluluk, kısmi zapt hâlinde kusur sorumluluğu karineleri dikkate alınması gerektiği savunulmuştur.) Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 420; Eren, *Özel Hükümler*, s. 365

¹⁴⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Acar, s. 261; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417; Aydoğdu ve Kahveci, s. 446

¹⁴⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Acar, s. 261; Aydoğdu ve Kahveci, s. 446; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 366-367; Özdoğan/Oymak, s. 62

2.3.3.2. Gerçek Zapttan Sorumluluğunun Şartları

Gerçek zapt nedeniyle, kiraya verenin sorumluluğunun şartlarını, maddi şartlar ve şekli şartlar olarak ikili bir ayırım yaparak incelemeye çalışacağız.

2.3.3.2.1. Kiraya Veren Gerçek Zapta İlişkin Sorumluluğunun Maddi Şartları

2.3.3.2.1.1. Kiralanan Yerin Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiracıya Teslim Edilmiş Olması

Kiraya verenin gerçek zapta ilişkin sorumluluğu, kira sözleşmesine konu kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda kiracıya teslim edilmesi ile mümkün olabilir. TBK m. 301’de düzenlenen, kiraya verenin borcu olarak ayrı bir başlık altında düzenlenen ve bizim çalışmamızda farklı bir başlık altında incelediğimiz kiralananın teslim borcu ile ilgili olarak yapmış olduğumuz açıklamalar burada da geçerlidir¹⁵⁰. Üçüncü kişinin kiralanda kiracının kullanım ve yararlanma hakkıyla bağdaşmayan hakkını, kiralanan teslim edilmeden ileri sürmesi hâlinde kiraya verenin zapttan sorumluluğu hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır. Yine, kira sözleşmesi geçerli olarak kurulmamışsa, taraflar arasındaki kira sözleşmesi hata, hile ve ikrâh gibi irade sakatlığı hâlleri birinin mevcut olması sebebiyle geçersizse, hataya düşen ve aldatılan taraf sözleşmeyle bağlı olmaz¹⁵¹.

2.3.3.2.1.2. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Üstün Bir Hakka Sahip Olması

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunu doğuran bir diğer şart, üçüncü kişinin kiralanan yer üzerinde, kiracının kullanım hakkını sınırlandıran ya da tamamen ortadan kaldıran bir hakka sahip olduğunu ileri sürmesidir. Üçüncü kişi, kira sözleşmesinin tarafı olmayan şahıstır¹⁵². Üçüncü kişi gerçek veya tüzel kişi olabilir. Kiracı ve alt kiracı arasındaki ilişkiye göre kiraya veren üçüncü kişi konumundadır. Paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti söz konusu ise, kira sözleşmesi paydaşlardan biri veya birkaçı

¹⁵⁰ Bkz. s. 27-38.

¹⁵¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 236; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Acar, s. 261-262; Aydoğdu ve Kahveci, s. 446; Özdoğan/Oymak, s. 62; Eren, *Özel Hükümler*, s. 365-366

¹⁵² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 236; Belen, s. 133; Günel, s. 145; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417

tarafından yapılmışsa, kira sözleşmesine katılmayan paydaşların üçüncü kişi olarak hak ileri sürmesi mümkündür¹⁵³.

Üçüncü şahsın iddia ettiği hakkın niteliği kanunda belirtilmemektedir. Üçüncü kişi, kiralanan yerin maliki olabileceği gibi, kiralanan yer üzerinde bir sınırlı aynî hakka da sahip olabilir. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak, ayni hak, sınırlı aynî hak (intifa, üst, kaynak irtifak) veya komşuluk hukukundan doğan bir hak (geçit hakkı) şeklinde de olabilir¹⁵⁴.

Üçüncü kişilerin ileri sürdüğü hakkın, kişisel hak olması hâlinde, diğer bir şahsi hakkın üstün hak olarak kabul edilmesi mümkün olamayacağından, kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu doğmaz¹⁵⁵. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü şahsi hakkın, şerh edilmesi hâlinde üstün hak olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre,¹⁵⁶ üçüncü kişinin ileri sürdüğü şahsi hakkın tapuya şerh edilmiş olması hâlinde, şerhin munzam etkisi sebebiyle kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olur.

Doktrindeki diğer görüşe göre¹⁵⁷, kira sözleşmesinin kurulmasından önce üçüncü kişilerin kişisel taleplerinin şerh edilmiş olması ve bu taleplerin kiracının kullanımını engelleyici nitelikteki olması hâlinde, nispi hakların kiracının kullanımını etkilemesi mümkün olmadığından kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olmaz.

Kira sözleşmesi yapılarak kiralananın kiracıya teslim edilmesine rağmen, ikinci bir kira sözleşmesi yapılması hâlinde yeni kira sözleşmesi için teslim borcu açısından subjektif ifa imkânsızlığı söz konusudur. Kiraya verenin kiralananı teslim etmemesinde kusurunun bulunması hâlinde, TBK m. 112 gereğince tazminat sorumluluğu vardır¹⁵⁸. Kiralananı kullanmakta olan kiracıya karşı, daha önceki kira sözleşmesinin varlığının ileri sürülmesi hâlinde, kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olmaz. Önceki

¹⁵³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 236; Acar, s. 253-255; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417

¹⁵⁴ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137; Acar, s. 254-255; Aydoğdu ve Kahveci, s. 447; Belen, s. 133; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Aral ve Ayrancı, s. 239

¹⁵⁵ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137; Acar, s. 260; Aydoğdu ve Kahveci, s. 447; Aral ve Ayrancı, s. 239

¹⁵⁶ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Aral ve Ayrancı, s. 239; Akyiğit, s. 95; Günel, s. 145; Karahasan, *Özel Borç Cilt I*, s. 830; Özdoğan/Oymak, s. 62; Eren, *Özel Hükümler*, s. 366; Aydoğdu ve Kahveci, s. 447

¹⁵⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 443

¹⁵⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 240; Günel, s. 149; Aydoğdu ve Kahveci, s.447; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137

tarifli kira sözleşmesine dayanan üçüncü kişinin, zilyet olan kiracıya karşı kiralananın kullanım hakkı bakımından bir üstünlüğü yoktur¹⁵⁹.

Üçüncü kişinin kiralanan yer üzerindeki üstün hak iddiası, kiralananın tamamına, bir kısmına, eklentisine ve bütünleyici parçasına yönelik olabilir. Kiralananın bir kısmına, eklentisine veya bütünleyici parçasına yönelik üstün hak iddiası, kiracının kullanımını bütünüyle ortadan kaldırmasa bile, kiracının kullanım imkânının kısıtlanmasına ya da kısmen ortadan kaldırmasına sebep olacağından kiraya verenin zapttan sorumlu olduğu kabul edilmektedir¹⁶⁰.

Kamu hukukuna ilişkin sınırlamalar ve yükümlölükler, kiralanan yer üzerinde üçüncü kişinin üstün hak iddiasına konu olamaz. Özel hukuka tabi olmayan sınırlamalar ve yükümlölükler nedeniyle, kiraya verenin zapttan sorumluluğu hükümlerine değil, kiraya verenin hukuki ayıp sebebiyle kiralandaki ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurulabilir¹⁶¹.

¹⁵⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 240-241; Günel, s.149; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137

¹⁶⁰ Acar, s. 254-262; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 528; Günel, s. 150; aksi görüşte; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 238; Türel, s. 160; Yargıtay 6. H. D. 05.11.2015 T., 2014/13315 E., 2015/9513 K. (...mahallinde keşif yapılarak bilirkişi raporu alınmış olup hükme esas alınan bilirkişi raporu ve ekli krokisinde de görüldüğü üzere davacı kiracı tarafından ecrimisil ödenen alanın taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesine konu taşınmaz dışında daha geniş bir alanı da kapsadığı, kira sözleşmesine konu alan 2107 m2 yüzölçümünde iken davacının ecrimisil ödediği alanın toplam 8079,60 m2 yüzölçümünde olduğu görülmektedir. Bilirkişi raporunda davacı kiracının 1998 yılı ila 2008 yılı arasında ödediği toplam kira miktarının 161.714,60.-TL olarak hesaplarından anlaşılmıştır. Mahkemece davacının dava dışı İstanbul Defterdarlığına, taraflar arasındaki kira sözleşmesi kapsamında kiralanan alan için ödediği ecrimisil miktarı belirlenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davacı kiracı tarafından ödenen tüm kira bedellerinin iadesine karar verilmesi de doğru görülmemiştir ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi); Yargıtay 6. H. D. 31/10/2013 T. 2013/2641 E. - 2013/14606 K. (...Somut olayda kiralanan taşınmaz 29 ve 30 nolu parsellere tekabül etmekte olup 29 nolu parselin tümü, 30 nolu parselin ise ½ payının dava dışı Vakıflar idaresine ait olduğu uyuşmazlık konusu değildir. Davacı tarafından dava konusu parsellerin mülkiyet hakkına sahip olan dava dışı Vakıflar idaresine ecrimisil ödenmek zorunda kalındığı bildirilmiştir. Kiraya veren kiralananı her türlü maddi ve hukuki ayıptan ari olarak kiracının kullanımına sunmak ve kira müddetince bu hâli ile muhafaza etmekle yükümlüdür. Üçüncü kişinin aynı bir hakka dayalı olarak kiralanan üzerinde ileri sürdüğü talepler davalı kiralayanın tekeffülü altındadır. Davacı kiracının menfi tespit istemine konu dönem için dava dışı Vakıflar idaresine ödemek durumunda kaldığı ecrimisil bedellerinin de bu kapsamda değerlendirilmesi zorunludur. O nedenledir ki davacı tarafından menfi tespit istemine konu dönem için dava dışı Vakıflar idaresine ödediği bedeller yönünden davalının 30 nolu parselden payına isabet eden kira alacağına halel gelmemek kaydı ile tekeffül hükümleri çerçevesinde menfi tespit isteminin kabulü gerekir. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

¹⁶¹ Günel, s. 150; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 238

2.3.3.2.1.3. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Sözleşme Kurulduğunda Mevcut Olması

Satış sözleşmelerinde zapta sebebiyet veren hakkın satışın gerçekleştiği anda mevcut olması gerektiği TBK m. 214/1'de açıkça ifade edilmekle birlikte, kira sözleşmesinde kiraya verenin zapttan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 309' da bu konuda bir düzenleme bulunmamaktadır. Maddenin devamında TBK m. 310'da "üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması" ifadesi sebebiyle TBK m. 309'da en geç sözleşme kurulduğu anda var olan hak olması gerektiği kanaati oluşmuştur¹⁶². Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğması için üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sahip olduğu üstün hakkın en geç kira sözleşmesinin kurulmasından önce var olması gerekir¹⁶³. Doktrinde¹⁶⁴, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralanan şeyin kiracıya tesliminden önce kurulan bir hakkın, üçüncü kişi tarafından üstün hak iddiası olarak ileri sürülmesi hâlinde kiraya verenin zapttan sorumluluğu hükümleri gereğince sorumlu olduğu da savunulmaktadır.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun söz konusu olması için, kiracının, kiralananın kullanımını ortadan kaldıracak üçüncü kişinin üstün hak iddiasını kira sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemesi gerekir¹⁶⁵. Kiracının kiralanan üzerinde zapt tehlikesinin bulunduğunu bilmemesi şartı esasen TBK m. 309'da düzenlenmemiştir. Bu şart, satım sözleşmesinde zapta ilişkin BK m. 214/ f. II'den kıyasen çıkarılmaktadır. Kiracı elinden alınma tehlikesini sözleşmenin kurulduğu sırada biliyor ise, kiraya verenin böyle bir durumda zapttan sorumlu olması için, kiralananın kiracının elinden alınmayacağı taahhüt etmesi gerekir. Kiracının kiralananaya yönelik üstün hak iddiasını, sözleşmenin kurulduğu anda bilmemesi gerekir¹⁶⁶.

2.3.3.2.1.4. Üçüncü Kişi Üstün Hakkına Dayanarak Kiralanana Yönelik Zapta Girişmiş Olmalı

Üçüncü kişi tarafından kiralananın kullanımı ile bağdaşmayan üstün hak

¹⁶² Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 136; Acar, s. 261;

¹⁶³ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Aral ve Ayrancı, s. 239; Akyiğit, s. 95; Günel, s. 151; Özdoğan/Oymak, s. 62; Eren, *Özel Hükümler*, s. 366; Aydoğdu ve Kahveci, s. 447; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417

¹⁶⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137; Aral ve Ayrancı, s. 240

¹⁶⁵ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 125; Günel, s. 155; Aydoğdu ve Kahveci, s. 447; Acar, s. 269; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 242

¹⁶⁶ Günel, s. 155; Acar, s. 269; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 242; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137

iddiasının varlığı, kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğması için yeterli değildir. Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğması için üçüncü kişinin zapta girişmiş olması gerekir¹⁶⁷. Kira sözleşmesinde, kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğabilmesi için, üçüncü kişinin üstün hak iddiasını hangi şekilde ileri sürmesi gerektiği konusunda kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. TBK m. 309'da "Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek" ifadesine yer verilmekle, kanunun lafzında "davayı üstlenmekten" bahsedildiği için üçüncü kişinin hakkını dava açmak yolu ile sürmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Doktrinde, çoğunluk görüşü bu yöndedir¹⁶⁸. Doktrinde¹⁶⁹ bir diğer görüşe göre, dava dışı kiracının kiralanan üzerinde üçüncü kişinin hakkını tanımak zorunda olduğu kesin olarak ispatlanabiliyorsa, üçüncü kişinin üstün hakkını yargısal yollar dışında ileri sürebilecektir.

Doktrinde¹⁷⁰, üçüncü kişinin kiralananaya yönelik üstün hak iddiasını, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince, idari yoldan ileri sürmesi hâlinde, kanundaki dava ifadesinin geniş yorumlanması gerektiği ve kiraya verenin kendisine yapılan bildirim üzerine kiracının yanında yer alması gerektiği savunulmuştur.

Kiracı, üçüncü kişinin üstün hakkını dava yolu dışında kendisine karşı ileri sürmesi hâlinde, BK m.256/III' e göre kiracı zapt girişimini kiraya verene ihbar etmekle yükümlü iken, yeni yürürlüğe giren TBK m. 309 bu yönde bir bildirim yükümü öngörmemektedir. Üçüncü kişinin üstün hak iddiasını dava yolu dışında ileri sürmesi hâlinde, kiracının kiraya verene herhangi bir bildirim yükümlülüğü yoktur¹⁷¹. Doktrinde, üçüncü kişi üstün hak iddiasını dava dışı yolla ileri sürmüştü, bu ihbarın TBK m. 318'de ayıba ilişkin kiracıya yüklenen sorumluluk kapsamında olduğu değerlendirilmektedir¹⁷².

¹⁶⁷ Acar, s. 262; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 244; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 124; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137; Aral ve Ayrancı, s. 239; Akyiğit, s. 95; Günel, s. 151; Özdoğan/Oymak, s. 62; Eren, *Özel Hükümler*, s. 365; Aydoğdu ve Kahveci, s. 447; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 417

¹⁶⁸ Acar, s. 262; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 418

¹⁶⁹ Günel, s. 153; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 245

¹⁷⁰ Özdoğan/Oymak, s. 63; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 245-246

¹⁷¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 245; Günel, s. 153-154; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.125

¹⁷² Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132-133; Günel, s. 155; Aydoğdu ve Kahveci, s. 448-449

Kural olarak üçüncü şahsın davayı kira sözleşmesinin yapılmasından sonra açması gerekir. Durum bu olmakla birlikte, kira sözleşmesinin yapılmasından önce dava açılmış olmasına rağmen kira sözleşmesi yapılmış ve kiralanan kiracıya teslim edilmiş ise zapt hükümleri uygulanmalıdır. Üçüncü kişi üstün hakkı kira sözleşmesinin yapılmasından sonra doğmuş ve üçüncü kişi üstün hak iddiasına ilişkin davayı da kira sözleşmesinin yapılmasından sonra açmışsa, kiracı kiralananın kira sözleşmesi kurulmasından sonra temlik hükümlerine başvurulabilir¹⁷³.

2.3.3.2.2. Kiraya Veren Zapta İlişkin Sorumluluğunun Şekli Şartı Olan İhbar

Kiracının, üçüncü kişi tarafından kiralananın kullanma hakkıyla bağdaşmayan bir hakkın dava açılarak ileri sürülmesi durumunda, durumu kiraya verene bildirerek ondan bundan haberdar etmesi gerekir. Bildirimim amacı, kiraya vereni haberdar ederek mevcut davayı üstlenmesini sağlamaktır¹⁷⁴. Bu bildirimin yapılma zamanı ve şekli hakkında, kiraya verenin zapttan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 309’da bir düzenleme bulunmamaktadır. Kiracının kiraya verene yapacağı bildirim, herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Bildirimin yapılıp yapılmadığı konusundaki itilafları önlemek için ispat açısından mahkeme kanalıyla veya noter aracılığıyla yapılmasında yarar bulunmaktadır¹⁷⁵. Üçüncü şahsın açtığı davanın varlığını duyuran ve bu davanın üstlenilmesi talebini açık ya da örtülü içeren her türlü ifade ihbarın yapılması için yeterli olacaktır. Dava dilekçesinin kiraya verene tebliği de ihbar yerine geçer¹⁷⁶.

6100 sayılı HMK m.61-64’de düzenlenen ihbar müessesesi, davanın taraflarından birinin derdest olan dava hakkında bir üçüncü şahsa bilgi vermesi ve yardım istemesi olarak açıklanabilir. Davanın ihbarının usul hukuku bakımından amacı, dava kendisine ihbar edilen üçüncü kişinin, davaya katılarak davayı ihbar eden tarafa yardım etmesinin sağlanmasıdır. Kiralanana yönelik zapt iddiası sebebiyle açılmış dava kiracı tarafından kiraya verene ihbar edilecektir¹⁷⁷.

¹⁷³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132-133; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 418; Aydoğdu ve Kahveci, s. 448

¹⁷⁴ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 125; Türel, s. 161; Aral ve Ayrancı, s. 240; Akyiğit, s. 95; Günel, s. 156; Eren, *Özel Hükümler*, s. 367; Aydoğdu ve Kahveci, s. 449

¹⁷⁵ Acar, s. 264; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 419; Günel, s. 157; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 247; Akyiğit, s. 95

¹⁷⁶ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 419; Acar, s. 264; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 247

¹⁷⁷ Hakan Pekcanitez, *Medeni Usul Hukuku*, Ankara 2000, (Kısaltma:Usul), s. 173; Baki Kuru, Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, (22. Baskı), Yetkin Yayınevi, Ankara 2011, s. 523; Türel, s. 161; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özkes, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu*

Üçüncü kişi, üstün hak iddiasını kiracıya dava yolu ile ileri sürerse, kiracı kiraya verene yapacağı ihbarı davanın her aşamasında ileri sürebilir. Ancak ilk derece mahkemesinin dava hakkında nihai kararı verdikten sonra dava dosyanın taraflarınca istinaf yoluna gidilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi ve dosyanın taraflarınca Bölge Adliye Mahkemesi kararının temyiz edilmesi üzerine Yargıtay'da bulunduğu aşamada veya Yargıtay denetiminden geçen karara ilişkin taraflarca karar düzeltme yoluna başvurulduğu aşamada ihbar mümkün değildir. Ancak dava hakkında verilen karar Yargıtay veya Bölge Adliye Mahkemesi tarafından bozulursa, bozmaya uyma kararından sonra yeniden tahkikat yapılacağından, bu aşamada da müdahalenin mümkün olduğu kabul edilmektedir¹⁷⁸.

Kiracının, kiralananı kullanma hakkıyla bağdaşmayan üstün hak iddiasını üçüncü kişinin dava dışı yolla ileri sürmesi hâlinde ihbar yükümlülüğünün bir borç mu, külfet mi olduğu tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, ihbar yükümlülüğünün TBK m. 318 çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Zapt hâlini İsviçre Hukukuna paralel olarak hak ayıbı şeklinde ele alıp, Eski İsviçre Borçlar Kanunu 259f hükmü kapsamında değerlendirerek borç niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir¹⁷⁹. Doktrinde diğer görüşe göre, kiracının bildirim yükümlüğü bir külfettir¹⁸⁰.

Kiracının, kiralananı, öylece kabullendiği sonucu çıkarılamayacak bir sürede, kiraya verenin davada delilleri ikame edebileceği, iddialara cevap verebileceği, savunma imkânlarını kullanabileceği bir zamana kadar ihbarı yapması gerekmektedir. Aksi hâlde zamanında ihbar yapılmamış sayılır¹⁸¹. Bu durumda kiracının uğradığı zararı kiraya verenden tazmin etme hakkı, zarar ile zapt arasındaki nedensellik bağının kesilmiş olması sebebiyle etkilenecektir. Ancak, kiracı davayı zamanında ihbar etseydi dahi davanın kazanılmasının mümkün olmadığını ispatlayarak kiraya verenden tazminat talep edebilir¹⁸². Kiracının ihbarı zamanında yapmaması nedeniyle kiraya veren üçüncü kişiye karşı davayı kaybederse, kiracı kiraya verenin uğradığı zarardan ve tüm mahkeme

Hükümlerine Göre, Medenî Usûl Hukuku, Yetkin Yayınları, 12. Bası, Ankara-2011, (Kısaltma: *Medenî Usul*), s. 233

¹⁷⁸K uru/Arslan/Yılmaz, s. 524; Pekcanitez/Atalay/Özekes, *Medenî Usûl*, s. 152

¹⁷⁹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 137-138; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275

¹⁸⁰Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 419

¹⁸¹Akyigit, s. 95; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 419; Acar, s. 265; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 247; Günel, s. 157

¹⁸²Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 419; Acar, s. 265; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 248; Günel, s. 158

masraflarından da sorumludur¹⁸³.

2.3.3.3. Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğunun Sonuçları

TBK m. 309 gereğince, üçüncü kişinin kiralanan kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hakkı açacağı dava ile kiracıya karşı ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine açılan davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.

Üçüncü kişinin kiralananana yönelik üstün hak sahibi olduğu iddiasıyla açmış olduğu davanın, kiraya veren tarafından üstlenilmesi için kusurlu olması aranmaz¹⁸⁴. Üçüncü kişinin, kiracıya karşı açtığı davayı, kiracının kiraya verene ihbarı üzerine yargısal uyuşmazlığı, kiraya veren üzerine almakla yükümlüdür. İhbar üzerine kiraya veren, kiracı yerine davaya dahil olacağından taraf değişikliği gerçekleşecektir¹⁸⁵.

Kiralananana yönelik yargısal yolla yapılmış zapt girişimi kiraya verene ihbar edildiğinde, ya davayı üstlenerek kiracının yerine geçer ve üçüncü kişiye karşı savunmada bulunur ya da kiracının yanında fer'i müdahil olarak davaya katılır (HMK m. 63/ f. I). Fer'i müdahil olarak katılması müdahale talebinin mahkemece kabul edilmesine bağlıdır. İhbar eden kiracı, sadece fer'i müdahilliğini istemişse, kiraya veren davada kiracı yerine geçemez¹⁸⁶. Kiraya verenin kiracının yerine geçerek davayı üstlenmesinin gerçekleşmesi, HMK m.124/1'e göre, dava açıldıktan sonra taraf değişikliği ancak karşı tarafın açık rızası ile mümkün olması sebebiyle sadece kiraya verenin talebine ve mahkemenin değerlendirmesine bağlı değildir. Kiraya veren bu durumda, davaya müdahale talebinde bulunarak yargılamaya katılabilir¹⁸⁷.

İhbarı alan kiraya veren, mahkemeden müdahale talep etmezse, ihbar eden kiracı davasını yürütmeye devam etmeye zorlanamaz. Kendisine yapılan geçerli bildirimle rağmen, davayı üstlenmeyen kiraya veren açısından zapt sorumluluğuna bağlı bir borca

¹⁸³Günel, s. 158

¹⁸⁴Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 420; Acar, s. 266; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 248-249

¹⁸⁵Acar, s. 266; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 249; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 419; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 138; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275

¹⁸⁶Pekcanitez, *Usul*, s. 173; Pekcanitez/Atalay/Özekes, *Medenî Usûl*, s. 235; Muşul Timuçin, *Medenî Usul Hukuku*, Adalet Basımevi, 3. Baskı, Ankara 2012, s. 154; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 525; Günel, s. 159

¹⁸⁷İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 249; Özdoğan/Oymak, s. 63

aykırılık söz konusudur. Kiracı bu durumda, açılan davayı kabul etme ve sulh olma seçeneklerine sahiptir¹⁸⁸.

Davada ihbarda bulunan kiracı sadece kiraya verenin müdahalesini istemişse, kiraya veren davayı üstlenip kiracının yerine geçemez. Kiraya veren, kiracının ihbarı ile davaya müdahale etmişse, bu durum onu davanın tarafı hâline getirmez. Kiraya veren, kiracının dava takip yetkilisi olarak davayı yürütür. Davanın sonucunda verilen karar, lehte de olsa aleyhte de olsa kiraya vereni bağlayacaktır¹⁸⁹.

Kiracı davayı kazanırsa, kiraya verenin bir zararı olmayacağından tazminat sorumluluğu doğmaması sebebiyle rücu davası söz konusu olmaz. Kiracı tarafından kiraya verene davanın ihbar edilmiş olması hâlinde, mahkemeden müdahale talep etmemekle, ihbar eden kiracı, davasını yürütmeyi sürdürmesi sonucunda, davayı kiracı kaybederse, bu karar da kiraya veren aleyhine sonuç doğuracaktır¹⁹⁰. Kural olarak bu durumda kiracı sorumlu tutulamaz. Kiraya veren, davanın aleyhe sonuçlanmasında kiracının ağır kusurlu olduğunu ve kasıtlı olarak davanın aleyhe sonuçlanmasına sebebiyet verdiğini kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilir¹⁹¹.

TBK m. 309'a göre kiraya veren, üçüncü kişinin ileri sürdüğü aynı hakkının kiracının kiralanan dan sözleşmeye uygun olarak yararlanmasına engel olması hâlinde kiracıya uğradığı her türlü zarar için tazminat ödemekle yükümlüdür. Üçüncü şahsın kiralanan dan üstün hak iddiasını mahkeme yoluyla ileri sürüp, kiracının elinden kiralananı alması hâlinde; kiracı, bu durumda kiraya verenin kusuru var ise kiraya verenden tazminat talep edebilir¹⁹².

Kiraya verenin zapttan sorumluluğu, İsviçre hukukunda hukuki ayıp olarak kabul edilerek, ayıplı ifa hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hak iddiası sebebiyle kiraya verenin sorumluluğunun düzenlendiği İBK. m. 259f'de tazminat sorumluluğundan bahsedilmemektedir¹⁹³. Doktrinde bir görüş¹⁹⁴,

¹⁸⁸ Acar, s. 266; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 249; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 420; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139; Günel, s.160

¹⁸⁹ Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 525; Günel, s.160

¹⁹⁰ Pekcanitez/Atalay/Özekes, *Medenî Usûl*, s. 236; Pekcanitez, *Usul*, s. 177

¹⁹¹ Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 525; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 249; Günel, s.160; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 420

¹⁹² Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 125; Aral ve Ayrancı, s. 240; Eren, *Özel Hükümler*, s. 368; Aydoğdu ve Kahveci, s. 449; Acar, s. 269; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 250; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 420; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139

¹⁹³ Acar, s. 268

kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerinin kiraya verenin zaptta ilişkin tazminat sorumluluğuna uygulanması gerektiğini savunmuştur. Doktrinde diğer bir görüşe göre ise¹⁹⁵, kiracının kiraya verenden isteyebileceği zararı niteliğini belirlerken, satım sözleşmesinde zapta ilişkin TBK m. 214 ve 215 hükümleri kıyasen uygulanmalıdır. Doktrinde bizim de katıldığımız üçüncü görüş ise¹⁹⁶, kiralananın üçüncü kişi tarafından zapt edilmesi hâlinde, kiracı kiraya verenden illiyet bağı olan müspet ve menfi tüm zararlarının tazminini talep edebilir.

Üçüncü şahsın davayı kaybetmesi hâlinde, kiracının kiralananı zapt nedeniyle yararlanmadığı dönem için doğan zararlardan kiraya veren sorumlu olacaktır. Bu zarar kazanç kaybı veya fiilî zarar şeklinde olabilir.¹⁹⁷ Yargıtay, zapt nedeniyle yararlanılamayan kiralananın kira süresi sonuna kadar değil, kiracının dava konusu kiralanan ile aynı vasıf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda kiralayabileceği süre ile sınırlı olarak kâr kaybı hesabının yapılması gerektiğine karar vermiştir¹⁹⁸. Kiraya verenin davayı üstlenmesi hâlinde, kiracı davanın üstlenilmesine kadar yaptığı yargılama giderini kiraya verenden tazminat olarak talep edebilir¹⁹⁹. Kiraya verenin davayı üstlenmemesi hâlinde, davacı üçüncü kişi ile kiracı arasındaki davadan doğan ve kiracının ödemek zorunda kaldığı tüm masrafları kiracıya ödemek zorundadır²⁰⁰. Kiracı, üçüncü kişiye kiralananı kullanması nedeniyle ödemiş olduğu ecrimisil tazminatını ve zapt nedeniyle kiraya verene ödemiş olduğu kira bedelini kiraya verenden talep edebilir²⁰¹. Kiracı, kira parasını kiraya verene peşin olarak ödemişse,

¹⁹⁴Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139; Aral ve Ayrancı, s. 240; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Aydoğdu ve Kahveci, s.449

¹⁹⁵Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.124-125

¹⁹⁶Acar, s. 268; Günel, s.164-165

¹⁹⁷Acar, s. 268; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 251; Günel, s.165

¹⁹⁸Yargıtay 6. H. D. 29.03.2016 T. 2015/10631 E. - 2016/2504 K. (...alt kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesine neden olan davalı, davacı alt kiracının sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle uğradığı zararlardan sorumludur. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 249. maddesinde(6098 sayılı TBK'nun 301. maddesi) düzenlenen kiralananın kira süresi boyunca kiracının kullanımına sunulması yükümlülüğünü yerine getirmemişlerdir. Bu durumda kiracı kusursuz olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren davalıdan kâr kaybı zararı adı altında bir miktar paranın kendisine ödenmesini isteyebilir. Ancak mahkemece kâr kaybı hesabı yapılırken davacı kiracının dava konusu kiralanan ile aynı vasıf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda ne kadar sürede kiralayabileceği bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek bu süre ile sınırlı olarak kâr kaybı alacağına hükmedilmesi gerekirken kira süresi sonuna kadar olan kâr mahrumiyetinin hesaplandığı bilirkişi raporu hükme esas alınarak karar verilmesi doğru değildir. ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

¹⁹⁹Acar, s. 268; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139

²⁰⁰İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 251; Günel, s. 165; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 139; Akyiğit, s. 96

²⁰¹Günel, s. 164-165; Aynı yönde; Yargıtay 6. H. D. 19/03/2015 T. 2014/7266 E. - 2015/2744 K. (...bir üçüncü kişinin kiralanan üzerinde, kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, söz konusu hukuki ayıbı gidermek ve kiracının bu yüzden uğradığı zararları tazmin ile

kiralananana yöneltilen zapt nedeniyle kiralananı kullanamadığı tarihten itibaren fazladan ödemiş olduğu bu kira parasının iadesini kiraya verenden isteyebilecektir²⁰². Kiracının, kiralanan yerine başka bir yer kiralaması hâlinde fazladan ödenen kira bedeli, tahliye ve taşınma masrafı, taşınmak zorunda kaldığı taşınmaza yaptığı lüks masrafları kiraya verenden isteyebilecektir²⁰³.

2.3.4. Kiralananın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Temlik (Gerçek Olmayan Zapt) ve Üçüncü Kişinin Aynı Hak Sahibi Olması

2.3.4.1. Genel Olarak

Kira konusunun kira sözleşmesinin yapılmasından sonra temlik, Türk Borçlar Kanunu'nun "Kiralananın El Değiştirmesi" başlığını taşıyan 310. maddesinde düzenlenmiştir. TBK m. 310'da, taşınır, taşınmaz mal veya ürün (hasılat) kirası ayrımı yapılmaksızın, kira sözleşmesine konu olan bir malın mülkiyetinin, sözleşmenin devamı

yükümlüdür. Kiraya verenin zapta karşı tekeffül borcu BK'nun 253. (6098 sayılı TBK'nun 309) maddesinde düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralananı her türlü maddi ve hukuki ayıptan arı olarak kiracının kullanımına sunmak ve kira müddetince bu hâli ile muhafaza etmekle yükümlüdür. Üçüncü kişinin aynı bir hakka dayalı olarak kiralanan üzerinde ileri sürdüğü talepler davalı kiralaayanın tekeffülü altındadır. Davacı kiracının ödemek durumunda kaldığı ecrimisil bedellerinin de bu kapsamda değerlendirilmesi zorunludur. Mahkemece davacının ödediğini belirttiği ecrimisil ödemelerine ilişkin belgelerinin dosyaya getirtilerek davacının ödediği ecrimisil bedelini geçmemek kaydıyla kira bedeli iadesine karar verilmesi gerekirken ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

²⁰² Acar, s. 268; Günel, s. 164; Peşin ödenen kira bedelinin iadesine ilişkin: Yargıtay 6. H. D. 03.04.2014 T. 2013/12712 E. - 2014/4351 K. (...davacı kiracı davalıya 5.000 TL peşin kira bedeli ödediğini savunmuş, davalı kiraya veren savunmalarında 2400 TL'yi peşin aldığını, davacıya 3.500 TL geri ödediğini, ödediği bu kalemlerin peşin alınan kira bedeli ve yaptığı imalatlara yönelik olduğunu beyan etmiştir. Davacı kiracı davalının 3.100 TL iade ettiğini kabul etmiştir. Mahkemece peşin ödenen kira bedeli 2.400 TL olarak kabul edilmiş ve davacının 3.100 TL geri alması nedeniyle kira bedelinin iadesine yönelik istem reddedilmiştir. Taraflar arasında imzalanan tarihsiz belgede davalının davacıya 3.500 TL ödeme yaptığı yazılıdır. Davacı 5.000 TL peşin ödediğini iddia etmiş ise de yazılı belge ile bu iddiasını ispat edememiştir. Ancak dava dilekçesinde her türlü delil tabiriyle yemin deliline de dayandığına göre ödenen kira bedeli yönünden davacıya yemin teklif etme hakkı hatırlatılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

²⁰³ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 251; Acar, s. 268; Günel, s. 164; Kiracının, kira sözleşmesine güvenerek kiralananana yaptığı faydalı ve zorunlu imalatlardan alınıp götürülmesi mümkün olmayan imatları isteyebileceğine ilişkin: Yargıtay 6. H. D. 29.03.2016 T. 2015/11904 E. - 2016/2497 K. (...kiracının kiralanan işyerinde "X" markası adı altında pıdecilik yapacağı gerekçesiyle "X" Pide ile imzalanan Franchising sözleşmesi gereğince mimari hizmetler firma tarafından verildiğinden mimari hizmete ilişkin yaptığı ödemeleri davalı kiraya verenden talep edemez, ayrıca dava konusu yerde işleteceği pide salonu için alınan ve başka yerde kullanılamayacak masa- sandalye bedellerinin de davalı kiraya verenden tahsiline karar verilmesi doğru değildir. Davacı kiracının, kira sözleşmesine güvenerek kiralananana yaptığı faydalı ve zorunlu imalatlardan alınıp götürülmesi mümkün olmayan imatların yapıldıkları tarih itibarıyla bedelleri belirlenerek belirlenen değerlerinden de yıpranma payları düşülerek bulunacak imalat bedellerine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir ...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

sırasında üçüncü bir kişiye geçmesi veya üçüncü kişiye, kiracının hakkını etkileyen aynı bir hak tanınması hâlinde üçüncü kişinin sözleşmenin tarafı hâline geleceği esası kabul edilmiştir. Önceki Borçlar Kanunundan farklı olarak ürün kirasına ilişkin hükümler arasında zapttan sorumluluğa ilişkin bir düzenleme yoktur ve TBK' nın 358. maddesinde yapılan atıf gereği TBK 310-311. maddeleri ürün kirasında da uygulanır.

TBK m. 311'e göre, "Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır." Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı aynı hakka sahip olmasına bağlanan hukuki sonuç, kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olan kişinin kanun gereği sözleşmenin tarafı hâline gelmesidir²⁰⁴.

2.3.4.2. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikine İlişkin Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun' daki Düzenlemeler

TBK ile, önceki BK'nda benimsenen "satım, kirayı bozar" ilkesi kaldırılmıştır. "Satım kirayı bozar" ilkesi, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiracının hakkıyla bağdaşmayacak aynı bir hakkın elde etmesi hâlinde, bu hakkın, kiracının şahsi hakkından önce gelmesidir. Yeni malik sözleşmenin devam etmesini istemezse, kural olarak sözleşmeyle bağlı kalmak zorunda değildir²⁰⁵.

²⁰⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 603; Aral ve Ayrancı, s. 243; Acar, s. 302; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 426; Aydoğdu ve Kahveci, s. 462; Eren, *Özel Hükümler*, s. 370; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 150; Çabri, Sezer: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 18, Sa. 3, 2012, (Kısaltma: *Sınırlı Aynı Hak*), s. 172; Meltem Ertuğrul, "Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması", *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl:72, Sa. 4, 2014, s. 548-549; Selin Sert, "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m. 311)", *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl:72, Sa. 4, 2014, s. 67

²⁰⁵Aral ve Ayrancı, s. 241; Tandoğan, *Özel C. 1/2*, s. 127; Acar, s. 273; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 421; Aydoğdu ve Kahveci, s. 450; Eren, *Özel Hükümler*, s. 369; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 147; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 576; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 164; Altınok Ormancı, Pinar: "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Yıl: 12, Sa. 24/2, 2013, s. 126; M. Fadıl Yıldırım, "Kiralananın Temlik Hâlinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? –Kiralananın Temlik Hâlinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII, Sa. 4, 2013, s. 118; Hayrunnisa Özdemir, "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 62, Sa. 1, 2013, s. 149; Burak Özen, "Kira Konusunun Devri", *Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt: 9, Sa. 103-104, 2013,

Kiralananın sonradan temlikini düzenleyen TBK m. 310'un karşılığı BK'nun 254'ncü maddesiydi. Bu hükmü göre, *"İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir (f. 1). Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur (f. 2). Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur (f. 3)."* BK'nun hasılat kirasına ilişkin 276. maddesine göre; *"Mecur icarın akdinden sonra mucir tarafından başkasına temlik yahut icraen takip veya iflas tarikiyle kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartıyla icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir. - Bununla beraber akit daha evvel feshe müsait olmadıkça üçüncü şahıs, feshi ihbar hâlinde kanunen muktazi altı aylık mehle riayet mecburiyetindedir; ihbar etmediği surette akdi kabul etmiş sayılır. -Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur."*

BK'da, kira sözleşmesine konu olan bir malın mülkiyetinin, sözleşmenin devamı sırasında üçüncü bir kişiye geçmesi durumu, taşınır, taşınmaz ve ürün kiralaları bakımından ayrı ayrı düzenlenmişti²⁰⁶. BK m. 254' e göre, taşınırlar açısından, kira sözleşmesinin devamı, taşınırı devralanın kabul etmesi hâlinde mümkündü. Yeni malikin sözleşmeyi kabul etmemesi hâlinde, kiracı kira ilişkisini yeni malike karşı ileri sürememekteydi. Kiracı, kiralanayı kullanamamaktan dolayı uğramış olduğu müspet zararları sözleşmeye aykırılık hükümleri uyarınca (TBK m. 112, BK m.96) eski malikten isteyebilirdi²⁰⁷.

BK m. 254/II' e ve 276/II' e göre, taşınmazlar açısından, taşınmazı devralan yeni malik yasal fesih sürelerine uyararak, en yakın yasal fesih dönemi için sözleşmeyi feshedebiliyordu. Yeni malik, kira sözleşmesinin süresi en yakın yasal fesih

(Kısaltma: *Kira Konusunun Devri-2*), s. 90; Ertuğrul, s. 545; Sert, s. 64; İkizler, Metin: "Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XX, Sa. 2, 2016, s. 26

²⁰⁶ Zevkliiler ve Gökyayla, s. 279-280; Aydoğdu ve Kahveci, s. 453-454; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.146-147; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 166-169; Altınok, s. 126-127; Yıldırım, s. 120-121; Ertuğrul, s. 547

²⁰⁷ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 131; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 141; Acar, s. 276; Zevkliiler ve Gökyayla, s. 278; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 424; Aydoğdu ve Kahveci, s. 453; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 166-167; Ertuğrul, s. 546

döneminden daha kısaysa, kira sözleşmesinin sonuna kadar sözleşmeye uymakla yükümlüydü. En yakın yasal fesih dönemi kira sözleşmesinden uzun süreli ise, belirli olmayan kira sözleşmelerinde feshi ihbar döneminin sonuna kadar yeni malik sözleşmeye uymakla yükümlüydü.(BK 262) Yeni malik, fesih bildiriminde bulunmadığı takdirde, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılırdı²⁰⁸.

Ayrıca, Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile bu kanuna tabi konut ve işyeri kiralarında kiralananı edinen kişiye kira sözleşmesini sona erdirmeye konusunda özel bir hak tanınmıştır. GKHK m. 7/d'ye göre, “*Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir.*”. Bu hüküm, sadece konut ve işyeri kiralarında, yeni malike, kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı vermektedir. Buna göre kiralananı edinen kişinin kendisinin, eşinin ya da çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacının olması hâlinde, kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihbar göndermek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilirdi²⁰⁹. Hasılat kirasında ise, sözleşmenin devamı yeni malikin sözleşmeyi kabul edip etmemesine bağlıydı. Yeni malikin sözleşmeyi feshedebilmesi için, sözleşme daha önceden feshe müsait değilse, fesih için kanunda belirtilen altı aylık süreye uyması gerekmektedir. Yeni malik, sözleşmeyi feshetmemesi hâlinde sözleşmeyi kabul etmiş sayılmaktaydı (BK. m. 276)²¹⁰. Eski malikin kira sözleşmesinden ve kanunen kiraya verene tanınan haklardan yararlanarak sözleşmeyi sonlandırabileceksen, yeni malikin de aynı şartlarda sözleşmeyi sonlandırma hakkı bulunmaktaydı²¹¹.

²⁰⁸Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 129-130; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 566-567; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 143-144; Aydoğdu ve Kahveci, s. 453-454; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 168; Ertuğrul, s. 547; Arzu Genç Arıdemir, “Kiraya Verenın İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Hâline Gelip Gelemeyeceği Sorunu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Temmuz-Ağustos 2012, Sa. 95-96, s. 134

²⁰⁹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 145-146; Aydoğdu ve Kahveci, s. 453; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 168-169; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 92; Ertuğrul, s. 547-548; Altınok s. 127

²¹⁰Aydoğdu ve Kahveci, s. 452-453; Ertuğrul, s. 547; Günel, s. 141; Türel, s. 173

²¹¹Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 425-426; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 168; Altınok, s. 127; Ertuğrul, s. 547-548

2.3.4.3. Türk Borçlar Kanunu'ndaki Düzenlemelere Göre Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinin Kira Sözleşmesine Etkisi

2.3.4.3.1. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlik Sonucu Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Hâline Gelmesi

Kira sözleşmesinin kurulmasından önce, üçüncü bir kişiye mülkiyetin devredilmiş olması veya üçüncü kişiye kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan aynı bir hak tanınması hâlinde, gerçek olmayan zapt hükümleri (310/I) değil, gerçek zapt (309/I) hükümleri uygulanır²¹². BK'da kabul edilen “satım kirayı bozar” kuralı TBK'da tersine çevrilmiştir²¹³. Kira sözleşmesinin yapılmasına rağmen teslim gerçekleşmeksizin mülkiyetin devir edilmesi hâlinde, kiracı yeni malike karşı gerçek olmayan zapt hükümleri gereğince başvuramayacaktır. Bu durumda, eski malik kira sözleşmesini subjektif imkânsızlık sebebiyle yerine getirememektedir. Eski malikin kiralananı teslim edememesi sebebiyle TBK m. 112 çerçevesinde tazminat borcu gündeme gelecektir²¹⁴. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralanan üçüncü bir kişiye devredilmesine rağmen kiracıya teslim edilmişse, burada kiraya verenin gerçek olmayan zapt hükümleri gereğince sorumluluğu doğacaktır²¹⁵.

Kiralananın devriyle birlikte, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kiralananın taşınır olması hâlinde, zilyetliğin devri ile kira sözleşmesinin devri gerçekleşir (TMK. m.763/I)²¹⁶. Taşınmaz kiralalarında devir, tescilin etkisi yevmiye defterine kayıt tarihi itibarıyla başladığından, tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği anda gerçekleşir²¹⁷. Üst hakkı çerçevesinde inşa edilen yapının kiralanmış olması hâlinde, üst yapının devri hâlinde, üst hakkı kapsamında üzerinde bulunan inşai

²¹² Acar, s. 277; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275-276; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 423; Aydoğdu ve Kahveci, s. 451; Altınok, s. 128; Ertuğrul, s. 548-549

²¹³ Aral ve Ayrancı, s. 241; Nihat Yavuz, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, Ankara 2012 (Kısaltma: Fesih), s. 214; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1593

²¹⁴ Acar, s. 278; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 148; Aydoğdu ve Kahveci, s. 455; Altınok, s. 129; Özdemir, s. 158

²¹⁵ Acar, s. 278; Aydoğdu ve Kahveci, s. 455; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 423

²¹⁶ Acar, s. 280; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 173; Ertuğrul, s. 550; Altınok, s. 129

²¹⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; Acar, s. 280; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 173; Ertuğrul, s. 545-556

yapıda kendiliğinden devredilecektir. Yeni irtifak hakkı sahibinin, TBK. m. 310/I gereğince kira sözleşmesinin tarafı hâline geleceği kabul edilmektedir²¹⁸.

2.3.4.3.2. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinde Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Hâline Gelmesinin Koşulları

Kiralananın temlik çerçevesinde kira sözleşmesindeki taraf değişikliği kendiliğinden ve ileriye etkili olarak gerçekleşir. TBK m. 310 kendiliğinden sözleşmenin devrini mülkiyetin intikaline bağlamıştır. Taşınır için emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanımı (TMK m. 988) ve taşınmazlar için yolsuz tescile rağmen aynı hak kazanımı (TMK m. 1023) gibi durumlarda da gerçek olmayan zapt (TBK m. 310/I) hükmü uygulama alanı bulur. Üçüncü kişinin iyi niyetli olması ve sözleşmemeyi bilip bilmemesi önem taşımaz²¹⁹.

TBK m. 310/I'de mülkiyet devrinin türü bakımından yasada bir sınırlama getirilmemektedir. Satım, bağışlama, mal değişimi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, paylı mülkiyette payın devri vb. iradî yollardan ya da cebri icra veya iflâs gibi irade dışı yollardan mülkiyetin devri mümkündür. Kanun maddesinin içeriğindeki "herhangi bir sebep" ifadesi bunu açıkça ortaya koymaktadır. Kiralananın her türlü el değiştirmesiyle yeni malikin sözleşmenin tarafı olması, sözleşmenin devri anlamına gelir²²⁰. Mülkiyetin el değiştirmesi ifadesi ile sadece borçlandırıcı işlem kast edilmemektedir. Mülkiyetin devri için tasarruf işleminin de yapılarak mülkiyetin üçüncü kişiye geçmesi gerekir²²¹.

Kiralanan paylı mülkiyete konu bir eşya ise, herhangi bir sebeple paylı mülkiyet ilişkisine dâhil olan kişi de kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir. Paydaşlardan birinin kendi adına yaptığı kira sözleşmesine, diğer paydaşların icazet vermemesi hâlinde, diğer paydaşlar bu kira sözleşmesine bağlı olmayacağından TBK m. 310/I maddesi uygulama alanı bulmaz²²².

²¹⁸ Acar, s. 283; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 147-148; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 578; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 103; Özdemir, s. 159

²¹⁹ Acar, s. 280; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 579; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 100; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 174; Özdemir, s. 151

²²⁰ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 422; Aydoğdu ve Kahveci, s. 455; Tandoğan Özel C. I/2, s. 12-127; Acar, s. 283; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 275; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak* s. 173; İkizler, s. 26-27

²²¹ Acar, s. 278; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 276; Eren, *Özel Hükümler*, s. 369; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 173; Ertuğrul, s. 550

²²² Acar, s. 281; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 579; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 177

Kiralanan taşınmazın cebri icra yoluyla devri hâlinde, ihale ile birlikte kira sözleşmesi devralana geçer. İcra İflas Kanunu m. 135'e göre, taşınmazın cebri icra yolu ile edinilmesi hâlinde, borçlu veya taşınmazı kullanan kişi, hacizden önceki tarihte düzenlenmiş resmî bir akde dayanarak taşınmazı elinde bulundurduğunu ispatlayamazsa, on beş günlük sürede taşınmazı teslim etmelidir. Kira sözleşmesi hacizden önceki tarihli resmî bir belgeye dayanıyorsa, taşınmazı icra yoluyla edinen kişi, kira sözleşmesi ile bağlıdır²²³. Kira sözleşmesinin hacizden önceki tarihli resmî bir belgeye dayanması gerektiğinin istisnası, kiracının ayrı bir tespit davası açarak kira ilişkisinin varlığını ispat etmesidir²²⁴. Kiraya verenin iflas etmesi hâlinde, kiralanan iflas masasına geçer. Bu durumda, kiracının kiracılık hakkı korunur. Kiracının bu korumadan yararlanması, iflasın açılmasına rağmen kiralanan şeyin zilyetliğinin kiracıya bırakılmış olmasına bağlıdır²²⁵.

Külli halefiyet nedeniyle intikal hâlinde, TBK m. 310/I uygulama alanı bulmaz. Yasal mirasçıya ya da atanmış mirasçıya intikal sebebiyle mülkiyetin değişmesi, ortaklıkların veya işletmelerin birleşmesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi, malvarlığının veya işletmenin alacak ve borçlarıyla devralınması sebebiyle mülkiyetin değişmesi, derneğin sona ermesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi, kamu kurumunun tüzel kişiliğinin sona ermesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi, ticari şirketin tür değiştirmesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi külli halefiyet hâllerine örnek teşkil etmektedir. Halef kimse tüm hak ve borçlarıyla kazanım elde ettiğinden TBK m. 310/I uygulama alanı bulmaz²²⁶. Kiracı, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananı satın alması hâlinde, gerçek olmayan zapt hükümleri uygulama alanı bulmaz. Burada, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi nedeniyle borç ilişkisinin sona ermesi söz konusudur²²⁷.

Taşınmazın devrinin hukukî sebebini oluşturan işlemin irade bozukluğu veya aşırı yararlanmaya dayanarak iptal edilmesi, bu işleme dayanarak yapılan tescili de yolsuz hâle getirir. Bu durumda, üçüncü kişinin kazanımı hüküm ifade etmez. Kira sözleşmesi

²²³ Aral ve Ayrancı, s. 241; Acar, s. 284; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 423; Aydoğdu ve Kahveci, s. 456; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 147; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 173; Altınok, s. 128; Özdemir, s. 152; Ertuğrul, s. 551

²²⁴ Aydemir, s. 108.

²²⁵ Acar, s. 285; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 147; Altınok, s. 128; Özdemir, s. 152; Ertuğrul, s. 550-551

²²⁶ Acar, s. 286-287; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.147; Aydoğdu ve Kahveci, s. 458; Altınok, s. 128; Özdemir, s. 152; Ertuğrul, s. 550; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 177; Burak Özen, "Kira Konusunun Devri", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.16, Sayı 1-2, 2010, (Kısaltma: *Kira Konusunun Devri-2*), s. 147; Genç, s.152; Yıldırım, s. 119

²²⁷ Aydoğdu ve Kahveci, s. 451; Özdemir, s. 156; Akyiğit, s. 97;

hiç devredilmemiş gibi kiracı ve kiraya veren arasında devam eder²²⁸.

Kiralananın devrine ilişkin TBK'nın 310. ve 311. maddelerindeki düzenlemeler, kiracıyı korumak amacıyla getirildiğinden emredici nitelikte olup, tarafların aksini kararlaştırmaları mümkün değildir. Kiralanan şeyin edinilmesi hâlinde, yeni malikin sözleşmenin tarafı olmayacağına dair sözleşmeler kesin hükümsüz sayılacaktır²²⁹.

Yeni malikin mülkiyet kazanımı sebebiyle, mevcut kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesinin öncelikli şartı, kira sözleşmesi kurulmasından sonra mülkiyet hakkının devridir²³⁰. Yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi için, mülkiyet hakkının devrinin kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldıktan sonra gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Doktrinde savunulan bir görüşe göre, kira sözleşmesinin yapılmasından, ancak kiralananın kullanımının kiracıya devredilmesinden önce kiralananın mülkiyetinin devredilmesi hâlinde, subjektif imkânsızlık nedeniyle TBK'nın 112. maddesine göre, kiracı sadece kiraya verenden müspet zararını isteyebilir²³¹. Doktrindeki diğer bir görüşe göre, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi için kiracıya teslim edilmiş olması şart değildir. Kanunda sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurması için, kiralananın kiracıya teslimi aranmadığından, kiracının sözleşmenin kurulması ile birlikte korunmaya başlanması gerekir²³².

İBK.261/I. maddesinde, kiralananın kiraya veren tarafından kira sözleşmesi kurulduktan sonra devredilmesi hâlinde, kira ilişkisinin mülkiyet ile birlikte yeni malike intikal edeceği düzenlenmiştir. TBK m.310/I'de kiralananın kira sözleşmenin kurulmasından sonra herhangi bir şekilde el değiştirmesi hâlinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline geleceği düzenlenmiştir. TBK m. 310/I hükmünün uygulanabilmesi için kira konusu eşyanın kiraya verenin, malik olması gerekip gerekmediği konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde hâkim

²²⁸ Acar, s. 287; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 175; Özdemir, s. 151-152

²²⁹ Acar, s. 275; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 576-577; Aydoğdu ve Kahveci, s. 450; Altınok, s. 130; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 177

²³⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 148; Acar, s. 277-278; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 586; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 423; Aydoğdu ve Kahveci, s. 455; Altınok, s. 128-129; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 172

²³¹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 148; Acar, s. 278; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 586; Aydoğdu ve Kahveci, s. 455; Altınok, s. 129; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 100; Özdemir, s. 158; Ertuğrul, s. 158

²³² Ertuğrul, s. 158; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 185; Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.126

görüŖe göre²³³, malik dıŖında bir kimsenin kira konusu eŖşayı kiraya vermesi hâlinde TBK m. 310/I uygulanmamalıdır. Dolayısıyla, kiraya verenin malik olması gerekir. Malikin izniyle üçüncü kiŖinin kira sözleşmesi yaptığı veya malikin bilgisi ve rızası dıŖında üçüncü bir kiŖi tarafından yapılmıŖ kira sözleşmesine, kiraya verenin onay verdiği hâllerde de, bu hükmün uygulanabileceği ileri sürölmektedir²³⁴.

2.3.4.3.3. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinde Yeni Malikin Kira Sözleşmesinin Tarafı Olması

Kiralananın mülkiyetinin kiraya veren malik tarafından üçüncü kiŖiye devri ile birlikte, kiraya veren ve kiracı arasındaki kira sözleşmesi, tüm hak ve borçları ile birlikte yasa gereği, kendiliğinden yeni malike geçer²³⁵. Kanunda, kamulaŖtırmaya ilişkin hükümler saklı tutulmuŖtur. KamulaŖtırma hâlinde, yeni malik olan idare, kamulaŖtırma işlemlerinden önce yapılmıŖ kira sözleşmesi ile bağlı değildir²³⁶. Kiralananı devralan yeni malik, kiralanan hakkında bir kira sözleşmesi akdedildiğini bilmesee dahi, kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olur. Yeni malikin, iyi niyetli olup olmaması önem taşımaz²³⁷.

Kiralananın mülkiyetinin devri ile birlikte yeni malik kira sözleşmesinin tarafı hâline geldiğinden, kira süresi, kira bedeli ve diğere hususlarda eski malikle yapılan kira sözleşmesi dikkate alınır²³⁸. Sözleşmenin yasal devri ile birlikte, yeni malik kira bedelini isteme ve kira bedelinin ödenmemesi hâlinde kanundan kaynaklanan yetkileri kullanarak (TBK m. 315, 316, 327, 333) sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

²³³GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s. 148-149; Acar, s. 273; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 582; Aydoğdu ve Kahveci, s. 457; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 101; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 186

²³⁴GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s. 148-149; Acar, s. 273; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 582; Aydoğdu ve Kahveci, s. 457

²³⁵Aral ve Ayrancı, s. 241; Acar, s. 289; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 424; Aydoğdu ve Kahveci, s. 460; GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 173; Altınok s. 129; Ertuğrul, s. 556; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 105

²³⁶Aral ve Ayrancı, s. 242; Acar, s. 288; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277 Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 423; Aydoğdu ve Kahveci, s. 450-451; Eren, *Özel Hükümler*, s. 370; GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s. 147; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 580; Türel, s. 165; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 181; Altınok, s. 128; Ertuğrul, s. 568

²³⁷Acar, s. 275; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 587; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 103; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 187; Altınok, s. 134; Ertuğrul, s. 549; Özdemir, s. 149

²³⁸Aral ve Ayrancı, s. 241; Acar, s. 291; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 425; GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s.149; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 588; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 187; Altınok, s. 129

Sözleşmenin devri geçmişe etkili değildir. Bu sebeple devir öncesindeki doğmuş alacaklar eski malike aittir²³⁹.

Kiralananın mülkiyetinin devrinden sonra, kira bedellerinin yeni malike ödenmesi gerekmektedir. Kiralananın mülkiyetinin değiştiği kendisine ihtar edilmesine rağmen, eski malike kira bedelini ödemeye devam eden kiracının, yeni malike karşı kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sorumluluğu doğar. Yasada, yeni malikin kira sözleşmesini devrini kiracıya bildirmesini zorunlu kılan bir düzenleme bulunmamaktadır²⁴⁰.

TBK m. 327/1 gereğince, kira sözleşmesi belirli süreli ise kira süresinin sona ermesiyle sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Yeni malik, belirli süreli kira sözleşmelerinde, kiralananın mülkiyetinin devrinden sonra gerçekleşen olağanüstü fesih sebeplerine dayanarak kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Ayrıca, yeni malik, belirli süreli kira sözleşmelerinde borca aykırı davranışlardan veya kiracının şahsından kaynaklanan fesih sebeplerine dayanarak kiralananın tahliyesini sağlayabilir²⁴¹. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise, yasal bildirim süresi ve fesih dönemlerine uyarak, TBK m. 328 gereğince, yeni malikin sözleşmeyi feshetmesi mümkün olacaktır²⁴².

İBK m. 261/2’de, yeni malike sözleşmeyi feshe yönelik özel düzenlemeler getirilmiştir. TBK m. 310 hükmünde bu düzenlemeye yer verilmemiştir. Şöyle ki; İBK m. 261/2’nin a bendi gereği, konut ve işyeri kiralari açısından, yeni malik, kendisinin veya yakın kan ya da sıhri hısımlarının acil ihtiyacı nedeniyle, kira sözleşmesini yasal fesih süresine uyarak, en yakın yasal fesih dönemi için sona erdirebilir. İBK m. 261/2’nin b bendi ise, diğer eşyalar açısından yeni malikin, kira sözleşmesini, sözleşme daha önce sona ermeye imkân tanımadıkça, en yakın yasal fesih dönemi için sona erdirebileceğini düzenlemektedir. Yeni malik, yasal fesih sürelerine ve dönemlerine uyarak, tarafı olduğu kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, “acil ihtiyaç” gerekçesi ile fesih hakkı kullanılabilir. Konut ve çatılı işyeri

²³⁹ Acar, s. 295; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 425; Aydoğdu ve Kahveci, s. 459; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 591; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 188; Altınok, s. 130; Ertuğrul, s. 558; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 106

²⁴⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 106; Aydoğdu ve Kahveci, s. 459; Ertuğrul, s. 291

²⁴¹ Acar, s. 291; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 425; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 588; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 187; Altınok, s. 129

²⁴² Aydoğdu ve Kahveci, s. 459; Acar, s. 299; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak* s. 188

kiraları dışındaki diğer eşyalar için, bir sebebe ihtiyaç duymaksızın olağanüstü fesih hakkı kullanılabilir²⁴³.

Yeni malike, konut ve işyeri kiralarında, kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanıyan bir düzenlemeye yer verilmiştir. TBK m. 351’de süresi altı ay ve daha fazla olan konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiralananı edinen yeni malik, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı varsa, edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu yazılı olarak kiracıya bildirmek ve edinme tarihinden itibaren altı ay sonra da dava açmak şartıyla, kiracının kiralanandan çıkmasını isteyebilir. Bu düzenlemeden, TBK m. 311 kapsamında, kiralanana ilişkin sınırlı ayni hak sahibi olan kişilerin de yararlanabileceği söylenebilir²⁴⁴. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiracı, kiralananı teslim almadan, üçüncü kişi taşınmazı edinmiş ve teslim almışsa, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 351 hükmü uygulanmaz²⁴⁵.

Doktrinde, sözleşmenin yasal devri ile birlikte eski malik kiraya veren lehine verilmiş olan teminatların, kira alacağının ferileri olarak TBK m. 189’a göre, yeni malike geçeceği savunulmuştur²⁴⁶. Doktrindeki diğer görüşe göre ise, kira sözleşmesinin yasal devrinde, borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları, borcu üstlenmelerine yazılı olarak rıza göstermeleri hâlinde mümkündür. Borcun üstlenilmesinde, borca bağlı hak ve borçlara ilişkin düzenleme, bu durumda kıyasen uygulama bulur (198/2). Kira ödeme borcu için kiracı tarafından rehin verilmesi söz konusu ise, dürüstlük kuralları gereğince kiracıdan onay almaya gerek yoktur²⁴⁷.

Kira sözleşmesinin, bir birleşik sözleşmenin unsuru olması hâlinde, kira sözleşmesi dışındaki hükümler yeni maliki bağlamayacaktır. Çünkü, kira sözleşmesinin yasal devri, sadece kira sözleşmesi açısından söz konusudur²⁴⁸. Bu duruma örnek olarak, kira sözleşmesi ile birlikte kiraya verenin, kiracının getirdiği eşyayı satın alma

²⁴³İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 575; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 146-147; Aydoğdu ve Kahveci, s. 451; Acar, s. 287; Altınok, s. 131; Ertuğrul, s. 560; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 196

²⁴⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 598; Acar, s. 299; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 426; Aydoğdu ve Kahveci, s. 461; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 147

²⁴⁵Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 426; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 100; Acar, s. 278; Aral ve Ayrancı, s. 242; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 148; Altınok, s. 129; Özdemir, s. 158

²⁴⁶Aral ve Ayrancı, s. 242; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 592; Ertuğrul, s. 556

²⁴⁷Aydoğdu ve Kahveci, s. 460; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149

²⁴⁸İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 590; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 150; Aydoğdu ve Kahveci, s. 460; Acar, s. 297

borcu altına girmesi gösterilmektedir. Satın alma borcunun, yeni malik için bir bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Kiracı, eski malikten zararını sözleşmeye aykırılık hükümleri gereğince (TBK m. 112) talep edebilir²⁴⁹.

Kira sözleşmesinin varlığını bilmeden, taşınmazı satın alan yeni malik, kira sözleşmesinin konusunun bir aynı hak olmaması sebebiyle, satıcının zapttan sorumluluğu hükümlerine başvuramaz. Bu durumda, yeni malik satıcıya karşı borca aykırılık hükümlerine başvurabilir. Kiralananın mülkiyetini devreden kişi, kira sözleşmesinin varlığını yeni malikten gizlemişse, yeni malik irade bozukluğu hâllerinden aldatmaya dayanarak kira sözleşmesini iptal edebilir. Yeni malik, kira sözleşmesinin varlığını bilseydi kiralananı devralmayacak idiyse, yanılma hükümlerine dayanarak sözleşmeyi iptal edebilir²⁵⁰.

Mülkiyetin devrinden sonra ortaya çıkan olağanüstü fesih sebeplerinin varlığı hâlinde, yeni malik olağanüstü fesih yoluna başvurabilir. Bu duruma, kiracının borca aykırı davranışları veya kiracının şahsından kaynaklanan tahliye sebepleri örnek olarak gösterilebilir. Eski malik döneminde meydana gelen kira sözleşmesinin fesih sebebi, yeni malik için de sözleşmeyi fesih sebebi olabilir²⁵¹. Eski malik tarafından ihtiyaç veya yeniden inşa sebebiyle açılmış tahliye davaları, eski kiraya verenin şahsında gerçekleşen somut olay ve koşullardan kaynaklandığından yeni malik tarafından sürdürülemez²⁵².

Kiralananın mülkiyetinin geçerli bir şekilde üçüncü kişiye devrinden sonra, devrin sebebini oluşturan hukukî işlemde borçlunun temerrüde düşmesine dayanılarak dönülmesi hâlinde eski malik kendiliğinden sözleşmenin tarafı hâline gelmez. Kira sözleşmesinin devrinin hükümsüz hâle gelmesi veya devredenin yeniden kira sözleşmesinin tarafı olması iki şekilde gerçekleşebilir. Bunlardan ilki, dönme beyanında bulunan kişinin talebi üzerine iradi olarak tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Bu hâlde tapuda yapılan tescille, devreden mülkiyeti kazanacak ve kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı hâline gelecektir. İkincisi ise temerrüde düşen tarafın devre yanaşmaması hâlinde devredenin TMK m. 716'ya dayalı olarak açacağı tescile zorlama

²⁴⁹Aydoğdu ve Kahveci, s. 460; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 150; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 590

²⁵⁰İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 595-596; Aydoğdu ve Kahveci, s. 452; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 193-194; Ertuğrul, s. 558;

²⁵¹İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 598; Acar, s. 295-296; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 426; Aydoğdu ve Kahveci, s. 461; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 188; Ertuğrul, s. 558

²⁵²İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 598

davasıyla tescilsiz olarak mülkiyet hakkını kazanmasıdır²⁵³.

2.3.4.3.4. Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kiralananın Temlikinde Kiracı İle Eski Malik Arasındaki İlişki

Kiralanan konu mülkiyetin el değiştirmesiyle, ileriye dönük haklar ve yükümlülükler yeni malike geçer. Eski malik sözleşmenin tarafı olmaktan çıktığı için kira sözleşmesinden doğan haklarını devir tarihinden itibaren kaybetmektedir. Kiralananın kullanıma hazır şekilde bulundurulması yükümlülüğünden de kurtulacaktır²⁵⁴. Mülkiyetin el değiştirmesi geçmişe etkili olmayacak, devirden önce doğmuş hak ve borçlar yeni malike geçmeyecektir. Eski malik daha önce muaccel olanlar hariç kira bedelinin kendisine ödenmesini isteyemez. Kiracı, devirden önce doğmuş tazminat alacakları, ayıba karşı tekeffülden kaynaklanan tazminat ve bedel iadesi taleplerini eski malikten talep edebilir²⁵⁵.

Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu'nda 261. maddenin 3. fıkrasında taşınmazın yeni malikin kira sözleşmesinde izin verilenden daha önce kira sözleşmesini feshetmesi hâlinde, kiraya verenin kiracının bundan doğan zararlarına karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme TBK'ya alınmamıştır²⁵⁶. Doktrindeki bir görüşe göre²⁵⁷, yeni malikin ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini süresinden önce feshetmesi hâlinde, kiracı eski malikten zararlarının tazminini talep edebilir. Diğer görüş ise²⁵⁸, İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemenin Türk Borçlar Kanunu'na alınmaması gerekçesiyle kiracının eski malikten zararlarının tazminini talep edemeyeceğini savunmaktadır.

Yeni malik, sözleşme süresinin bitimini beklemeden TBK m. 351 gereğince kira sözleşmesini feshederse, eski malikin sözleşmenin feshi sebebiyle kiracının uğradığı tüm zararları karşılaması gerekir. Tazminat talebinin şartı, kiraya verenin kusurlu

²⁵³Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 176-177; Ertuğrul, s. 557; Acar, s. 298

²⁵⁴Aral ve Ayrancı, s. 241; Acar, s. 294; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 425; Aydoğdu ve Kahveci, s. 459; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 188; Ertuğrul, s. 557

²⁵⁵Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s.425; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 149; Aral ve Ayrancı, s. 242; Acar, s. 295; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 106; Ertuğrul, s. 556-557

²⁵⁶Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.147; Acar, s. 300; Aral ve Ayrancı, s. 242; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1581; Altınok, s. 133; Ertuğrul, s. 566; Özdemir, s. 165; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 599

²⁵⁷Aral ve Ayrancı, s. 242; Yavuz Nihat, *Şerh*, C. I, s. 1581; Eski malikin *Genel Hükümler* uyarınca sorumlu olabileceği gibi TBK m. 309. 'un kıyasen uygulanabileceği gerekçesiyle aynı yönde: bkz İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 599; sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre sorumlu olması gerekçesiyle aynı yönde bkz. Ertuğrul, s. 566

²⁵⁸Altınok, s. 133

olmasıdır. Kira bedeli farkı, kazanç kaybı, ihtiyaç sebebiyle tahliye davası yüzünden yeni malike ödemek zorunda kaldığı dava masrafları ve vekalet ücreti bedeli eski malikten talep edilebilecek zarar kalemleridir.²⁵⁹

TBK m. 355 gereğince, ihtiyaç sebebiyle kira ilişkisini sona erdiren malik, haklı bir sebep olmaksızın kiralananı üç yıl içinde eski kiracısından başka bir kişiye kiraya vermesi hâlinde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmayan bir tazminat ödemekle yükümlü kılınmıştır. Kiracının korunmasına yönelik bu düzenleme, kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle kira ilişkisinin sona erdirmeye hakkının kötüye kullanılması hâlinde, kiracıya tazminat hakkı tanımaktadır²⁶⁰.

2.3.4.3.5. Kiralananda Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Üçüncü Kişinin Aynı Hak Sahibi Olması

Kira sözleşmesinin aynı haklara konu olmasını düzenleyen TBK m. 311 hükmü kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında düzenlenmiştir. Bu düzenleme, hem konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, hem de ürün kirası sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır. TBK m. 311, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak sahibi olması hâlinde, kiralananın el değiştirmesi ile ilgili TBK'nın 310. maddesi hükmünün kıyas yoluyla uygulanacağını düzenlemiştir. TBK m. 311'in kapsamına, sınırlı aynı hakkın kurulması, el değiştirmesi ve sona ermesinde girmektedir²⁶¹.

TBK m. 311'de aynı hakkın niteliği konusunda bir açıklama bulunmamaktadır. TBK m. 311'in mehzazını oluşturan İBK m. 261a'da, kiralanan üzerinde üçüncü kişiye tanınan sınırlı aynı hakların kira sözleşmesinin devrini sağlaması için bu hakların mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğurduğu durumlarda kıyasen uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir. Bu sebeple doktrinde, kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için tanınan sınırlı aynı hakkın mülkiyetin devrine eş nitelikte olması gerektiği

²⁵⁹Acar, s. 599-603

²⁶⁰Zevkliler ve Gökyayla, s. 348; Ertuğrul, s. 567

²⁶¹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 147-148; Acar, s. 305; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 604; Belen, s.135; Sert, s. 68; Burak Özen: "Kira Konusunun Devri", *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi* s. 104; Genç, s.151; Ertuğrul, s. 573; intifa hakkının sona ermesine bağlı olarak, ana taşınmaz malikinin taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı kazanması hâlinde 310. madde hükmü kıyasen uygulama alanı bulamayacağı savunmaktadır.

kabul edilmektedir. Tanınan sınırlı ayni hakkın kiracının kullanma hakkı ile bağdaşmaması hâlinde TBK m. 311 uygulama alanı bulur²⁶².

Kullanım hakkı veren üst hakkı, intifa hakkı ve oturma hakkının taşınmazın bir bölümünde tanınması durumunda, malik kiraya veren sıfatını koruyacağı gibi sınırlı ayni hak sahibinin de kiraya veren durumuna geçeceği kabul edilmektedir²⁶³.

Kiralanın üzerinde üçüncü şahıs lehine yararlanma ve malın semerelerinden yararlanma yetkisi sağlayan intifa hakkı kurulması hâlinde kira sözleşmesine etkisi konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde²⁶⁴ bizim de katıldığımız görüşe göre, intifa hakkı malı kiraya verme hakkı tanıyan bir sınırlı ayni hak olması sebebiyle intifa hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı olur. Doktrinde²⁶⁵ diğer bir görüş; ayni hakkın kira sözleşmesinden daha fazla ya da daha az yetki içermesine göre bir ayırım yapmaktadır. Bu sebeple, intifa hakkı sahibinin kira sözleşmesini devralacağını savunmaktadır. Doktrindeki²⁶⁶ bir diğer görüşe göre, intifa hakkı gibi kullanma hakkı veren ayni haklar açısından yasal sözleşme devri söz konusu olmaktadır. Geçit hakkı ve mecra hakkı gibi ayni haklar açısından ayni hak sahibi, kira sözleşmesinin tarafı olamayacaktır. Geçit hakkı ve mecra hakkı sahibinin kira sözleşmesine katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Oturma hakkının, sadece hak sahibine kullanma hakkı veren bir sınırlı ayni hak olması sebebiyle kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanın üzerinde oturma hakkına sahibi olması, üçüncü kişiyi kira sözleşmesinin tarafı hâline getirmez. Oturma hakkı sahibi kira sözleşmesinin sonuna kadar kiraya veren olarak kabul edilmelidir²⁶⁷.

Üst hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olup olmayacağı değerlendirilirken kiracının kullanım hakkını etkileyip etkilemediğine göre değerlendirme yapılmaktadır. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üst hakkı sahibi olması kiracının kullanım

²⁶²Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 151; Acar, s. 308; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 606; Aral ve Ayrancı, s. 243; Yavuz, Nihat, Fesih, s. 70; Aydoğdu ve Kahveci, s.462; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 178; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 104; Aydemir, s.108; Sert, s. 70

²⁶³İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 609; Sert, s. 70

²⁶⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 608; Mustafa Aksu: Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce Ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, *Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan*, Ankara 2006, s.79.

²⁶⁵Acar, s. 313-314

²⁶⁶Aydoğdu ve Kahveci, s. 462

²⁶⁷İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 609; Sert, s. 74; Akyiğit, s. 98; Oturma hakkının da kiracının hakkı ile bağdaşmayacağı dolayısıyla TBK m. 311 hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği gerekçesiyle aksi görüşte; Acar, s. 309

hakkını etkiliyorsa, TBK m. 311 hükmü uygulama alanı bulur. Kiracının kullanımını etkilemeyen bir üst hakkı kurulması hâlinde TBK m. 311 hükmü uygulama alanı bulmaz²⁶⁸. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kaynak hakkı ve mecra hakkı gibi kiracının kiralananı yararlanmasını etkilemeyen sınırlı aynı hak kurulması hâlinde, bu hakların TBK m. 311 kapsamında değerlendirilemeyeceği kabul edilmektedir²⁶⁹.

Kiralanan üzerinde sonradan aynı hak kazanan kişiler TBK'nın 351. madde hükmünden de kıyasen yararlanarak kiralama süresinin altı ay ve daha fazla olduğu konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananı edinen yeni malik kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacı sebebiyle edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde durumu yazılı olarak kiracıya bildirmek ve edinme tarihinden itibaren altı ay sonra da dava açmak şartıyla kiracının kiralananı tahliye etmesini isteyebilecekler²⁷⁰.

2.3.4.3.6. Kiralananın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Sonra Kamulaştırılması

Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi hâlinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlemesinin istisnasını kiralananın kamulaştırılması oluşturmaktadır. (TBK m. 310/2) Bu nedenle, kiralananın kamulaştırılması hâlinde, kamulaştırma yapan kurum kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmez. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasına göre; *“Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.”* Maddede taşınmazın kamulaştırılması hâlinde nasıl boşaltılacağı açıklanmıştır.

Ekili arazinin kamulaştırılması hâlinde boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hâllerde kamulaştırmayı yapan idare,

²⁶⁸İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 606; Sert, s. 75; kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üst hakkı sahibi olmasının da kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayacağı gerekçesiyle aksi görüşte; Acar, s. 309

²⁶⁹Gümüüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 151; Acar, s. 314; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 606; Aydoğdu ve Kahveci, s. 462; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 179; Sert, s. 75

²⁷⁰Genç, s. 573; Sert, s. 71

mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespiti ve ödenmesi gerekmez. (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 20/III)

Kira sözleşmesinin şerh verilmiş olması, kiralananın kamulaştırılmasına engel teşkil etmez. Bu konuda, Kamulaştırma Kanunu veya TBK’da kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması hâlini düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır²⁷¹.

Kamulaştırma yapılan idare adına yapılacak tescil ile kira sözleşmesinin ifası kiraya verenin kusuru olmaksızın imkânsızlaşır. Sözleşmenin konusunun, kusursuz olarak imkânsız hâle gelmesiyle kira sözleşmesi kiraya verenin sorumluluğunu gerektirmeksizin kendiliğinden sona erer (TBK m. 136)²⁷². Kira sözleşmesinin konusunun kusursuz olarak imkânsız hâle gelmesi sebebiyle, kiraya verenin ve kamulaştırmayı yapan idarenin tazminat sorumluluğu yoktur. Bu durumun istisnası, kiraya verenin, kiralananın kamulaştırılacağını bildiği ve bu durumu gizlediği hâllerde kira sözleşmesi yapmasıdır. Doktrinde, bu durumlarda, kiraya verenin tazminat sorumluluğu olduğu kabul edilmektedir²⁷³. Kira sözleşmesinde, kiralananın kamulaştırılması hâlinde kiracı lehine tazminat ödeneceği kararlaştırılabilir²⁷⁴.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması da mümkündür. Kiracının kullanım hakkını etkilemeyen bir irtifak hakkının kurulması söz konusu ise kira sözleşmesi varlığını sürdürür. Kiracının kullanımını etkileyen bir irtifak hakkının kurulması söz konusu ise, sözleşmenin konusu kusursuz olarak imkânsız hâle gelir²⁷⁵. Kısmen kamulaştırma hâlinde, kiracının kullanımı ortadan kalkar veya kiracının kullanımı

²⁷¹Tandoğan Özel C. I/2, s.136; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 153; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 580; Aral ve Ayrancı, s. 242-243; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Aydoğdu ve Kahveci, s. 466; Ertuğrul, s. 568; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 192; Günel, s. 193

²⁷²Tandoğan, *Özel C. I/2*, s.136; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 152; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 580; Aral ve Ayrancı, s. 242; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Aydoğdu ve Kahveci, s. 466; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 276; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 182; Ertuğrul, s. 568;

²⁷³Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 135; Aral ve Ayrancı, s. 242; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 152; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 581; Aydoğdu ve Kahveci, s. 466; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 276; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 183; Ertuğrul, s. 568; Günel, s. 194

²⁷⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 581; Ertuğrul, s. 569

²⁷⁵İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 581; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s.182; Ertuğrul, s. 569

önemli derecede etkilenirse, kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer²⁷⁶.

2.3.4.3.7. Kira Sözleşmesinin Tapu Siciline Şerhi

TBK'nın "tapu siciline şerh" başlıklı 312.maddesinde; taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği düzenlenmiştir. Bu hüküm, BK'nın 255. maddesini karşılamaktadır. BK'nın "Tapu siciline şerh" başlıklı 255. maddesi: *"Bir gayrimenkulun kiralanmasında ahdin tapu siciline, şerh verilmesini iki taraf mukavele edebilirler. Bu şerh, sonraki maliklere kiracının kira akdi dairesinde gayrimenkulden intifama müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder"* şeklinde ifade edilmiştir.

Tapu Sicil Tüzüğü m. 55/d gereğince, şerh sözleşmesinin geçerliliği adi yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Taşınmaz kira sözleşmesinde, akde ilişkin şerh konulacağı kararlaştırılabileceği gibi bu konuda sadece şerhe ilişkin yazılı bir metin hazırlanabilir²⁷⁷. Kira sözleşmesinin şerh edileceği TBK m. 312 ve TMK m. 1009'da düzenlenmiştir. Şerhe ilişkin TBK m. 312 emredici nitelikte değildir. Fakat, şerhin yapılabilmesini ve sonuçlarını düzenleyen TMK m. 1009 emredici niteliktedir²⁷⁸.

TMK'nın 1013. maddesine göre, tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılabilir. Taşınmazın maliki ve kiraya verenin malik olmadığı hâllerde, malikin rızasıyla bu kişi şerh talebinde bulunabilir. Kiraya verenin veya malikin şerh talebinde bulunmaktan kaçınması hâlinde, kiracı mahkemeye başvurarak şerhin TMK m. 716 uyarınca mahkeme kararıyla tapu kütüğüne yazılmasını talep edebilir²⁷⁹.

TST'nin 59. maddesinin 1. fıkrasına göre şerh süresi hakkında, alım, önalım ve geri alım hakkında olduğu gibi yasaca belirlenmiş azami bir süre söz konusu değildir. Tarafların kira sözleşmesinin şerhi için süre kararlaştırmaması hâlinde, şerh süresi, kira sözleşmesinin süresi kabul edilir. Tarafların kira sözleşmesinin şerhi için süre

²⁷⁶ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 135; Ertuğrul, s. 569; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 183; Kiraya verenin borcu tamamıyla imkânsızlaşmadığı gerekçesiyle aksi yönde: bkz Günel, s. 194

²⁷⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 610; Aral ve Ayrancı, s. 243; Acar, s. 320; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 426; Aydoğdu ve Kahveci, s. 464; Eren, *Özel Hükümler*, s. 371; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 153; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 190; Ertuğrul, s. 569

²⁷⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 610; Acar, s. 319

²⁷⁹ Tandoğan *Özel C. I/2*, s. 132; Acar, s. 322; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 612; Çabri, *Sınırlı Ayni Hak*, s. 190; Ertuğrul, s. 569; Günel, s. 183

kararlaştırması hâlinde ise, şerhin etkisi bu süre ile sınırlıdır. şerhin süresinden önce terkini için, kiracının terkin talebi veya mahkeme kararı gereklidir²⁸⁰.

BK’da kira sözleşmesinin şerhinin etkisi düzenlenmesine rağmen, TBK’da bu konuda bir düzenleme bulunmamaktadır. Kira hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesinin etkisi BK’nın 255. maddesinin ikinci fıkrasında şu şekilde düzenlenmişti: “Bu şerh, sonraki maliklere müstecirin icar akdi dairesinde gayrimenkulden intifama müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder.”. TBK’da şerhin kira sözleşmesine etkisinin düzenlenmemesinin sebebi, TBK m. 312’nin gerekçesinde, bu hususun TMK m. 1009/II’de düzenlenmesi olarak açıklanmıştır. Kişisel hakların şerhinin düzenlendiği TMK m. 1009/II’de, kişisel hakların şerhilmekle, taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebileceği düzenlenmiştir. şerhin eşyaya bağlı borç etkisi sebebiyle yeni malik kira sözleşmesiyle bağlı hâle gelmektedir²⁸¹.

TBK’da, BK’dan farklı olarak, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi veya kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olunması hâlinde, yeni malikin kira sözleşmesine bağlı olacağı kabul edildiğinden kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi anlamsız hâle geldiği düşünölebilir. TBK m. 312’nin madde gerekçesinde²⁸², konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, yeni malik tarafından gereksinim ve yeniden inşa ve imar gibi nedenlerle kiralananın tahliyesinin istenmesi hâlinde, kiracılık hakkı tapu kütüğüne şerh verilmişse, bu tahliye sebeplerinin kiracıya karşı ileri sürölemeyeceği belirtilmiřtir²⁸³. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri

²⁸⁰ Acar, s. 325; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 612; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 190-191; Ertuğrul, s. 570; Günel, s. 185

²⁸¹ Aral ve Ayrancı, s. 243; Acar, s. 322-323; Aydoğdu ve Kahveci, s. 464; Eren, *Özel Hükümler*, s. 371; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 154; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 614; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak*, s. 191; Altınok, s. 137; Ertuğrul, s. 571

²⁸² TBK m. 312. ‘nin gerekçesine göre; “*Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşı, 818 sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanağının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde öngörölen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.*”

²⁸³ Aral ve Ayrancı, s. 243; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 154; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 581; Aydoğdu ve Kahveci, s. 463; Doğan, s. 167; Kırmızı, s. 127; Çabri, *Sınırlı Aynı Hak Sahibi*, s. 192; Ertuğrul, s. 572; Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s. 104-105

dışındaki kira sözleşmeleri için şerhin etkisi bulunmamaktadır²⁸⁴. Kamulaştırma hâlinde kiracılık hakkı tapu kütüğüne şerh verilmiş olsa bile, bu hak kamulaştırmayı gerçekleştiren idareye karşı ileri sürülemez²⁸⁵.

2.4. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN VERGİ VE YAN GİDERLERİNE KATILMA BORCU

2.4.1. Kiralananın Vergilerini Ödeme Borcu

TBK'nın 302.maddesi: "*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır*" şeklinde düzenlenmiştir. Kiralanana ait vergi borcu ve benzeri masraflar, kural olarak kiraya verene aittir (TBK m. 302, 358). Bu düzenleme, BK'nın 258. maddesinin birinci fıkrasını karşılamaktadır. BK'nın 258. maddesi, "*Kiralananın mükellefiyeti ve vergileri kiralayana aittir. Kiralananın alelade kullanılması için muktazi tathir ve ıslah masrafı kiracıya ve tamir kiralayana aittir. Bu hususta mahalli adete bakılır*" şeklinde düzenlenmiştir. TBK 302. maddesi, TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler bölümünde yer aldığı için adi kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ve ürün kirasına ilişkin kira sözleşmelerine uygulanabilir²⁸⁶. TBK m. 302 kapsamında kiraya verenin, kiralananın maliki veya kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olması gerekir. Kiraya verenin, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu, kiralananın sözleşme süresince sözleşmeye uygun şekilde bulundurulması borcuna dayanır²⁸⁷.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 256b maddesi göz önünde bulundurulmuştur. Kaynak İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemeden farklı olarak, Kanunun 302 inci maddesine "aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngö-

²⁸⁴ Özen, *Kira Konusunun Devri-2*, s.105; Aydemir, s. 112; Konut ve çatılı işyeri dışında kalan diğer taşınmazları konu edinen "belirli süreli" kira sözleşmelerinde, şerhin, sözleşme süresinin sonuna kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlüdür ve bu açıdan, şerhin herhangi bir etkisinin olmadığı, konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğer taşınmazları konu edinen "belirsiz süreli" kira sözleşmelerinde ise, şerhin mevcudiyeti hâlinde olağan fesih imkânından yararlanmasi söz konusu olmayacağı ve şerh süresinin sonuna kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlü olacağı gerekçesiyle aksi görüş bkz Altınok, s. 138-139; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 614-615

²⁸⁵ Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 136; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 153; Acar, s. 324; Türel, s. 165

²⁸⁶ Acar, s. 144; Seda Öktem Çevik, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi", *Batıder*, 2012, s. 217

²⁸⁷ Acar, s. 146-147

r lmemiş ise" şeklindeki ibare eklenmiştir. Böylece, hükümün emredici nitelikte olmadığı belirtilmiştir. Nitekim, İsviçre'de de, kaynak hükümün emredici nitelikte olmadığı kabul edilmektedir. D zenlenmenin tamamlayıcı nitelikte olması sebebiyle, tarafların sözleşme yaparak aksini kararlaştırmaları m mk nd r²⁸⁸. Taraflar sözleşme ile vergi ve benzeri y k ml l klere kimin katlanacağını kararlaştırmış olsa da, bu anlaşmanın tahsile yetkili kurum açısından bir bağlayıcığı bulunmamaktadır. Bu tür anlaşmalar taraflar arasında hüküm doğurup, yasal vergi yükümlüsünü deęiřtirmemektedir²⁸⁹.

Kiraya verenin zorunlu sigorta, vergi ve benzeri y k ml l kl rine katlanma borcu için, vergi ve diğer y k ml l kl rin kiralananın kendisinden kaynaklanması gerekmektedir. Kiralananın kiralanmasından veya kullanılmasından bağımsız olarak doğması gerekir²⁹⁰. Kiralananın kullanılmasından doğan, zorunlu sigorta, vergi ve benzeri y k ml l kl ri ödeme yükümlülüğü TBK m.302 kapsamında değerlendirilemez. Kiracının kullanımından doğan veya kullanım giderleri TBK m. 302 kapsamında değil, TBK m. 317 kapsamında deęerlendirilmektedir²⁹¹.

Kiralanın, sözleşme gereği kiracıya teslim edilmesine rağmen, mülkiyet kiraya verende kalmaya devam eder. TBK'da, zorunlu sigorta, vergi ve benzeri y k ml l kl re kiraya verenin katlanmasına ilişkin düzenlemenin sebebi, kiraya verenin kiralananda malik veya benzer haklara sahip olmasıdır²⁹².

TBK m. 302'deki vergi ödeme yükümlülüğü sözleşme ile kiracıya bırakılması kararlaştırılmışsa, kiracının vergi borcunu ödememesi hâlinde kiraya veren, TBK m. 315'de düzenlenen kiracının temerrüdü h k ml rinden faydalanamaz. Kiralanana ilişkin vergi borcu asıl gider olup, bu yönüyle TBK m. 303 ve TBK m. 315'deki yan gider olarak kabul edilemez. Kiracının vergi yükümlülüğünü yerine getirmemesi sebebiyle TBK m. 315'deki fesih hakkının kullanılması mümkün değildir. Bu asıl gider,

²⁸⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 85; Yavuz vd., * zel Hüküm*, s. 427; Yavuz Nihat, Fesih, s. 1550; Eren, * zel H k ml r*, s. 351; Akyiğit, s. 79; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 154; Ruhi, s. 303; Uygur, *şerh*, s. 1709; Türel, s. 100; Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruyan h k ml rden hareketle TBK m. 302 çerçevesinde uygulama alanı bulmayacağı, bu sebeplerle emredici nitelikte olduğu gerekçesiyle aksi görüş için bkz. Acar, s. 144

²⁸⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 85; Acar, s. 149-150

²⁹⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 88; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 155; Acar, s. 148; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; Yavuz vd., * zel Hüküm*, s. 427; Türel, s. 101;  evik, s. 208

²⁹¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 88; Acar, s. 147; Yavuz vd., * zel Hüküm*, s.427; Eren, * zel H k ml r*, s. 351

²⁹² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 87; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 155; Acar, s. 146-147; Yavuz vd., * zel Hüküm*, s. 427; Eren, * zel H k ml r*, s. 351; Türel, s. 101;  evik, s. 208

genel hükümlere göre alacak olarak tahsil edilebilir²⁹³.

Zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin kaynağı, kamu hukukuna ilişkin düzenlemelerdir. Bu yükümlülük kapsamında kiraya verenin ödemesi gereken vergilere, emlak vergisi, zorunlu mali sorumluluk sigortası, motorlu taşıtlar sigortası ve zorunlu deprem sigortası örnek gösterilebilir²⁹⁴. Çevre temizlik vergisinden kiracının sorumlu olması, zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerden kiraya verenin sorumlu olması kuralına kanunen tanınmış istisna olarak örnek gösterilebilir. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 44. maddesi gereğince, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binaların çevre temizlik vergisine tabi olduğu ve verginin mükellefinin, binaları kullananlar olduğu düzenlenmiştir. Bu vergi, kiracının kullandığı su tüketim miktarı dikkate alınarak hesaplanır²⁹⁵.

Vergi borcu ve benzeri masrafların sözleşme ile kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırılabilir. Bu tür anlaşmaların kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamındaki durumu önem arz eder. TBK m. 346'da konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira bedeli ve yan giderler dışında, kiracıya başka bir ödeme yükümlülüğü yüklenemeyeceği düzenlenmiştir. TBK m. 346 çerçevesinde kiracının yan gidere katlanmasına dönük anlaşma serbestisi, TBK m. 302 çerçevesinde uygulama alanı bulmayacaktır. Ancak, TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olduğu işyeri kiralalarında, 346. maddenin uygulanması 6217 sayılı Kanunun geçici 2.maddesini değiştiren 6353 sayılı Kanunun 53.maddesi ile 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl ertelenmiş olduğundan, bunların kiracı olduğu işyeri kiralalarında

²⁹³Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 192; Aydoğdu ve Kahveci, s. 467; Vergi borcunun ödenmemesi sebebiyle tahliye davası açılmayacağına ilişkin bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 85, 315 nolu dipnot,(Yargıtay İ.B.K. 04/03/1968 T. 1966-14/968-7); Yargıtay 6. H. D. 20/09/2016 T. 2016/5242 E - 2016/5299 K., (.....Türk Borçlar Kanunu'nun 302.maddesinde sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 315.maddelerinde bahsedilen yan giderlerden kabul edilemez. Bu gibi giderlere ilişkin yükümlülüklerin sözleşme ile kiracıya yükletilmesi onların kira bedelinin bir parçası olduğunun kabulünü gerektirmez. Kira bedelinden sayılmayan bu giderlerin ödenmemesi temerrüte esas alınmaz. Bu nedenle,Türk Borçlar Kanunu'nun 315.maddesine dayanılarak tahliye istenemez. Ancak *Genel Hükümlere* göre alacak şeklinde kiracıdan tahsili istenebilir. Açıklanan bu maddi ve hukuki olgular karşısında temerrüt hukuksal nedenine dayalı tahliye davasının reddi gerekirken kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır....) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

²⁹⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 86; Acar, s. 147; Türel, s. 101; Eren, *Özel Hükümler*, s. 350-351; Akyiğit, s. 80; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 155; Aydemir, s. 79; Çevik, s. 208;

²⁹⁵İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 86; Acar, s. 150; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; Aydoğdu ve Kahveci, s. 467; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 428; Eren, *Özel Hükümler*, s. 351; Akyiğit, s. 79; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 155; Ruhi, s. 303; Uygur, *Şerh*, s. 1709

erteleme süresince sözleşmede aksine düzenleme yapılabilecek ve kiraya verene ait olan yükümlülükler kiracıya yüklenebilecektir²⁹⁶.

TBK m. 302'deki düzenleme gelir vergisini kapsamamaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m.70'e göre kira geliri, gayrimenkul sermaye iradı biçiminde nitelendirilmektedir. GVK m.73'e göre, kiraya verilen mal veya hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Binaların konut olarak kiraya verilmesi hâlinde, GVK m.21/1'e göre, bu bedelin belli bir miktarı gelir vergisinden muaftır. Konut kiralardan elde edilen kira geliri için ödenmesi gereken gelir vergisini, bizzat kiraya verenin yatırması gerekmektedir. Fakat GVK m.94/5'e göre, işyeri kiralarda ise, vergi, kira gelirinden belli bir miktara kadar stopaj olarak kesilerek kiraya veren adına bizzat kiracı tarafından yatırılır. Yasal miktarı aşan kısım içinse kiraya verenin stopajı kendisinin yatırması gerekmektedir²⁹⁷.

2.4.2. Kiraya Verenın Kiralananın Yan Giderlerine Katlanma Borcu

TBK madde 303: *"Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür"* şeklinde düzenlenmiştir. Bu hüküm, BK'nın 258 maddesinin ikinci fıkrasını karşılamaktadır. BK m. 258'deki bu düzenleme: *"Kiralananın mükellefiyeti ve vergileri kiralayana aittir. Kiralananın alelade kullanılması için muktazi tathir ve ıslah masrafı kiracıya ve tamir kiralayana aittir. Bu hususta mahallî adete bakılır"* şeklindedir.

TBK m. 303, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer alıp, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası dışındaki kira sözleşmelerine uygulanabilir niteliktedir. Konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin yan gider TBK m. 341'de düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracının, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. TBK m. 303 hükmü yan giderden söz etmişken, TBK m. 341 hükmü kullanma giderlerinden söz etmektedir. TBK m. 362 gereğince, ürün kirasında, aksine bir hüküm ya da yerel adet olmadıkça yan giderlere kiracı katlanır. Ürün kiralarda, olağan kira sözleşmelerindeki yan giderlere kiraya verenın katlanacağı kuralından farklı bir düzenleme yapılmasının sebebi, kiracının bir şeyin ya da hakkın

²⁹⁶İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 88; Acar, s. 144; Özdoğan/Oymak, s. 50;

²⁹⁷İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 88; Akyiğit, s. 80; Aydemir, s. 81; Çevik, s. 208

kullanılması ve ürünlerin devşirilmesi imkânına sahip olmasından kaynaklanır²⁹⁸. Kiraya verene ait olan yan giderleri katlanma borcu, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresinde öngörülen kullanım amacına uygun bulundurma borcu kapsamındaki bir yan edim yükümlülüğüdür²⁹⁹.

Türk Borçlar Kanunu'nda yan giderin tanımı yapılmamıştır. TBK' daki yan gider kavramı, 303. maddedeki olağan kira sözleşmelerindeki yan giderleri, 341. maddedeki kullanma giderlerini ve 317. maddedeki temizlik ve bakım giderlerini kapsayacak şekilde ele alınmakla, kiralananın kullanımıyla ilgili masraflar olduğu anlaşılmaktadır³⁰⁰. Kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257a maddesinde yan gider, kiralananın kullanımı ile ilgili olarak kiraya veren ve üçüncü kişiler tarafından yapılan harcamalar olarak tanımlanmıştır. Kaynak kanunda, bu hüküm kiracının borçlarını düzenleyen bölümde yer almakla, yan giderlere katlanma borcunun kiracıya ait olması için, sözleşmede özel bir hükmün bulunması aranmıştır³⁰¹. Kira sözleşmesinin taraflarının, aralarında anlaşarak yan gider niteliği taşımayan bir masrafı, yan gider olarak kararlaştırmaları mümkün değildir. TBK m. 303 “diğer hükümler” açısından emredicidir. Bu hâlde yapılacak bir düzenleme, TBK m. 346'da düzenlenen, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü yüklenemeyeceği hükmünün dolanılması anlamına gelir³⁰².

TBK m. 303'ün emredici nitelikte olup olmadığı doktrinde tartışmalı bir konudur. Doktrinde bir görüşe göre³⁰³, tasarıdaki “sözleşmede aksi öngörülmemişse” ifadesinin, kanun yasalaşırken yasada yer almaması sebebiyle, kanun koyucunun bilinçli olarak emredici nitelik taşımasını istediği, fakat düzenlemenin içerik açısından yeterli olmadığı savunulmaktadır. TBK m. 314'te gerekiyorsa yan giderleri kiracının ödeyeceğinin açıkça ifade edilmesi sebebiyle, TBK m. 303 hükmü ile yan gideri kiracının ödemesinin kararlaştırılabileceği sonucuna ulaşmaktadır. Doktrindeki diğer görüşe göre³⁰⁴, kiraya

²⁹⁸ Zevkliler ve Gökyayla, s. 282-283; Acar, s. 158; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 91; Aydoğdu ve Kahveci, s. 468; Uygur, *Şerh*, s.1711

²⁹⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 92; Acar, s. 162; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282

³⁰⁰ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 91; Acar, s. 159; Aydoğdu ve Kahveci, s. 468; Akyiğit, s.81; Çevik, s. 210

³⁰¹ Aral ve Ayrancı, s. 244; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 90; Acar, s. 160; Aydoğdu ve Kahveci, s. 469; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 428; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1556; Çevik, s. 212-213

³⁰² Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 90; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 95

³⁰³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 94; Çevik, s. 215

³⁰⁴ Acar, s. 158-159; Aydoğdu ve Kahveci, s. 469; Akyiğit, s. 82; kira bedelinin serbestçe kararlaştırılması, yan giderin kira bedeli olarak kiracıya yansıtılabileceği ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında 341. madde ile kullanma giderinin kiracıya yüklenmiş olması sebebiyle düzenlemenin emredici nitelikte olmadığı aynı doğrultuda, bkz. Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 105

verenin yan giderlere katlanma yükümlülüğü, asli edime hizmet eden yan yükümlülüğüdür. TBK m. 301’de düzenlenen ve kiraya verenin asli edim yükümlülüğü olan kiralanan şeyi teslim ve bulundurma borcu, emredici nitelikte düzenlenmediğinden, yan edim yükümlülüğünün emredici nitelikte düzenlendiğinin kabul edilmesi çelişki oluşturacağı gerekçesiyle düzenlemenin emredici nitelikte olmadığı savunulmuştur.

Kiraya verenin kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanma yükümlülüğünü, TBK m. 317’de düzenlenen kiracının, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödeme yükümlülüğü ile birlikte değerlendirmek gerekir. Kiralanan şeyin devamlılığını sağlamak için yapılması zorunlu olan tamirler, esaslı tamirler anlamına gelir. TBK m. 317 gereğince, kiracı; olağan kullanım sonucu doğan, küçük temizlik ve tamirat masraflarına katlanmak zorunda olmasına karşın, TBK m. 303 gereğince, olağan kullanımı aşan, bu nedenle doğan önemli temizlik ve tamirat masraflarına kiraya veren katlanmak zorundadır³⁰⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracının, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir (TBK m. 341). Bu madde göz önünde bulundurulduğunda, TBK m. 303’deki yan gider kapsamına, elektrik, su ve ısıtma gibi tüketim harcamaları dışında kalan ve genel giderlere dahil olmayan harcamalar girmektedir³⁰⁶. Kiracının, elektrik, su ve ısıtma gibi bireysel tüketim harcamalarının, tarafların anlaşması ile kiraya veren tarafından karşılanacağı kararlaştırılabilir. Nitekim, otel ve yurt gibi kira sözleşmelerinde, bu tür harcamalar kiraya veren karşılanır³⁰⁷. Siteye artezyen açılması, çatı onarımı, dış sıva, bahçe düzenlenmesi ve park yerlerinin tanzimi, merkezi ısıtma için yakıt gideri, ortak yerlerin aydınlatılması ve temizlik gideri, güvenlik hizmetleri gideri, asansör bakım ve servis giderleri, kablosuz ağ bağlantısının kurulumu ve tesisatı için yapılan giderler, merkez sıcak su, ortak anten giderleri, ortak klima ve benzeri soğutma giderleri, su arıtma sisteminin kurulumu ve tesisatı için yapılan giderler, asansör ve kombinin değiştirilmesi, çöp arıtma giderleri, ısıtma sistemi

³⁰⁵Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 216; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 95; Acar, s. 165; Aydoğdu ve Kahveci, s. 470; Eren, *Özel Hüküm*, s. 351; Uygur, *Şerh*, s. 1711; Akyiğit, s. 81; Çevik, s. 214

³⁰⁶Aral ve Ayrancı, s. 244; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 93; Acar, s. 160; Aydoğdu ve Kahveci, s. 470; Çevik, s. 210-211.

³⁰⁷İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 93; Acar, s. 164; Aydoğdu ve Kahveci, s.470; Çevik, s. 210-211.

doğalgaza çevrilmesinin giderleri yan gider niteliğindedir³⁰⁸. Elektrik, doğalgaz, su gibi kiracının kişisel kullanımına ve tüketimine ilişkin harcamalar yan gider olarak nitelendirilemez. Fakat, elektrik, doğalgaz, su gibi tüketim harcamalarının merkezi sistem olarak yararlanıldığı durumlarda, bu tür harcamalar yan gider olarak nitelendirilebilir³⁰⁹. Kiralanana yönelik sigorta primleri ve ipotek faizi, yönetim masrafları, amortisman giderleri, restorasyon giderleri asıl gider oldukları için kiraya veren tarafından karşılanmalıdır³¹⁰. Merkezi ısınma sistemi ve güvenlik hizmetinin bireysel tüketim kapsamına girdiğinden yan gider olarak değerlendirilmez. Merkezi ısınma sisteminin ve güvenlik hizmetinin kurulması ve işletilmesi için yapılacak giderler yan gider olarak kabul edilebilir³¹¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kullanma giderlerini düzenleyen TBK m. 341'in gerekçesinde, aksine sözleşme veya yerel âdet olmadığı takdirde, kiralananın boyanması, çatısının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan diğer yan giderler hakkında TBK 303. maddesinin uygulanacağı belirtilmiştir. Kiralananın boyanması, çatısının onarılması gibi harcamalar kiralananın kullanımına ilişkin olmaması sebebiyle yan gider olarak kabul edilemez. Bu hususlardaki sorumluluk, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde bulundurma borcu kapsamındadır. Aksi hâlde, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurulabilir³¹².

TBK m. 303'de yan giderlerin, kiraya veren ve üçüncü kişi tarafından yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Bu sebeple, kiracı tarafından yapılan harcamalar yan gider olarak kabul edilemez³¹³. Doktrinde, kiraya verenin karşılaması gereken yan giderleri ödememesi durumunda, ödenmeyen yan giderler kiracı tarafından karşılanmışsa, kiraya

³⁰⁸ Acar, s. 163; Aral ve Ayrancı, s. 244; Aydoğdu ve Kahveci, s. 472; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; Akyiğit, s.81; Kırmızı, s. 53; Aydemir, s. 82; Çevik, s. 214; Ortak anten dikilmesi, ortak merkezi ısıtma sisteminin kurulması ve değiştirilmesi, ortak güvenlik sistemi kurulması, apartmana asansör kurulması ya da ısıtma sisteminin doğalgaza çevrilmesi açısından aksi görüşte, Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 91,

³⁰⁹ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 93; Acar, s. 164; Aydoğdu ve Kahveci, s. 472-473;

³¹⁰ Aydoğdu ve Kahveci, s. 473; Çevik, s. 214

³¹¹ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 93; Acar, s. 165; Aksi görüşte; Aydoğdu ve Kahveci, s. 473

³¹² Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 94; Çevik, s. 213; Acar, s. 164; Aydoğdu ve Kahveci, s. 473

³¹³ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 93; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; Çevik, s. 216; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 91; aksi görüşte; Akyiğit, s. 81;

verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerin kıyasen uygulama alanı bulacağı savunulmuştur³¹⁴.

Türk Borçlar Kanunu'nun 341.maddesi; "*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür(f. 1). Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır (f. 2)*" şeklinde düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderlerin kullanma gideri olduğu açıkça ortaya konulmuştur. Doktrinde, TBK m. 341'in gerekçesinde belirtilen kiralananın boyanması ve çatının onarılması gibi masrafların yan gider olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı, ne olağan kira sözleşmelerine ilişkin yan gider, ne de konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin yan gider kapsamında değerlendirilemeyeceği savunulmaktadır. Bu husustaki sorumluluğun, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine tabi olduğu ileri sürülmektedir³¹⁵. Bahçıvan giderleri, kapıcı ücretleri, havuz gibi sosyal tesislerin masrafları, kiralananın kullanımı ile ilgili olması sebebiyle TBK m. 341 kapsamında değerlendirilmektedir³¹⁶. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında yan giderlere kiracının katlanma yükümlülüğü, sözleşme ile kiraya verene yüklenebilir³¹⁷. Kanun yerel âdet olması hâlinde de, bu sorumluluğun kiraya verene ait olabileceğini belirtmiştir. Öğrenci yurtlarındaki oda ve yatak kiralalarında, ısıtma, su ve aydınlatma gibi giderlerin âdet gereği kiraya verene ait olması bu duruma örnek gösterilebilir³¹⁸.

TBK m. 341/2'de, giderlere katlanan tarafın istem üzerine bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini karşı tarafa vermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Kanundaki "giderlere katlanan taraf" ifadesinden, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin giderlere katlanan tarafın, hem kiracı, hem de kiraya veren olabileceği

³¹⁴Çevik, s. 217.

³¹⁵Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 92; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 94

³¹⁶İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 108; Bu madde kapsamındaki yan giderlerin kanunda ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanım bedelleri olarak belirtilmesi gerekçesiyle aksi görüşte; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 98; Çevik, s. 218-219; Aydoğdu ve Kahveci, s. 470

³¹⁷Acar, s. 166; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 109; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 100; Çevik, s. 218; Aydoğdu ve Kahveci, s. 473; Kırmızı, s. 54;

³¹⁸İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 109; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 100

anlaşılmaktadır³¹⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralarında yapılan giderlere ilişkin bilgi verme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi ve ihlal edilmesi hâlinde sonucunun ne olacağı düzenlenmemiştir. Doktrinde bir görüş, tarafın somut olayın şartlarına göre kira sözleşmesini önemli sebeple feshetme (TBK m. 331 uyarınca) imkânı olduğunu savunmaktadır³²⁰. Doktrindeki diğer bir görüş ise, İsviçre doktrininde savunulan bir görüşü dikkate alarak, kiracının yan gider bedellerini ödemekten kaçınma hakkı olduğunu ve kiraya verenin bu belgeleri dava yoluyla vermeye zorlanabileceğini savunmaktadır³²¹. Bu konuda ileri sürülen doktrindeki diğer bir görüş ise³²², taraflar arasında ödeneceği kararlaştırılan yan giderin ödenmemesi sebebiyle, kiracının temerrüdü hükümleri gereğince kiraya verenin fesih hakkını kullanılabileceğini ileri sürmüştür. Ayrıca, kiraya veren, kiracının ödemesi gereken yan giderleri ödemiş veya avans olarak ödenen giderden daha fazla ödeme yapmış olsa bile, yan giderlere ilişkin belgelerin bir örneğini kiracıya vermeden, fazladan ödemiş olduğu yan gider bedellerini kiracıdan talep edemez.

TBK m. 314'e göre, yan gider, kural olarak her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmelidir. Taraflar sözleşme ile bu düzenlemenin aksini kararlaştırabilirler. Yan giderin ödenme zamanı konusunda yerel âdet varsa bu tarih uygulanır. Yan gider borcu, genel hükümler çerçevesinde TBK m. 90 gereğince, doğumu anında muaccel olur³²³. Yan giderlere ilişkin mahsup anlaşması varsa, kararlaştırılan tarihte veya yerel adete göre belirlenen hesaplama tarihinde muaccel olur. Böyle bir anlaşma veya adet yoksa hesabın kesilmesi ile ve her hâlde en geç kira sözleşmesinin bitiminde yan gider borcu muaccel olur. Yan giderler periyodik olarak ödeniyorsa TBK m. 147/b.1 gereğince beş yılda, tek seferde ödeniyorsa TBK m. 146 gereğince on yılda zamanaşımına uğrar³²⁴.

Yan giderin ödemesi avans şeklinde veya doğrudan ödeme şeklinde gerçekleştirilebilir. Yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceğinin kararlaştırılması ve hangi gider kaleminin yan gider olduğunun belirlenmesi hâlinde, yan gider doğrudan

³¹⁹ Çevik, s. 219; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 100; Aydoğdu ve Kahveci, s. 477; aksi görüşte; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 111

³²⁰ Çevik, s. 219; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 100

³²¹ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 111

³²² Aydoğdu ve Kahveci, s.478

³²³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 96; Çevik, s. 220; aksi görüş için bkz Aydoğdu ve Kahveci, s. 475; Acar, s. 342

³²⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 96; Çevik, s. 220; Aydoğdu ve Kahveci, s.475; Acar, s. 342

ödeme şeklinde gerçekleştirilebilir³²⁵. Fiilen yapılan giderlerden bağımsız olarak belirli bir dönem için sabit bir bedel ödenmesinin kararlaştırılması hâlinde, yan gider hesabının götürü şeklinde belirlenmesi söz konusudur. Bu durumda, fiilen yapılan harcamanın belirlenen bedelden az ya da fazla olmasının önemi yoktur. Kiracı fiilen yapılan yan giderlerin daha az olduğunu ileri sürerek fiilen yapılan harcama bedelinin fazlasının iadesini isteyemez³²⁶.

³²⁵ Aydoğdu ve Kahveci, s. 476

³²⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 95; Çevik, s. 220; Aydoğdu ve Kahveci, s. 475

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPTAN SORUMLULUĞU

3.1. GENEL OLARAK

Kiraya verenin borçlarından bir diğeri de kiralananın ayıplarından sorumluluğudur. Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin kira sözleşmesi süresince kiralananı kullanım amacına uygun şekilde bulundurma borcu, TBK 301. ve 304. maddelerinde ayrı ayrı düzenlenmiştir. Kiraya verenin kiralananı kullanım amacına uygun şekilde bulundurma borcu, kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim etmekle son bulmaz. Kiraya veren, kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim ettikten sonra sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun hâlde bulundurmakla da yükümlüdür. Kiraya verene yüklenen bu borç, kanundan kaynaklanmaktadır³²⁷.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğunu düzenleyen TBK'nın 304-308 maddeleri, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının düzenlendiği TBK 339 vd. maddelerinde kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğuna ilişkin özel düzenleme bulunmadığından, bu tür kira sözleşmelerinde genel hükümlerde yer alan düzenlemeler uygulanacaktır. Ayrıca, ürün kiralarında, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu TBK'nın 360 ve 361 maddelerinde özel olarak düzenlendiğinden bu düzenlemelerin önceliği bulunmaktadır.

TBK'nın kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen hükümleri, İsviçre Borçlar Kanunu madde 258 vd. hükümleri temel alınarak düzenlenmiştir. İBK, maddi ayıp ve hak ayıbını birlikte ele almıştır. TBK, hak ayıbı olarak nitelendirilen ayıpları, kiraya verenin zapttan sorumluluğu adı altında, TBK m. 309-311 arasında düzenlemiştir³²⁸. TBK'da ayıp hükümlerinin, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan

³²⁷ Aral ve Ayrancı, s. 226; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 193-194; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417-418; s.15; Eren, *Özel Hükümler*, s. 351; Uygur, *Şerh*, s. 1713; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 112; Çabri, *Ayıp*, s. 18; Kaya, s. 34; Kök, s. 21-22; Günel, s. 16; Baltalı, s. 15; Kırmızı, s. 96; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.105; Gümüş, *Özel Hükümler*, s.260 İnceoğlu, Murat, "Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 9, Sa. 103-104, 2013, (Kısaltma: *Ayıba Karşı Tekeffül*), s. 52-53; Cihan, s. 87; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, (Dördüncü Baskı), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, (Kısaltma: *Ayıplı İfa*), s. 336; Aktaş, Abdullah, *Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2016, s. 8

³²⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 106; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 112-113; Kaya, s. 34-35

sorumluluğu ve kiraya verenin zapttan sorumluluğu şeklinde iki farklı borç olarak düzenlenmesi kaynak kanundan farklılık göstermektedir.

TBK'da kiraya verenin, kiralananadaki ayıptan sorumluluğu, teslim anındaki ayıplardan sorumluluk ve teslim sonrasındaki ayıplardan sorumluluk şeklinde ikili bir ayırım yapılarak düzenlenmiştir. İBK esas alınarak yapılan bu düzenlemelerde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hâlinde kiracıya bir takım seçenek haklar verilmiştir. Kiraya verenin kiralananadaki ayıbı gidermemesi sebebiyle kiracıya tanınan, kiracının önceden yapacağı bildirimle kira bedelini belirli bir makama tevdi etmesi hakkı, kaynak kanunda olmasına rağmen, hukukumuza alınmamıştır³²⁹.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını sınırlayan veya engelleyen eksiklikler, ayıp olarak tanımlanabilir. Kiralanan, kiracının kullanım amacına uygun olarak teslim edilmemişse, TBK m. 304 gereğince kiraya veren kiralananadaki ayıptan sorumluluk hükümlerine göre kiracıya karşı sorumludur. Kiralanan kullanım amacına uygun olarak teslim edilmekle, teslimden sonra kiralananın kullanımı elverişsiz hâle gelmişse, TBK m. 305 gereğince, kiraya veren, yine kiralananadaki ayıptan sorumluluk hükümlerine göre kiracıya karşı sorumludur³³⁰.

3.1.1. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Tanımı

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıp sorumluluğuna ilişkin, BK'nın aksine (BK m. 249/ f.2), TBK'da bir tanımlama bulunmamaktadır. İsviçre Borçlar Kanunu ve Alman Medeni Kanunu'nda da kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin bir tanımlama yapılmamıştır³³¹. Kira sözleşmesinde ayıp, kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanmasını imkânsız kılan veya önemli ölçüde azaltan vasıf eksiklikleri olarak tanımlanabilir³³². Kiralananın kullanılmasını sınırlayan veya ortadan kaldıran eksiklikler sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusudur. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim edilmemesi veya sözleşme süresince kullanıma

³²⁹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 120; Kaya, s. 35

³³⁰Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 388; Zevkliler ve Gökyayla, s.260; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418; Çabri, *Ayıp*, s. 47; Kaya, s. 35; Kök, s. 49; Günel, s. 16; Baltalı, s. 27; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107

³³¹Çabri, *Ayıp*, s. 46; Aral ve Ayrancı s. 232; Günel, s. 17-18; Kök, s. 22

³³²Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111; Aral ve Ayrancı, s. 226; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 388; Zevkliler ve Gökyayla, s.260; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418; Çabri, *Ayıp*, s. 47; Altaş, s. 56; Olgaç, *Borçlar Özel*, s. 544

uygun durumda bulundurulmamasından kaynaklanan sorumluluk olarak tanımlayabiliriz³³³.

TBK m. 301/c.1, kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmak yükümlülüğünü düzenlemekle, ayıptan sorumluluğun özüne açıklık getirmiştir. Ayıp, kiralananın kiracının sözleşmeyle amaçladığı kullanımına tamamen veya kısmen uygun olmamasıdır. Kiralananın kiracının kullanımı için amaçlandığı asgari şartları taşıması gerekir. Kiraya veren tarafından kiralanda olduğu taahhüt edilen özel niteliklerin olmayışı da ayıp kapsamındadır³³⁴.

TBK' da kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine ilişkin kiracının hangi haklara sahip olduğu ayıbın önemli olup olmamasına göre yapılan nitelendirme ile belirlenmiştir. TBK m. 304'e göre, kira sözleşmesinin başlangıcındaki önemli ayıp hâlinde, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi, kira sözleşmesine dayalı ayıplı ifa kurumuna özgü imkânlardan ayıbın giderilmesini talep etme, kira bedelinin indirilmesini isteme, kira sözleşmesini fesih ve tazminat seçeneklerine de başvurulabilir. TBK m. 305/II'de kiracının fesih hakkını önemli ayıp hâlinde kullanabileceği açıkça düzenlenmiştir.

Kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanması için kiraya verene ayıbı gidermesi için talepte bulunması ve bu talebe rağmen kiraya verenin ayıbı gidermemesi gerekir. Kiraya verenin ayıbı giderilmemesi hâlinde, kiracı dilerse kiraya veren hesabına ayıbı bir başkası vasıtasıyla giderebilecektir. TBK m. 305'de ise; kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden doğan sorumluluk düzenlenmiştir.

TBK m. 306'da ayıbın giderilmesi talebine yer verilmiş ve ayıp uygun sürede giderilmediği takdirde, kiracının kiraya veren adına ayıbı giderebileceği, ayıbın önemli ayıp olması hâlinde sözleşmeyi fesh etme hakkının olduğu düzenlenmiştir. TBK m. 307'de kiracının kiralandaki ayıp sebebiyle, ayıpla orantılı indirim talep edebileceği belirtilmiştir. TBK m. 308'de kiralandaki ayıp sebebiyle kiracının zarara uğraması hâlinde kiraya verenden tazminat talep edebileceği hükme bağlanmıştır. Kiracının

³³³Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111, Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 388; Günel, s. 17-18; Aral ve Ayrancı, s. 226; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418; Çabri, *Ayıp*, s. 47; Kök, s. 22-23; Acar, s. 172-173

³³⁴Tandoğan, *Özel C. I/2*, s. 111; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Günel, s. 18; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Acar, s. 173; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 115

tazminat hakkı, kiraya verenin ayıbın meydana gelmesinde kusuru olması şartına bağlanmıştır.

3.1.2. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Özellikleri

3.1.2.1. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu Yasadan Doğan Bir Sorumluluktur

Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu kanundan kaynaklanmaktadır. Bir başka ifade ile kira sözleşmesinde taraflar kiralananındaki ayıpların kiraya veren tarafından karşılanacağını kararlaştırmasa bile kiraya verenin sorumluluğu söz konusudur. Kiracıya ayıp nedeniyle tanınan hakların tamamı, TBK'daki özel hükümlerden (m.304-305-306) kaynaklanmaktadır. Kiracının ayıp nedeni ile sahip olduğu haklar, kanundan kaynaklandığından kiraya verenin ayıptan sorumluluğu yasal bir sorumluluktur³³⁵. Kiraya veren, kira sözleşmesi yapılırken kiralananın sözleşmede belirtilen amaca uygun olacağına dair herhangi bir nitelik vaadinde bulunmasa dahi, kiralanan şeyin sözleşmede belirtilen amaca uygun olması gerekir³³⁶. Kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etmemesi veya kiralananın sonradan kullanıma elverişsiz hâle gelmesi hâlinde, kanundan kaynaklanan kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olacaktır.

Kiraya verenin, kiralananın asgari şartları dışında nitelik vaadinde bulunması mümkündür. Kiraya verenin, olacağını vaat ettiği niteliklerin kiralanda bulunmaması sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümleri gereğince sorumlu olduğu kabul edilmektedir. Bu duruma örnek olarak, kiraya verenin kiracının manzarasının yapılacak bir yapıyla kapatılmayacağını vaat etmesi ya da iş yeri kirasında kiracıyla rekabet doğurucu faaliyetlere girişmeyeceğini vaat etmesi gösterilebilir³³⁷. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu gerçekleştiğinde kiracı, yasaca kendisine

³³⁵Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt: I/I, (Tümü yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkı Basım), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, (Kısaltma: Özel, C. 1/1, 2008), s. 163; Acar, s. 172; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Seyfullah Edis, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu*, Ankara 1963, (Kısaltma: *Ayıba Karşı Tekeffül*), s. 20; Türkay Türker, *Kiralayanın Kiralananın(Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1993, s. 21; Kök, s. 34; Günel, s. 25-26; Çabri, *Ayıp*, s. 65; Beyza Nuhoglu, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2013, s. 27; Kaya, s. 36;

³³⁶Acar, s. 172; Türker, s. 20; Nuhoglu, s. 27; Çabri, *Ayıp*, s. 65

³³⁷Çabri, *Ayıp*, s.65; Aral ve Ayrancı, s. 226; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Nuhoglu, s.27; Günel, s. 27

tanınmış olan seçimlik hakları kiraya verene karşı kullanabilecektir. Kiracıya tanınan ayıbın giderilmesini isteme, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme, kira bedelinin indirilmesini talep etme, ayıptan dolayı uğranılan zararın giderilmesini isteme, sözleşmeyi feshetme seçenekleri, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kurumunun güvence fonksiyonudur³³⁸.

3.1.2.2. Kiraya Veren Sorumluluğu Kusura Dayanmaz

Kiraya verenin ayıp nedeniyle sorumluluğunun doğması için, kusurlu olması şartı aranmamıştır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hâlidir. Kiraya veren, kiralananın ayıplı teslim edilmesinde veya sonradan ayıplı hâle gelmesinde kusurunun bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulamaz³³⁹. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu TBK 304 vd. maddelerinde açıkça belirtildiği üzere, bir kusur sorumluluğu olarak düzenlenmemiştir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmesindeki sebep, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı koruma düşüncesidir.

Kiralananındaki ayıp, kiraya verenden kaynaklanmayan bir sebeple meydana gelmiş olsa bile kiraya verenin sorumluluğu söz konusudur. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu için sözleşmenin kurulduğu anda kiraya verenin ayıbı bilmesi gerekmez. TBK 304 ve devamı maddelerinde kiracıya tanınan haklar bakımından kiraya verenin kusurlu olması aranmaz³⁴⁰. Bu durumun istisnası TBK m. 308’de düzenlenen tazminat hakkıdır. Kiraya veren kusursuz olduğunu ispatlayamazsa, kira konusunun ayıplı olmasından doğan müspet (olumlu) zararları karşılamak durumundadır. Kiraya verenin sorumluluktan kurtulmadaki ispat yükü kiraya verene yüklenmiştir. Kiracının, kiralananındaki ayıp sebebiyle uğradığı müspet (olumlu) zararın tazmininden kurtulmak isteyen kiraya veren kusursuzluğunu kanıtlamalıdır³⁴¹.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğunun, kusura dayanmamasındaki

³³⁸Nuhoğlu, s. 27; Kök, s. 34; Türker, s. 20

³³⁹Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfâ*, s. 340; Kök, s. 35; Günel, s. 27; Çabri, *Ayıp* s. 66; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 63; Nuhoğlu, s.27; Kaya, s. 39; Baltalı, s. 6

³⁴⁰Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Aral ve Ayrancı, s. 231; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397-398; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 152; Aydoğdu ve Kahveci, s. 420-421; Çabri, *Ayıp*, s. 67; Nuhoğlu, s. 28; Kaya, s. 39

³⁴¹Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 122; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; Aral ve Ayrancı, s. 238; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 63; Nuhoğlu, s.28; Kök, s.34; Baltalı, s.7

amaç, sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının kiraya verene karşı korunması, yararlar dengesinde kiracının kiraya verene karşı üstün durumda tutulmasıdır³⁴². Eğer kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğu kusura dayansaydı, kiraya veren kiralanan yerdeki ayıpla ilgili herhangi bir kusurunun olmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilecek, kiracı da kendisine kanun tarafından sağlanan haklardan yararlanamayacaktı³⁴³.

3.1.2.3. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunu Düzenleyen Hükümler Yedek Hukuk Kurallarıdır

TBK'da kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kural olarak emredici nitelikte olup olmadığına ilişkin açık bir düzenleme söz konusu değildir. Tarafların anlaşarak aksini kararlaştırabildikleri ve aksine bir anlaşma yapılmadığı sürece uygulama alanı bulan kurallara yedek hukuk kuralı denir³⁴⁴.

TBK m. 301/c.1'de, kiraya verenin kiralananı kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim borcu ve kira sözleşmesi süresince bu durumda bulundurma borcu düzenlenmiştir. TBK m. 301/c.2'deki emredici düzenlemede, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağı açıkça belirtilmiştir. Diğer kira ilişkileri bakımından ise, genel işlem koşulları yoluyla kiraya verenin sorumluluğunun daraltılmasının veya ortadan kaldırılmasının yasaklandığı hükme bağlanmıştır. Buna göre TBK m. 301/c.2'de belirtildiği üzere konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının "sözleşmede kullanıma elverişli teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma" yükümünü daraltan veya ortadan kaldıran anlaşmalar geçersiz olacaktır. TBK m. 301'in aksi ile yorumundan, adi kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun emredici nitelikte olmadığı anlaşılmaktadır³⁴⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları haricindeki kira sözleşmeleri için kiraya verenin ayıp sorumluluğuna ilişkin taraflar sözleşme ile düzenleme yapabilmekte ise de, bu duruma

³⁴²Çabri, *Ayıp*, s. 66; Kaya, s. 39; Aktaş, s. 28; Kök, s. 34; Günel, s. 28

³⁴³Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 21; Günel, s. 28

³⁴⁴Çabri, *Ayıp*, s. 68; Kaya, s. 38; Kemal Oğuzhan, Nami Barlas, *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, 18. Baskı, İstanbul 2012, s. 87; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 142-143; Kök, s. 35-36;

³⁴⁵İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, s. 59; Acar, s. 185; Aral ve Ayrancı, s. 229; Zevkliler ve Gökyayla, s. 265; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 396; Çabri, *Ayıp*, s. 68-69; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 114; Günel, s. 28-29; Kök, s. 35; Baltalı, s. 7

istisna teşkil eden hâller mevcuttur. Şöyle ki, kiraya verenin hilesi veya ağır kusuru varsa, satım sözleşmesindeki bu duruma ilişkin olan TBK'nın 115/1. ve 221. maddeleri dikkate alınarak sorumsuzluk anlaşması geçersiz sayılmaktadır³⁴⁶.

BK m. 249/II' de, *"Eğer ayıp, müstecirin yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil etmekte ise; mucir, bu tehlikeye akdi yaparken vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine icarı feshedebilir."* şeklindeki düzenlemeyi karşılayan bir hükme TBK'da yer verilmemiştir. TBK'da böyle bir düzenlemeye yer verilmemekle birlikte, kiracının, kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin veya işçilerin sağlığı için ciddi bir tehlike teşkil eden ayıba razı olsa bile, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin sorumluluğu hiç bir şekilde sınırlandırılmayacağından veya ortadan kaldırılamayacağından bu tür bir sorumsuzluk anlaşması geçersizdir. Ayrıca, TBK'da bu konuda özel bir hükme yer verilme de, sağlık için ciddi tehlike teşkil edecek ayıba kiracının razı olması öncelikle TMK m. 23 gereğince kişilik hakkı ihlali olarak değerlendirilmelidir³⁴⁷.

3.1.2.4. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Asli Borç Niteliğinde Olması

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli yükümlülüğü, kiralananı kararlaştırılan tarihte kullanıma elverişli şekilde teslim etmek ve kira sözleşmesi süresince de bu durumda bulundurmaktır. Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurması sebebiyle kiralananın kiracıya kullanıma uygun şekilde teslimi ile kiraya verenin edimi sona ermez. Kiracıya yüklenen edim ise, kira bedelini ödemektir³⁴⁸.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliği belirlenirken, ayıptan sorumluluğun asli borç mu, tali borç mu olduğu konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüşe göre, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu, kullanmaya elverişli bir hâlde teslim ve sözleşme süresince kullanmaya elverişli hâlde bulundurma borcuna göre ikinci sırada ve tamamlayıcı borçtur³⁴⁹.

³⁴⁶Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 123; Çabri, *Ayıp*, s.141-142 Zevkliler ve Gökyayla, s. 265; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 115; Nuhoğlu, s. 29; Kök, s. 36; satım sözleşmesine ayıba ilişkin TBK m. 221'in uygulanamayacağı gerekçesiyle aksi görüşte, İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 115

³⁴⁷Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Zevkliler ve Gökyayla, s. 265; Çabri, *Ayıp*, s. 145; Nuhoğlu, s. 28; Kök, s. 36; Türker, s. 21

³⁴⁸Aral ve Ayrancı, s. 34; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263-264; Günel, s. 25; Çabri, *Ayıp*, s. 63; Kaya, s. 36

³⁴⁹Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 163; Rona Sezeran, *İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme*, Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul 2006, (İfa Engelleri), s. 143; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 19-20;

Doktrinde diğerk bir görüŖe göre, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu asli bir borç niteliğindedir³⁵⁰.

Kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğunun ikinci sırada ve tamamlayıcı borç olduğunu savunan görüş, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğini göz ardı ederek satış sözleşmesini dikkate alarak değerlendirme yapmıştır. Satış sözleşmesinde, satıcının asli borcu, satılanın mülkiyetini alıcıya devretmektir. Satıcının malı alıcıya temlik ederek teslim ettikten sonra satılana meydana gelecek ayıplardan sorumluluğu tali nitelikte kalmaktadır³⁵¹. Bu görüşe göre, satım sözleşmesinin ifa dışında bir nedenle sona ermesi hâlinde, satıcının ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurulamayacaktır. Hâlbuki, kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğu için, satım sözleşmesinin aksine, kiralanan şeyin tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplar nedeniyle de kiraya veren sorumlu kılınmıştır (TBK m. 305)³⁵².

Kanaatimizce kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğu ikinci sırada ve tamamlayıcı bir borç değildir. Kiraya veren kiralananı kiracının kullanmasına elverişli hâlde teslim etmeli ve aynı zamanda sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanım amacına uygun şekilde bulundurmalıdır. Kiraya verenin bu borcu, sözleşmenin devamınca süreklilik taşır. Kiraya verenin bu sorumluluğu kapsamında, kiralanda meydana gelen ve kiracının sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun şekilde kullanmasına engel olan eksiklik ve ayıpları giderme yükümlülüğü de vardır. Kiralananın kiracıya ayıplı olarak teslim edilmesi veya ayıbın kiralananın kullanımı sırasında ortaya çıkması hâlinde, kiraya veren kendisine yüklenen ayıpsız teslim borcuna ve kira sözleşmesi süresince sözleşmede amaçlanan kullanım şekline uygun bulundurma borcuna aykırı davranmış olur. Bu görüş kabul edilecek olursa, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, asıl borcun herhangi bir şekilde sona ermesi ile ortadan kalkacaktır.

Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 231; Kök, s. 33-34; Mustafa Erdem Can, *Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu*, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Ankara 1998, s. 19

³⁵⁰Acar, s. 184-185; Çabri, *Ayıp*, s. 62-63; GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s. 114; Altaş, s. 56; Günel, s. 25-26; Kök, s. 33; Baltalı, s.5; Nuhoglu, s. 26; Türker, s. 26; Kaya, s. 36-37

³⁵¹Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 163; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 19; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 68; Çabri, *Ayıp*, s. 63

³⁵²Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 32

3.1.2.5. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu Benzer Diğer Kurumlarla Yarışmalı Olarak Uygulanabilir

Kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğu hâllerinin bir kısmı; Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanun kapsamında yer alan kusur sorumluluğu veya kusursuz sorumluluk türlerine ilişkin şartlar ile sözleşmede irade bozukluğu hâlleri ile birlikte gerçekleşebilmektedir. TBK’da irade sakatlığı hâlleri olan yanıltma (TBK m. 30. vd.), aldatma (TBK m. 36.) ve korkutma (TBK m. 37.) ile haksız fiil sorumluluğu (TBK m. 49.vd), borcun ifa edilmemesi (TBK m. 112. vd.), yapı malikinin sorumluluğu (TBK m. 69. vd.), TMK’da taşınmaz malikinin hukuki sorumluluğu (TMK m. 730) düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olduğu durumlarda aynı zamanda başka bir sorumluluk türünün şartları oluşması mümkündür. Aynı olayda şartları gerçekleşen iki sorumluluk hâlinden uygun olanın tercih edilmesine “taleplerin yarışması ilkesi” denilmektedir. Kiracı kendine daha uygun olan sorumluluk hâline dayanarak hakkını kullanabilecektir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun şartları ile aynı zamanda yanıltma, aldatma gibi irade sakatlığı hâlleri aynı anda gerçekleşebilir. Ayrıca, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK m. 112 vd. hükümlerinde düzenlenen kötü ifanın özel bir şeklidir. Bu sebeple, kiracı borçlunun temerrüdü hükümleri gereğince kiraya verenden uğradığı zararların tazminini isteyebilir³⁵³. Kiraya verenin, kiralananı kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etmemesi, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olacak şekilde teslim etmemesi, sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak bulundurmaması hâllerinde, kiraya verenin sözleşmenin yüklediği edimi gereği gibi yerine getirmemesi söz konusudur³⁵⁴. Yukarıdaki açıklamalar bir bütün olarak değerlendirildiğinde, kiracının kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine veya şartları oluştuğu takdirde bu sorumluluğun yanında yanıltma, aldatma ve korkutma, haksız fiil sorumluluğu, borcun ifa edilmemesi, yapı malikinin sorumluluğu, Türk Medeni Kanunu’nda taşınmaz malikinin hukuki sorumluluğu gibi diğer seçenek yollara başvurma imkânı bulunmaktadır³⁵⁵.

³⁵³Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 203; Aral ve Ayrancı, s. 105; Yavuz, Cevdet, Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, (1. Baskı), Beta Basım, İstanbul 1989,(Kısaltma:Ayıp), s. 25; Nuhoğlu, s. 28; Kök, s. 27; Baltalı, s. 13-14

³⁵⁴Çabri, *Ayıp*, s. 64; Fahrettin Aral, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Kötü İfa*, Daktilo Basım, Ankara 1985.(Kısaltma: Kötü İfa) s. 117; Nuhoğlu, s. 28; Kök, s. 27; Baltalı, s. 13; Aktaş, s. 15

³⁵⁵Çabri, *Ayıp*, s. 68; Kök, s. 36; Türker, s. 22; Günel, s. 30; Nuhoğlu, s. 29-30

3.1.3. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Hukuksal Dayanağını Açıklayan Görüşler

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile satıcının ayıptan sorumluluğu birçok yönden benzerlik göstermektedir. Öğretide bu durum göz önünde bulundurularak kiraya verenin ayıptan sorumluluğu konusunda satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğunu açıklayan görüşlere yer verilmiş, satış sözleşmesinde ileri sürülen görüşler çerçevesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliği açıklanmaya çalışılmıştır. Bu görüşleri açıklamaya çalışacağız.

3.1.3.1. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Hata Hükümlerine Dayandıran Görüş

Bir sözleşmede sözleşmenin taraflarının karşılıklı ve birbirine uygun surette irade beyanların mevcut olmasına rağmen, bu beyanlar ile iç iradeler arasında istenilmeyerek meydana gelen uygunsuzluk hâli "yanılma" olarak tanımlanır³⁵⁶. Hukuki işlemlerde hataya ilişkin hükümler BK'nın 23-24'inci maddelerinde, TBK'da ise, yanılma başlığı adı altında 30- 35' inci maddeler arasında düzenlenmiştir.

Yanılma, beyanda yanılma ve saikte yanılma olmak üzere iki şekilde ortaya çıkmaktadır. TBK'da güven ilkesinden hareketle yalnızca beyan yanılması esaslı yanılma kabul edilip, saik yanılmasının kural olarak esaslı yanılma sayılmayacağı hükme bağlanmıştır. (TBK m. 30/I, 32/I) Ancak saik yanılmasının, yanılanın, yarıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde esaslı yanılma olarak kabul edileceği düzenlenmiştir. (TBK m. 32/I,2.cümle). TBK her yanılmayı değil, yalnızca esaslı yanılmayı bir geçersizlik sebebi kabul etmiştir. Sözleşmenin yanılmadan kaynaklı feshinin söz konusu olabilmesi için sözleşmenin niteliğinde, konusunda, şahısta veya sözleşme konusunun miktarında ve tarafların niteliğinde yanılığa düşülmesi gerekir. Kanunda sayılan

³⁵⁶Feyzioğlu, Cilt:1, s. 123; Reisoğlu, *Genel Hükümler*, s. 118; M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt-1, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul 2013, (Kısaltma: Cilt-1), s. 92; Antalya, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Cilt I, 2. Baskı, İstanbul 2013, s. 220; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*, 8. Tıpkı Bası, Konya 2013, s. 171; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme*, Birinci Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış, 4. Bası, İstanbul 2008, s. 393; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (15. Baskı), Ankara 2013, (Kısaltma: *Genel Hükümler*), s. 378

yanılma tiplerinden birinin gerçekleşmesi hâlinde, TBK m. 30 gereğince, esaslı yanılmaya düşen taraf sözleşmeyle bağlı olmaz³⁵⁷.

Doktrinde Jean Charles Florent Demolombe'ya göre, satıcının ayıba karşı tekeffülden sorumluluğu, felsefi olarak eşyanın hata ile aynı temele dayanır. Bunun sebebini, "ayıp" kavramı ile "eşyanın aynında hata" kavramını şeyin sadece fiziksel özelliklerine göre değil, beşerî ihtiyaçlar düzeyinde ifa ettiği fonksiyona ve tahsis olundukları kullanım amacına göre belirlenmesi gerektiği şeklinde açıklamıştır³⁵⁸. Doktrinde Henri Capitant da, kanunların ayıba karşı tekeffülden sorumluluğunu ve eşyanın aynında hatayı ayrı ayrı düzenlemesini sadece tarihi sebeplerle açıklanabileceğini ileri sürmüştür³⁵⁹.

Bu görüşe göre, satıcının ayıplardan dolayı alıcıya karşı sorumlu olmasının esasını, alıcının hataya düşmesi oluşturur. Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması hâlinde, kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunu kaynağı, kiracının hataya düşmesidir. Ayıptan sorumluluk kurumu, borcun gereği gibi yerine getirilmemesi ile ilgilidir. Yanılma ise, sözleşme kurulurken meydana gelen irade bozukluğu hâllerinden biridir. Bu iki farklı kurumun aynı olayda gerçekleşmesi mümkündür. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 1958/15 Esas, 1958/6 Karar, 04.06.1958 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda ayıp hâlinde seçenek uygulama yolu gösterilerek, Borçlar Kanunu'nun özel olarak düzenlenmiş ayıp hükümlerine veya vasıfta yanılma hükümlerine dayanılabileceği belirtilmiştir³⁶⁰.

Yanılma sözleşmenin kurulması sırasında meydana gelen bir irade sakatlığı hâli olmakla, yanılan tarafa sözleşmeyi iptal etme hakkı vermektedir. Ayıptan sorumluluk hâlinde ise, geçerli bir sözleşme kurulmakla, sözleşme de üstlenilen borcun hiç ve gereği gibi yerine getirilmemesi söz konusudur. Ayıptan sorumluluğun doğabilmesi için ayıbı bilmemek yeterli olmaz. Bilmeme unsurunun haricinde, diğer koşulların da gerçekleşmesi gerekir. Hâlbuki, sözleşme kurulurken taraflardan birinin sözleşmenin

³⁵⁷Reisoğlu, *Genel Hükümler*, s. 119; Nomer, s. 181; Hüseyin Hatemi, Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s. 97; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 94; Seyfullah Edis, *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Luzumlu Vasıflarında Hata*, (Kısaltma: Hata), Ankara 1973, s. 5

³⁵⁸Demolombe, Jean Charles Florent , i.2, s.108-109; (naklen Yavuz, C., Ayıp, s. 20).

³⁵⁹Capitant, Henri , s. 232 n. ; (naklen Yavuz, C., Ayıp, s. 20).

³⁶⁰Yavuz, C. , s. 20; Nuhoglu, s.12; Kök, s.27; Baltalı, s. 8; Aktaş, s. 10, 21 Nolu dipnot; Çabri, *Ayıp*, s.50, 138 Nolu Dipnot (01/10/1958 tarih ve 10021 sayılı Resmî gazete yayınlanan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 1958/15 Esas, 1958/6 Karar, 04.06.1958 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı)

niteliğinde, konusunda, şahısta veya sözleşme konusunun miktarı ve tarafın niteliğinde hususlarında esaslı yanılması, yanılma hükümlerine dayanmak için yeterlidir³⁶¹.

Kanaatimizce kiracının ayıp nedeni ile sahip olduğu hukuki imkânların kaynağını irade bozukluklarından yanılma hükümleri ile açıklamaya çalışmak, ayıptan sorumluluk kurumu açısından yetersiz kalacaktır. Yanılma ile ayıptan sorumluluğun aynı olayda gerçekleşmesi mümkündür. İki kurumun koşul ve sonuçları bakımından özellikleri farklıdır. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu yanılma hükümlerine dayandırıldığında, kira sözleşmesinde yanılığa düşen tarafa tanınan hukuki seçenek sözleşmenin iptal edilmesidir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hâlinde ise, kiracıya sözleşmenin feshi gibi sözleşmeyi sonlandırmanın yanı sıra, kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiralananın onarımını talep hakkı, kiralananın değiştirilmesi gibi sözleşmenin devamını sağlayan haklar tanınmıştır. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğunu sadece sözleşmenin sonlandırılması hukuki sonucunu doğuran hata müessesine dayandırmanın mümkün olmadığını düşünüyoruz.

3.1.3.2. Kiraya Veren Kiralananındaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Akit Görüşmelerinde Kusur Hükümleri Çerçevesinde Açıklayan Görüş

Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk kavramı; dürüstlük ilkesi gereği, bir sözleşme veya buna benzer durumlardaki görüşmelerde söz konusu olan özen yükümlülüğünün ihlal edilmesi sonucu ortaya çıkar. Bu özen yükümlülüğünün ihlal edilmesi, karşı tarafa yanlış bilgi verme, karşı tarafın bilmesi gereken hususları açıklamama, karşı tarafın şahsını ve malını zarardan koruyucu önlemleri almama şeklinde olabilir³⁶². Bir sözleşmenin tarafları sözleşme kurabilmek için temasa geçtiklerinde bu ön görüşmeler sebebiyle hukuki bir ilişki kurulmuş olur. Sözleşme görüşmeleri nedeni ile tarafların birbirlerine karşı yükümlülükleri ve bu yükümlülükler bağlamında sorumlulukları ortaya çıkar³⁶³.

³⁶¹Edis, *Hata*, s. 23; Eren, *Genel Hükümler*, s. 383; Oğuzma ve Öz, *Cilt-1*, s. 107; Çabri, *Ayıp*, s. 51

³⁶²Burcu Oğuztürk Kalkan, *Güven Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 91; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 488; Eren, *Genel Hükümler*, s.1128-1129; Ümit Gezder, *Türk/İsviçre Hukukunda Culpa in Contrahendo Sorumluluğu*, Beta, İstanbul 2009, s.12-13; Antalya, s.134; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Genişletilmiş 17. Baskı, Ankara 2013, (Kısaltma: *Genel Hükümler*), s. 80-81; Edis, *Ayıp Karşı Tekeffül*, s. 24; Tekinay vd., *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993, s. 976

³⁶³Gezder, s. 40; Oğuztürk, s. 91

Sözleşme görüşmeleri esnasında kusurlu davranışlarıyla karşı tarafın zarara uğramasına sebep olan tarafın bu davranışının risklerini de taşıması gerektiği esastan hareketle, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk olarak adlandırılan yeni bir sorumluluk türü ortaya çıkmıştır. Bu sorumluluğa “culpa in contrahendo” sorumluluğu denilmektedir³⁶⁴. Sözleşme bir süreç olarak zamana yayılmakla, sözleşme kurulmadan önce taraflar arasında akdin içeriği, şartları, tarafların hak ve yükümlülükleri konularında görüşmeler yapılmaktadır. Görüşmelerin başlaması ile birlikte taraflar arasında bir güven ilişkisi kurulmuş olmaktadır ve bu güven ilişkisi TMK'nın 2/1. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralına dayanmaktadır³⁶⁵. Sözleşmenin taraflarının bilgi verme yükümlülüğü çerçevesinde, dürüstlük kuralına aykırı hareket eden tarafın, diğer tarafa tazminat ödeme zorunluluğu doğmaktadır³⁶⁶.

Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumlulukta yaptırımın tazminat olduğu kabul edilmektedir. Bu tazminatın dayandığı sebep bakımından çeşitli görüşler mevcuttur. Bu görüşlerden ilki, sorumluluğun ihlâli sonucu ortaya çıkan zararın tazmininde haksız fiil hükümlerinin uygulanacağını savunan görüştür³⁶⁷. Diğer görüş ise, sözleşmeye aykırılık hükümlerinin uygulanacağını savunan görüştür³⁶⁸.

Sözleşme görüşmeleri sırasında kusurlu davranışların, özel olarak düzenlendiği durumlara örnek olarak; karşı tarafı aldatarak veya korkutarak onu sözleşme yapmaya zorlayanı sorumlu tutan düzenleme, kendi kusuruyla yanılması sebebiyle sözleşmenin iptal edilmesine neden olan tarafı tazminatla sorumlu tutan düzenleme, yetkisiz olduğu hâlde kendisini temsilci gibi göstererek başkası adına işlem yapanı sorumlu tutan düzenleme gösterilebilir³⁶⁹.

Sözleşme görüşmelerinde kusur sorumluluğunun hukuki niteliğinin tespiti, bu sorumluluğun tabi olduğu zamanaşımı süresi ve kusurun ispat külfetinin hangi tarafta olduğunun tespiti hususları açısından önemlidir. Akdin müzakerelerinde taraflardan

³⁶⁴Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi Hüseyin, Serozan Rona, Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, (5. Baskı), C. III, İstanbul 2009, s. 249; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 488

³⁶⁵İnal, Tamer, *Borca Aykırılık ve Sonuçları*, Kazancı Yayınevi, İstanbul 2009, s. 22; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1128-1129; Antalya, s.134

³⁶⁶Haluk Tandoğan, *Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet)*, Ankara 1961, (Kısaltma: Mesuliyet), s. 403; Yavuz, C., *Ayıp*, s. 21; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 491

³⁶⁷Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 85; İnal, s. 22.

³⁶⁸Tekinay vd., s. 979; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1132; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi vd., s. 256; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 324; Reisoğlu, *Genel Hükümler*, s. 339; Süleyman Yalman, *Türk-İsviçre Hukukunda Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk*, Ankara 2006, s. 83.

³⁶⁹Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 78; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 83; Nomer, s. 287

birinin kusurlu davranması hâlinde, haksız fiil hükümleri uygulanırsa; zarar görenin tazminat talebi hakkı, zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren iki yıl ve her hâlde fiilin işlenmesinden itibaren on yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrayacak (TBK m. 72), zarar gören sorumlu olanın kusurunu ispatlamak zorunda kalacaktır (TBK m. 50). Sözleşme görüşmelerinde borca aykırılık hükümleri uygulanırsa; sorumlu olan kusursuzluğunu ispat etmekle yükümlüdür. (TBK m. 122) Sözleşme görüşmelerinde borca aykırılık hükümlerine göre zarar görenin tazminat alacağı on yıllık zamanaşımına (TBK m. 146) tabi olacaktır³⁷⁰.

Doktrinde Jhering, satılan malın ayıptan sorumluluğunun hukuki kaynağını sözleşme öncesindeki görüşmelerdeki kusur hükümlerine dayandırmaktadır³⁷¹. Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumlulukta, sözleşme öncesi sorumluluğun oluşabilmesi için kusur şarttır. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu TBK’da bir kusur sorumluluğu olarak düzenlenmemiştir. Sözleşme öncesi sorumluluğun söz konusu olabilmesi için sözleşmenin kurulmuş olması şart olarak kabul edilmemekte, oysa kiraya verenin kiralananındaki ayıba karşı sorumluluğu için bütün unsurlarıyla bir kira sözleşmesinin varlığı aranmaktadır. Ayrıca kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu kiralananın teslimi ile başlamakta, kira sözleşmesi süresince devam etmekte olup, sözleşme öncesi sorumluluğun niteliği gereği kira sözleşmesinde uygulanması mümkün değildir. Bu sebeplerle, biz bu görüşün kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğunun kaynağını açıklamakta yetersiz kaldığını düşünüyoruz.

3.1.3.3. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Hakkaniyet Esasına Dayandıran Görüş

Alman Hukukçu Larenz tarafından savunulan hakkaniyet esası görüşüne göre, satıcının ayıba karşı tekeffül borcu, satılanın taşıdığı ayıplar dolayısıyla satım sözleşmesi taraflarının sözleşmeyi yaparken kurdukları dengenin bozulmasını gidermek suretiyle bu dengenin yeniden tesis edilmesini sağlayan bir araçtır³⁷². Bu görüş, kira

³⁷⁰İnal, s. 108; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 82

³⁷¹Jhering: *Culpa in contrahendo* (Fransızca terc. s.28, 32, 36, 39) (naklen Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 24)

³⁷²Larenz, K. *Lehrbuch des Schuldrechts*, Bd. II, Besonderer Teil, 11. Aufl., München 1977, S. 37, s.55-56. (naklen Yavuz, C., *Ayıp*, s. 27)

sözleşmesine uyarlandığında, ayıptan sorumluluğun hukuki niteliği, ayıptan dolayı taraflar arasında bozulan dengenin yeniden kurulmasını sağlayan bir araçtır. Kira sözleşmesinde kiralananın ayıplı olması hâlinde, kiracı ile kiraya veren arasındaki sözleşmenin kurulmasında mevcut olan edim dengesi kiracı aleyhine bozulmasına sebebiyet vermektedir. Kiraya verenin edim borcu, kiralananı kullanmaya elverişli şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu hâlde bulundurmaktır. Kiralananın ayıplı olması, kiracının sözleşmeyi yapmakla amaçladığı kullanımı gerçekleştirilmesine engel olur³⁷³.

Bu görüş, kira sözleşmesi taraflar arasında bozulan menfaat dengesinin yeniden tesis edilmesini amaçlamaktadır. Ayıptan dolayı kiracıya tanınan haklar, bozulan dengenin yeniden kurulması için kullanılan araçlardır. Kiraya verende meydana gelen ayıp nedeniyle kiracıya tanınan ayıp giderilinceye kadar kira bedelinden indirim isteme hakkı, bu duruma örnek teşkil etmektedir. Kiracı kiralananındaki ayıptan dolayı kiralananı tam olarak yararlanamayabilir. Bu durumda, bu eksik yararlanmaya denk gelen kısım oranında ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için kiracı kira bedelinden indirim isteme hakkına sahiptir. Bu görüşe göre, ayıptan dolayı kiracıya tanınan haklar, ayıp nedeniyle kiracı aleyhine bozulan edimler dengesi, sözleşmenin başlangıcında mevcut olan edim dengesinin yeniden tesis edilmesine imkân sağlamaktadır³⁷⁴.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olan kira sözleşmesinde, tarafların sözleşmeyi yaparken var olan dengenin kiralanda ortaya çıkan ayıplar nedeni ile bozulmasından sonra bu dengenin yeniden kurulmasına olanak sağlamaktadır³⁷⁵. Bütün hukuki ilişkilerin temelinde taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunmaya çalışılması ve bu dengenin bozulması hâlinde yeniden tesisini amaçlayan düzenlemeler vardır. Ayrıca, kiraya verenin kusuru bulunmasa da kiracının kanundan kaynaklanan birtakım haklara sahip olabilmesi durumunu açıklayamadığından, ayıp hükümlerini hakkaniyet esası ile açıklamaya imkân yoktur³⁷⁶.

³⁷³ Çabri, *Ayıp*, s. 55-56; Nuhoğlu, s. 20

³⁷⁴ Çabri, *Ayıp* s. 56; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 129; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 78; Günel, s. 98

³⁷⁵ Nuhoğlu, s. 20-21; Aktaş, s. 18; Baltalı, s. 12; Kök, s. 29

³⁷⁶ Çabri, *Ayıp*, s. 56; Nuhoğlu, s. 20-21; Baltalı, s. 12

3.1.3.4. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Varsayım Esasına Dayandıran Görüş

Fubuni tarafından savunulan bu görüşe göre, alıcı satın aldığı malın bazı belirli niteliklerinin var olduğunu düşünmektedir³⁷⁷. Bu görüşe göre, sözleşme yapılırken alıcı, sözleşme konusunun belirli niteliklere sahip olduğu düşüncesiyle hareket ederek satış sözleşmesi yapmaktadır. Tarafların sözleşme yaparken olacağını varsaydığı bu niteliklerin mevcut olmaması hâlinde sözleşme yapmayacakları kabul edilmektedir³⁷⁸. Alıcının, satış sözleşmesi ile ulaşmak istenen amacın gerçekleşmesini sağlayacak niteliklerin satılan üründe bulunmaması hâlinde satıcının ayıptan sorumluluğu söz konusu olur³⁷⁹. Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması hâlinde, kiracı, kira sözleşmesi yaparken kiralananın belirli niteliklere sahip olduğunu varsaymaktadır. Kiracının, sözleşme ile amaçladığı ve mevcut olmaması hâlinde sözleşmeyi yapmayacak olduğu asıl gayeyi esas alan bu görüşe göre, kiralanan kiracının sözleşme yapma amacının gerçekleşmesini sağlayacak niteliklere sahip olmalıdır. Aksi hâlde, bu niteliklerin kiralanda bulunmaması hâlinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olur³⁸⁰.

3.1.3.5. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Garanti Sözleşmesine Benzeten ve Bu Şekilde Açıklayan Görüş

Öğretide bazı yazarlar, satıcının ayıptan sorumluluğunu, garanti sözleşmesinde garanti verenin sorumluluğuna benzetmektedir³⁸¹. Garanti sözleşmesi; garanti verenin, garanti alanın bir teşebbüse girişmesinden veya bir borç ilişkisine girdiği üçüncü kişinin borcunu ifa etmemesinden doğacak zarar tehlikesini üstlendiği bir sözleşmedir³⁸². Garanti sözleşmesiyle garanti alan, bir başkasının hareketinden doğacak tehlikeleri bağımsız bir sözleşme ile garanti verenin üzerine almasını sağlamaktadır. Üçüncü kişinin hareketinden zarar doğması hâlinde garanti alan, garanti verenin sorumluluğuna

³⁷⁷ Fubini R. *Nature Juridique de la responsabilité du vendeur pour les vices cachés*. Revue Trimestrielle de droit civil, 1903, s.279 vd. (Yavuz, C. , Ayıp, s. 26'den naklen).

³⁷⁸ Yavuz, C. , Ayıp, s. 26

³⁷⁹ Nuhoğlu, s. 19; Çabri, *Ayıp*, s. 55

³⁸⁰ Nuhoğlu, s. 20; Türker, s. 16; Aktaş, s. 17

³⁸¹ Bilgi için Bkz. Yavuz, C. , Ayıp, s. 21-22; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 25-28

³⁸² Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt II, İstanbul 2010, (Kısaltma: Özel, Cilt II, 2010), s. 809; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 795; Zevkliler ve Gökyayla, s. 13; Reisoğlu, Seza, *Garanti Mukavelesi*, Ankara 1963, (Kısaltma: Garanti), s. 9; Zevkliler ve Havutçu, s. 39; Çabri, *Ayıp*, s. 53

başvurmaktadır³⁸³. Garanti veren, borç ödenmediği takdirde o borcu bizzat ödeyeceğini veya fiili bizzat gerçekleştireceğini taahhüt etmez. Garanti sözleşmesi ile garanti veren bir asıl borç ilişkisinden kaynaklanması bakımından onunla bağlıdır. Fakat, garanti veren geçerliliği ve edimin ifası bakımından asıl borca bağımlı olmayan bir borç üstlenir³⁸⁴. Garanti sözleşmesinde garanti verenin borcu ise fer'i nitelikte olmayan bir borçtur. Garanti veren, asıl sözleşmesinin ifasından bağımsız bir taahhütte bulunmuştur. Bu sebeple, asıl borcun sona ermesi mutlak suretle garanti verenin borcunun da sona ermesi sonucunu doğurmaz. Eğer asıl borcun sona ermesi, garanti altına alınan rizikoyu da sona erdriyorsa, bu takdirde garanti verenin borcu da sona erecektir. Buna karşılık yalnızca asıl borcu sona erdirecek nitelikte bir neden varsa, asıl borç sona ermesine rağmen garanti verenin borcu geçerli kalmaya devam edecektir³⁸⁵.

Satıcının ayıptan sorumluluğuna ilişkin ileri sürülen bu görüş dikkate alınarak kiraya verenin özellikle bildirdiği nitelikler bakımından sorumluluğu garanti sözleşmesiyle açıklanmaya çalışılması kira sözleşmesi açısından yetersiz kalmaktadır³⁸⁶. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu, kiraya verenin, kiralananı kullanmaya elverişli hâlde teslim etme ve kullanmaya elverişli hâlde bulundurma borcundan kaynaklanmaktadır. Kira sözleşmesinde kiraya verenin borcu, kiralananın sözleşmeye uygun olarak teslim etmek ve bulundurmak iken; garanti sözleşmesinde garanti verenin borcu, üçüncü kişinin eylemini yerine getirilmemesinden kaynaklanan tehlikeleri üstlenmektir³⁸⁷. Ayrıca ayıplı durumun varlığı hâlinde kiraya verenin sorumluluğu kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya karşıdır. Garanti sözleşmesinde, garanti verenin sorumluluğu sözleşmeye dayalı bir sorumluluk iken, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kanuni bir borçtur. Kanaatimce, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğunu, garanti sözleşmesinde garanti verenin durumuna benzeten görüş, garanti verenin sözleşmenin tarafı olmaması ve sözleşme gereği bir üçüncü kişinin eylemine ilişkin tehlikeleri üstlenmesi sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaynağını açıklanmakta yetersiz kalmaktadır.

³⁸³Reisoğlu, Garanti, s. 115; Tandogan, Özel, Cilt II, 2010, s. 811-812

³⁸⁴Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 795

³⁸⁵Vahit Doğan, *Banka Teminat Mektupları*, (3. Baskı), Ankara 2005, s. 57

³⁸⁶Kök, s. 28; Türkler, s. 15; Nuhoglu, s. 17-18

³⁸⁷Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 22; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 27

3.1.3.6. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Kendine Özgü Bir Hukuki İşlem Olarak Değerlendiren Görüş

Calvin Pierre, satıcının ayıba karşı tekeffülden sorumluluğunu kendine özgü bir müessese olarak değerlendirmektedir. Bu görüşe göre, satıcının ayıba karşı tekeffül borcu, kanunun onun aleyhine tahsis ettiği özel bir borçtur. Bu sebeple, borçların genel olarak ifası ve irade sakatlığı durumlarından farklıdır³⁸⁸.

Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması hâlinde, kiracının ayıp nedeni ile sahip olduğu haklar, kanunun kiraya veren aleyhine getirdiği özel bir borcun karşılığını oluşturmaktadır³⁸⁹. Sürekli borç ilişkisi olan kira sözleşmesinde, kiraya verenin asli edimi, kiralananı kullanmaya elverişli şekilde teslim etmek ve kira süresi boyunca bu hâlde bulundurmaktır. Kanun koyucunun, kiraya vereni kiralananın ayıbından sorumlu tutmasındaki amaç, kiraya vereni tam ve düzgün bir ifaya zorlayarak, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracının edim menfaatinden yararlanmasını sağlamaktır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kanuni bir borç olarak özel olarak düzenlenmesi sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaynağını kendine özgü bir hukuki işlem olarak kabul eden görüşe katılmak mümkün değildir.

3.1.3.7. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Tehlike Esasına Dayandıran Görüş

Kusursuz sorumluluğun en önemli türlerinden biri de, tehlike sorumluluğudur. Bu sorumluluk; zararın gerçekleşme ihtimalindeki sıklığı ve gerçekleşen şiddetin yoğunluğu, büyüklüğü ve ağırlığını ifade eden farklı alanlarda kullanılmaktadır³⁹⁰. Tehlike sorumluluğu hâllerinin temelini, belirli tehlike yaratan uğraşılardan doğacak zararları önleyebilmek mümkün değilse, bu uğraşılardan yararlananları veya uğraşılarda kendi egemenlik alanlarında yürütenlerin sorumlu olmaları gerektiği anlayışı oluşturur³⁹¹. Zararın, tehlikeden sorumlu olanın ya da başkasının uğraşısından veya doğal bir olaydan meydana gelmesi önemli değildir. Zararın sorumluluk kaynağının tehlikeli bir faaliyetten meydana gelmesi önemlidir. Tehlikeli faaliyetten sorumlu kişi

³⁸⁸Calvin Pierre, *La Vente- Lechange- La Donation*, in *Traite de Droit Prive Suisse*, vol. VII, t. I/1, Fribourg 1978, s. 72 (naklen Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 25).

³⁸⁹Nuhoğlu, s. 21; Türker, s. 16-17; Aktaş, s. 19

³⁹⁰Eren, *Genel Hükümler*, s. 456.

³⁹¹Aytekin Ataay, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi*, (3. Baskı), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1981, s. 72

bu tehlikeli faaliyetin sonuçlarına katlanarak oluşan zararı yasa gereği giderim borcu altına girmektedir³⁹².

Brinz, satıcının satılanın ayıplarından sorumluluğunu tehlike esasına dayandırmaktadır. Bu görüşe göre, Roma Hukuku'nda satıcıyı satılanın oluşturduğu tehlikelerden sorumlu tutma esası hâkimdir; zira satılanın mülkiyetinin satıcıda olduğu devrede satılana ilişkin bazı tehlikelerin ayıp adı altında ortaya çıkması söz konusu olabilmektedir³⁹³.

Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması hâlinde, kira sözleşmesi süresince kiralananın kiracı açısından oluşturabileceği tehlikeler sebebiyle kiraya veren sorumlu olacaktır. Kiralananın tesliminden önce kiralanda mevcut olan tehlikeler, kira sözleşmesi süresince ayıp olarak ortaya çıkması hâlinde, kiracı, kiralandaki ayıptan ötürü kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilecektir³⁹⁴.

Kiraya veren, teslim sırasında mevcut olan ayıplardan sorumlu olduğu gibi, teslim sonrasında ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur. Kiraya verenin ayıp sorumluluğunu tehlike esasına dayandıran görüş, teslimden sonra kiralanda ortaya çıkan ayıpları kiraya verenin sorumluluğunda görmemektedir. Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğinde olması dikkate alındığında, teslimden sonra kiralanda ortaya çıkan ayıpları kapsam dışı bırakması sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaynağını açıklamakta yetersiz kalmaktadır³⁹⁵.

3.1.3.8. Kiraya Verenın Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğunun Kaynağını Gereği Gibi İfa Etmemeden Sorumluluğa Dayandıran Görüş

Borçlu, borcunu alacaklı ile arasındaki borç ilişkisinde belirlenen esaslara uygun şekilde yerine getirmekle yükümlüdür. Buna göre, borçlanılan edimin her yönden borca uygun olarak ifası zorunludur. İfanın tam ve doğru bir biçimde gerçekleştirilmesi, taraflar arasındaki borç ilişkisinde tespit edilmiş olan esaslara uygun olarak yerine

³⁹² Mustafa Reşit Karahasan, *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku*, Sevinç Matbaası, Ankara 1981, s. 302.

³⁹³ Brinz, *Lehrbuch der Pandekten*, t. II (naklen Yavuz, C., Ayıp, s. 25-26).

³⁹⁴ Yavuz, C., Ayıp, s. 26; Nuhoglu, s. 22; Aktaş, s. 20; Baltalı, s. 12-13; Kök, s. 28

³⁹⁵ Nuhoglu, s. 22

getirilmesi anlamına gelir. Kötü ifayı, edimin borç ilişkisindeki niteliğine uygun olarak tam ve doğru olarak yerine getirilmemesi olarak tanımlayabiliriz³⁹⁶.

Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması hâlinde, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslim etmemesi veya kiralananı sözleşme süresince sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli şekilde bulundurmaması hâllerinde kötü ifa söz konusu olur. Kiralananın sözleşmede amaçlandığı kullanımın elverişliliğinin tespitinde, kiralanda kanunen bulunması gereken nitelikler ve kiraya veren tarafından kiralanda olacağı taahhüt edilen nitelikler birlikte dikkate alınır³⁹⁷.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmiştir. Bir başka ifadeyle, kiraya verenin kiralandaki ayıptan sorumluluğu için ayıbın meydana gelmesinde kusurlu olması aranmaz. Bu durumun istisnası, kiracının kiralanda meydana gelen ayıp nedeniyle kiraya verenden tazminat talebinde bulunmasıdır. TBK m. 308’de kiraya verenin kiralanda meydana gelen ayıp nedeniyle tazminattan sorumluluğu kusurlu olması şartına bağlanmıştır. Kötü ifa hâlinde de borçlu, TBK m. 112 gereği alacaklının uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Ancak, borçlunun sorumluluğuna gidilebilmesi kusurlu olmasına bağlıdır. Alacaklı, borcun kötü ifa edilmiş olmasında kusursuz olduğunu kanıtlamadıkça, alacaklının uğramış olduğu zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Bu görüş, satıcının ayıptan sorumluluğunu, satılanın ayıplı olduğu durumlarda bunu bir gereği gibi ifa etmeme kabul eden ve bu şekilde ayıplı olarak satılan bir mal teslim edildiğinde satış sözleşmesi ile belirlenen yükümlülüklerin yerine getirilmediğini kabul etmektedir³⁹⁸. Doktrinde, kira sözleşmesinin ayıp hükümlerinin, sözleşme ilişkisinde borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir hâli olduğu ileri sürülmüştür³⁹⁹.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaynağını, sözleşmenin gereği gibi ifa edilmemesine dayandıran görüş; kiracının ayıp dolayısıyla sahip olduğu hakların doğumunu, kiraya verenin borcunu gereği gibi ifa etmemesine dayandırmaktadır. Kiraya veren, kiralananı kullanmaya elverişli hâlde teslim etmez ve kiralananı kira süresince kullanmaya elverişli hâlde bulundurmazsa, borcunu gereği gibi ifa etmemiş

³⁹⁶Eren, *Genel Hükümler*, s. 1045; Çabri, *Ayıp*, s. 39; Sezeran, Rona, *İfa Engelleri*, s. 242; Tekinay vd., s. 972-973

³⁹⁷Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 110; Aral, Fahrettin, *Kötü İfa*, s. 117; Nuhoğlu, s.18; Kök, s.26; Baltalı, s. 11; Aktaş, s. 15, Çabri, *Ayıp*, s. 40

³⁹⁸Bilgi için Bkz. Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 22-25

³⁹⁹Çabri, *Ayıp*, s.42-43; Kök, s.27; Nuhoğlu, s.19; Türker, s.16; Günel, s. 36

sayılır⁴⁰⁰. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun, özel olarak düzenlenmiş bir kötü ifa sorumluluğu olduğu görüşüne katılıyoruz.

3.1.3.9. Görüşlerin Değerlendirilmesi

Kanaatimizce kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, sözleşmeden doğan borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir şeklidir. Kira sözleşmesinde, kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu yüküme aykırılık hâlinde, edim yükümünün ihlali ve ayıplı ifa söz konusu olur. Sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran niteliğinden kaynaklanmakta olup, bu yönüyle kira sözleşmesini satış sözleşmesinden ayrılır. Bu sebeple, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim edilmemesi veya sözleşme sırasında ayıplı hâle gelmesi, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun TBK m. 112'de düzenlenen kötü ifanın özel bir şekli olduğunu göstermektedir.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile borcun gereği gibi ifa edilmemesi, hukuksal şartları ve sonuçları bakımından farklılık arz etmektedir. TBK m. 112'de düzenlenen borcun gereği gibi ifa edilememesi bir kusur sorumluluğudur. Borçlu, ayıbın meydana gelmesinde kusursuz olduğunu ispatlaması hâlinde ayıptan sorumlu tutulamaz. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ise, bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmiştir. Bir başka ifadeyle, kiraya verenin kiralandaki ayıptan sorumluluğu için ayıbın meydana gelmesinde kiraya verenin kusurlu olması aranmaz. Bu durumun istisnası, kiracının kiralanda meydana gelen ayıp nedeniyle kiraya verenden tazminat talebinde bulunmasıdır. TBK m. 308'de düzenlenen, kiraya verenin kiralanda meydana gelen ayıp nedeniyle tazminattan sorumluluğu kiraya verenin kusurlu olması şartına bağlanmıştır.

TBK m. 112'de borçlu, borcun gereği gibi ifa edilememesinde, kusurunun bulunmadığını ispatlayamazsa, tazminat ödemekle yükümlüdür. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 304 vd. maddelerinde ise, kiraya verenin

⁴⁰⁰Yavuz, C., Ayıp, s. 24; Kök, s.27; Günel, s. 35-36; Baltalı, s.13-14

kiralananı elverişli şekilde kiracıya teslim borcunu ve bu elverişliliği kira süresi boyunca temin borcunu gereği gibi ifa etmemesi hâlinde, kiraya verenin kusuru aranmaksızın kiracının sözleşmeyi feshetme, ayıbın giderilmesini isteme, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme ve kira bedelinden indirim talep etme seçimlik hakları bulunmaktadır.

3.2. KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

Kiracının kiralanda mevcut olan veya sonradan meydana gelen ayıplardan ötürü hak sahibi olabilmesi için birden fazla şartın bir arada bulunması gerekmektedir. Bu şartları; esasa ilişkin şartlar, şekle ilişkin şartlar olmak üzere iki ana başlık altında inceleyeceğiz. Kiralanan yer kullanmaya elverişli biçimde teslim edilmemişse ya da elverişli biçimde teslim edilmekle birlikte sonradan kullanmaya elverişsiz bir hâle gelmişse, kiraya veren, kanundan kaynaklanan ayıbı üstlenme borcu nedeniyle, kiracıya karşı sorumlu olur. Kiraya verene ilişkin bu şartlar mevcut olması gerekmeyle, kiraya verene yasa ile yüklenen ayıp sorumluluğu taraflar arasında yapılan bir sözleşme ile sınırlandırılmamış veya tamamen kaldırılmamış olmalıdır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kiralana ilişkin şartları, kiralananın ayıplı olması, ayıp nedeniyle kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak yararlanmaması ve bu ayıbın gizli olması şeklinde sayılabilir. Şeklî şart ise, ihbar ve muayene külfetinin yerine getirilmesi ve ayıbın meydana gelmesinde kiracının kusurunun bulunmamasıdır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun esasa ilişkin şartlarından, kira sözleşmesinin unsurlarını ve kiraya verenin teslim borcunu kiraya verenin teslim borcuna dair bölümde incelendiğinden, çalışmamız içinde tekrara girmemek için ilgili bu başlık altındaki bu açıklamalarla yetiniyoruz⁴⁰¹.

⁴⁰¹Bakınız; s; 6-46

3.2.1. Esasa İlişkin Şartlar

3.2.1.1. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik Veya Bozuklukların Bulunması

3.2.1.1.1. Ayıp Kavramı

BK m. 249/2'nin aksine, TBK'da ayıbın içeriğini saptayacak bir ifadeye rastlanmamaktadır. TBK m. 304'de sadece kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan bahsedilmektedir. Aynı zamanda, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlerde (TBK m. 304-308) ayıbın niteliklerine ilişkin her hangi bir düzenleme yapılmamıştır⁴⁰². Türk Borçlar Kanunu, ayıp kavramının tanımına yer vermemekle birlikte, ayıplı durumdan neyin anlaşılması gerektiği konusunda TBK m. 301/c.1'e bakmak gerekir. Bu madde de, ayıptan ne anlaşılması gerektiği açıkça düzenlenmemiştir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu hâlde bulundurma borcunun yerine getirilmemesinin sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle, kira sözleşmesinde ayıp, kiralananın sözleşme ile amaçlanan kullanıma kısmen veya tamamen elverişli olmaması durumu olarak açıklanabilir⁴⁰³.

Yukarıdaki açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde ayıp, kiracının sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanılmasını imkânsız kılan veya önemli ölçüde azaltan vasıf eksikliklerinin bulunmasıdır. Kiralananın hukuksal durumuna, esasına veya niteliklerine ilişkin olarak, kiracının kira konusunu sözleşmeye uygun surette kullanmasını imkânsız kılan, önemli ölçüde zorlaştıran veya imkân vermeyen bir nitelik eksikliği ya da borç ihlali olarak tanımlanabilir⁴⁰⁴. Ayrıca sadece kira sözleşmesine konu şeyin değil, kiralananla beraber eklentilerinin de ayıpsız bulunması gerekir⁴⁰⁵. Kiraya veren, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmasını sağlamakla

⁴⁰² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 115; Acar, s. 173; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 388; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Yavuz vd., *Dersler*, s. 203; Çabri, *Ayıp*, s. 88; Nuhoğlu, s. 35-36

⁴⁰³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 115; Acar, s. 173; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.107; Günel, s. 18; Çabri, *Ayıp*, s. 88

⁴⁰⁴Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 111; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 315; Doğan, s. 271; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Aral ve Ayrancı, s. 226; Altaş, s. 56-57; Arkan, s. 44; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 337; Ayıbın tanımında satım sözleşmesine ilişkin TBK 219. maddenin kıyasen uygulanması gerektiği yönünde bkz İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 115; Uygur, *Şerh*, s. 1714

⁴⁰⁵Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Hatemi vd., *Özel Bölüm*, s. 161; Zevkliler ve Gökyayla, s. 259; Çabri, *Ayıp*, s. 89; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 116; Günel, s. 41

yükümlüdür. Kiraya veren, sözleşmeyle öngörülen kullanım için nitelik bildirimde de bulunabilir. Kiraya veren tarafından bildirilen niteliklerin bulunmaması da ayıp olarak nitelendirilmektedir. Bu duruma örnek olarak, sözleşmenin kurulması sırasında kiralanın yerin yerin sessiz ve sakin bir yer olduğunun söylenmesi, kiraya verenin kiralanda bazı yenilemeler yapacağını vaat etmesine ilişkin nitelik bildiren vaatler gösterilebilir⁴⁰⁶. Kira sözleşmesinde ayıbın varlığından söz edebilmek için, kiralananın kullanım elverişliliğini etkileyen eksiklik ve bozuklukların bulunması veya kiraya verenin, kiracıya karşı herhangi bir suretle bildirdiği niteliklerin bulunmaması hâllerinden birinin gerçekleşmesi gerekir⁴⁰⁷.

Kiralananın kullanım elverişliliği azaltan veya ortadan kaldıran eksikliklerin bulunup bulunmadığını, kira sözleşmesi çerçevesinde değerlendirmek gerekir. Burada, öncelikle sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına bakılır. Kira sözleşmesinde, belirli ve özel bir kullanım amacı öngörülmüş ise, kiralananın bu kullanım amacını gerçekleştirecek özelliklere sahip olması gerekir⁴⁰⁸. Taraflar sözleşmede kiralanan için özel bir kullanım amacı öngörmemiş ise, işlem hayatındaki düşünceye uygun görülen kiralananın olağan faydalanma şekline bakmak gerekir⁴⁰⁹.

Kiraya verenin kiralanda oluşan ayıplardan sorumluluğuna sebep olan olayın kaynağı önem teşkil etmez. Bir tabiat olayından, üçüncü kişinin fiilinden veya kiralananın kullanımdan kaynaklanabilir. Kiraya veren, şartlarının oluşması hâlinde ayıptan sorumluluk hükümleri gereğince kiralandaki ayıptan sorumludur⁴¹⁰.

Satış sözleşmesinde, satıcının alıcıya bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması hâlinde, satıcının ayıptan dolayı sorumlu olacağına ilişkin özel bir hüküm bulunmaktadır (TBK m. 219/I). TBK’da, kira sözleşmesinde kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması ayıp olarak düzenlenmemiştir⁴¹¹. Türk Hukuku öğretisinde, yasada açık bir düzenleme olmamasına rağmen, kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralananın teslimi anında bulunmaması veya teslim sonrasında bildirilen

⁴⁰⁶ Aral ve Ayrancı, s. 226; Acar, s. 173; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 53; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 116; Çabri, *Ayıp*, s. 65; Nuhoğlu, s. 36

⁴⁰⁷ Acar, s. 173; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 53; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 116; Çabri, *Ayıp*, s. 90

⁴⁰⁸ İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 53-54; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 118; Çabri, *Ayıp*, s. 91; Akçura Tuba Karaman, *Üreticinin Ayıplı Ürününün Sebep Olduğu Zararlar Nedeniyle Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluğu*, (1. Baskı), İstanbul 2008, s. 368

⁴⁰⁹ Çabri, *Ayıp*, s.91; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 118; Acar, s.173-174

⁴¹⁰ Kaya, s. 52

⁴¹¹ Çabri, *Ayıp*, s. 91; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 119; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54

niteliklerin ortadan kalkması hâlinde, kiraya verenin ayıp hükümlerince sorumlu olacağı kabul edilmektedir⁴¹². Yapılan bildirimin ciddi ve kesin olması hâlinde, kiraya verenin sorumluluğu doğar⁴¹³. Kiraya verenin nitelik bildirimi, açık ve örtülü irade açıklaması şeklinde olabilir⁴¹⁴. Kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması hâlinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olur. Kiralananın kira sözleşmesi süresince manzarasının kapanmayacağını bildirilmesi, kiralananın makine olması hâlinde belirli sayıda üretim yapacağını bildirilmesi nitelik bildirimine örnek olarak gösterilebilir⁴¹⁵.

Kiralananın teslimi noktasında objektif ifa imkânsızlığı söz konusu ise, kiraya veren, ayıp sorumluluğu hükümlerinden veya borçlunun temerrüdü hükümlerinden dolayı sorumlu tutulamaz. TBK m. 136 (BK m. 117) hükmü gereğince, kira sözleşmesi imkânsızlık dolayısıyla sona erer ve kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümleri uygulanmaz⁴¹⁶.

3.2.1.1.2. Ayıbın Türleri

Kiralanda ayıplar farklı açılardan inceleme konusu yapılmıştır. İlk ayırım, ayıbın niteliğine göre yapılan, maddi, hukuki, ekonomik ve manevi nitelikte ayıp ayırımıdır. İkinci ayırım, TBK’da belirtilen, sözleşme yapılırken kiralanda mevcut olan ve kiralanda sözleşme süresi devam ederken sonradan ortaya çıkan ayıp ayırımıdır. Bu ayırım, kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesinin teklif edildiği veya sonradan ayıplı hâle geldiği hâllerde, kiracının sahip olduğu seçimlik haklar açısından önem

⁴¹² Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102-103; Çabri, *Ayıp*, s. 91-92; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 119; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54; Aral ve Ayrancı, s. 226; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 389; Günel, s. 22-23; Doğan, s. 271; Arkan, s. 44

⁴¹³ Çabri, *Ayıp*, s. 92

⁴¹⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 119; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54; Çabri, *Ayıp*, s. 92

⁴¹⁵ Çabri, *Ayıp*, s. 93; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 120; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54; Günel, s. 22; Doğan, s. 271; Aral ve Ayrancı, s. 226

⁴¹⁶ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 120; Acar, s.174; Yargıtay 6. H. D. 14.01.2013 T. 2012/9490 E - 2013/1612 K. (2007 yılında barajda yeterli miktarda sulama suyu olmadığından dolayı Çeltik Komisyonu kararı gereği söz konusu parsellerde çeltik ekiminin yasaklandığı belirtilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 136. (818 Sayılı Borçlar Kanun'unun 117.) maddesinde borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borcun sona ereceği hükmü mevcuttur. Eğer sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ifa imkânsızlığı, doğa olayları, kamu makamlarının engellemeleri veya üçüncü kişinin eylemleri gibi önceden kestirilemeyecek, aşılamayacak zorlayıcı nedenlerle gerçekleşmişse borçlu rizikodan sorumlu tutulamaz. Borçlu, ifası imkânsızlaşmış borcundan kurtulmuş olur. Olayımızda kira alacağı talep edilen 2007 döneminde kiralanan taşınmazlarda çeltik ekimi yasaklandığına göre, Türk Borçlar Kanun'unun 136. maddesi gereği ifa engeli bulunmaktadır...)(Ulusal Yargı Ağı Projesi)

taşımaktadır. Ayrıca bir diğer nitelendirme de; gizli ya da açık ayıp şeklinde yapılmaktadır. Son olarak ayıbın önemli olup, olmamasına göre yapılan ayırım türünü inceleyeceğiz. Ayıbın niteliği, ağırlığı, ortaya çıktığı an ve gizli olup olmaması kiracının sahip olduğu hakların belirlenmesinde belirleyici olmaktadır.

3.2.1.1.2.1. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayırım

3.2.1.1.2.1.1. Maddi (Fiziksel) Ayıplar

Kira konusu maldan beklenen normal kullanım olanağını azaltan, kiralananındaki kırık, eksik, leke, yırtık hâli maddi ayıp olarak tanımlanabilir⁴¹⁷. Maddi ayıplara örnek olarak; kiralanan taşınmazın camlarının kırık olması, kapılarının iyi kapanmaması, muslukların çalışmaması, tahtakurusu ve diğer zararlılar veya başa çıkılamayacak şekilde farelerin kiralananı işgal etmesi, kiralanan arabanın çalışmaması veya lastiklerinin inik olması, kiralanan taşınmazın yetersiz ısınması, kiralanan konutun nemli olması, su borularının su kaçırmaması, üst kattan gelen su sızıntısı, kiralanan kasanın yetersiz güvenlik mekanizmasına sahip oluşu, kombinin çalışmaması, binanın ses yalıtımının çok zayıf olması, soğuk hava deposunun yeterince soğutmaması veya fazla soğutması, kiralananın bahçesinin pis olması, kiralananın yolunun kötü ve yetersiz olması gösterilebilir⁴¹⁸.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun doğması için ayıbın kiralananın tamamına ilişkin olması gerekmez. Kiralanandaki ayıp, eşyayı oluşturan parçaların birine, bir kısmına veya bir kaçına ilişkin olabilir. Örneğin kiraya verilen otomobilin tekerleklerinin bir ya da iki tanesinin havasının inmesi ya da yırtılması hâlinde, kiralananın bütününe ilişkin olmayan bir maddi ayıp söz konusudur⁴¹⁹.

Maddi ayıplar, kiralanan evin banyo tesisatının bozulması, camlarının kırık olması, kapılarının kapanmaması şeklinde bizzat kiralanan malın yapısından kaynaklanabilir.

⁴¹⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Çabri, *Ayıp*, s. 94; Aydoğdu ve Kahveci, s. 420; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 127; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 56; Aral ve Ayrancı, s. 227; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 392-393; Günel, s. 40-41; Doğan, s. 271-272; Arkan, s. 45; Altaş, s. 57; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 337

⁴¹⁸ Tandoğan, *Özel*, C.I/2, s. 113-114; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107-108; Çabri, *Ayıp*, s. 94-95; Aydoğdu ve Kahveci, s. 420; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 127; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 56; Aral ve Ayrancı, s.227; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Arkan, s. 45; Altaş, s. 57

⁴¹⁹ Arbek, Ömer, *Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi*, Ankara 2005, s. 165; Baltalı, s. 29; Çabri, *Ayıp*, s. 95; Nuhoğlu, s. 39

Maddi ayıpların dış etkiler sonucu sonradan da ortaya çıkabilmesi mümkündür. Tahta kurularının kiralanana musallat olması, sonradan ortaya çıkan ayıba örnek teşkil etmektedir⁴²⁰.

Kiracının seçimlik haklarından onarım hakkı, maddi ayıp hâlinde uygulama alanı bulmaktadır. Kira konusu malın tamir edilebilmesi için bunun olanaklı olduğu ayıp türü, maddi ayıptır⁴²¹.

Maddi ayıp, kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi, kiralananın teslimi sonrasında, kiracının kullanımında olduğu zaman diliminde de meydana gelebilir. Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olması sebebiyle, kiraya verenin çoğu zaman kullanımdan kaynaklı maddi zararları gidermesi gerekmektedir. Bu tür maddi ayıplara örnek olarak, kiralananın elektrik ve su tesisatının eskimesi sebebiyle kullanılamaz hâle gelmesi, dış cephe yalıtım malzemesinin eskimesine bağlı olarak konutta rutubetin artması, kiralananın çatısının akması gösterilebilir⁴²². Buna karşın, kiralananda olağan kullanımdan kaynaklanan ve küçük bir tamiratla giderilebilecek olan bozukluklar varsa, bu tür maddi ayıplar kiraya verenin sorumluluğunu doğurmaz. Bu sorumluluk kanunen kiracıya yüklenmiştir (TBK m. 317). Kiracının sorumluluğundaki olağan kullanımdan kaynaklanan tamiratlara bozulan musluğun su akıtması ve prizin bozulması örnek gösterilebilir⁴²³.

3.2.1.1.2.1.2. Manevi Ayıp (Rahatsız Edici Hâller)

Kira sözleşmesindeki ayıp, satış sözleşmesinde olduğu gibi maddi, cismani ayıp şeklinde olabileceği gibi, satış sözleşmesinden farklı olarak manevi ayıp şeklinde de ortaya çıkabilir⁴²⁴. Manevi ayıp, kiracının sözleşmede amaçlanan kullanımı manevi olarak güçleştiren rahatsız edici hâller olarak tanımlanabilir⁴²⁵. Manevi ayıplara örnek olarak, kiraya veren veya yakınlarının kiracıyı sürekli taciz veya tehdit etmesi veya ona

⁴²⁰ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Zevkliler ve Havutçu, s. 195; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 341; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393

⁴²¹ Arbek, s. 163-164; Baltalı, s. 29; Nuhoğlu, s. 39; Çabri, *Ayıp*, s. 95

⁴²² Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 162-163. Baltalı, s. 30; Nuhoğlu, s. 39; Çabri, *Ayıp*, s. 95

⁴²³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 110; Bilge, s. 151; Zevkliler ve Gökyayla, s. 268; Kaya, s. 54

⁴²⁴ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s.112; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 108; Çabri, *Ayıp*, s.103; Aydoğdu ve Kahveci, s.420; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 130; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 57; Aral ve Ayrancı, s.227; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Arkan, s. 46; Altaş, s. 57; Kaya, s. 57; Nuhoğlu, s. 39-40; Baltalı, s. 30

⁴²⁵ Tandoğan, *Özel*,C.I/2, s. 112; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 108; Çabri, *Ayıp*, s. 103-104; Aydoğdu ve Kahveci, s. 420; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 130; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 57; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Kaya, s. 57-58

hakaret etmesi, kiraya verenin veya diğer komşuların kiracıyı sürekli rahatsız edecek ve kiralananı kullanmasını etkileyecek derecede gürültü yapması, kiraya verenin sözleşme ile yüklendiği bahçe temizliğini yapmaması, kiraya verenin alt kattaki kendi konutunu randevuevi olarak kullanması, kiraya verenin kiracının arabasına zarar vermesi, azgın bir köpeği kiralananı girmeye engel olacak şekilde başıboş bırakması, kiraya veren ya da üçüncü bir kişinin kiracının rızası olmadan kiralanan eve girmesi, acil tamirat dışında ve kira süresi sona ermeden kiralananın bir kısmında inşaat yapması, kiralanan vitrinli dükkânın önüne devamlı olarak otomobil konulması gösterilmektedir⁴²⁶. Özellikle taşınmaz kiralalarında kiracı kiralananı kullanırken, kendisiyle birlikte aynı taşınmazda oturan kiraya veren veya diğer kiracılar tarafından rahatsız edilmemelidir. Kiraya verenin, kendisinin veya ailesinin davranışları da kiracının kiralananı kullanılmasına engel oluşturabilir. Bu duruma örnek olarak, kiraya verenin kiracısını silahla tehdit etmesi, kiraya verenin kiracıyı yaralaması gösterilebilir. Kiraya veren, kiracının komşuları tarafından rahatsız edilmesini engellemekle yükümlüdür⁴²⁷. Yargıtay, kiracı ve kiraya verenin karşılıklı olarak hakaret etmesini, açıktan fena kullanım koşulu kabul ederek kiralananın tahliyesine hükmedilmesi gerektiğine karar vermiştir⁴²⁸.

Kiraya verenin, kiracının rahatsız edilmemesine ilişkin sorumluluğu, sadece diğer kiracılar ile sınırlı değildir. Kiraya veren, başka üçüncü kişilerin de kiracısını rahatsız etmesini engellemekle yükümlüdür⁴²⁹. Kiracının üçüncü kişiler tarafından, kiralananın

⁴²⁶ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 112; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 163; Aydoğdu ve Kahveci, s. 420; Aral ve Ayrancı, s. 227; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Yavuz, *Kira*, III, s. 3196; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 522; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 130; İncoğlu, *Ayba Karşı Tekeffül*, s. 57; Akyiğit, s. 82

⁴²⁷ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 113; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 497-498; İncoğlu, *Ayba Karşı Tekeffül*, s. 57; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 338; Bilge, s. 151-152; Hatemi/Serozan /Arpacı, *Borçlar Özel*, s. 163; Kaya, s. 58

⁴²⁸ Yargıtay 6. H. D. 2012/18438 E. 2013/89 K. 14.01.2013 T. (..Mahkemece dinlenen davacı tanıkları ve davalı tanıkları tarafların karşılıklı olarak hakaret ettiğini doğrulamıştır. Bu durumda açıktan fena kullanım koşulları olduğundan tahliyeye karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

⁴²⁹ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s.112; Çabri, *Ayıp*, s.103; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 130; İncoğlu, *Ayba Karşı Tekeffül*, s. 57; Günel, s. 44; 13.HD, T. 12.4.1996, E.3139, K. 3683 sayılı kararında kararında kiraya verenin üçüncü kişilerin komşuların da kira akdinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini önlemekle yükümlü olduğunu hükme bağlamıştır. Karara göre;"...Kiralayan, yalnız diğer kiracıların değil, aynı zamanda başka üçüncü kişilerin, örneğin, komşuların da kira akdinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini önlemekle görevlidir. Bu bağlamda hemen belirtelim ki, kiracının bu gibi hâllerde üçüncü kişilere karşı kendisinin bazı hukukî yollara başvurabilecek durumda olması az yukarda açıklanan kiralayanın akdî borcunu ortadan kaldırmaz. Kiralayanın malik sıfatıyla komşuluk hükümlerine dayanarak üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşmalarına karşı önlem alması gerekir. Kiralananın altındaki dairenin randevu evi olarak kullanılması nedeni ile yapılan bir ihbarı değerlendiren ahlak zabıtasının, evde fuhuş yapıldığını suçüstü yapmak suretiyle tespit ettiği, Zührevi Hastalıklar ve Fuhuşla Mücadele Komisyonu Başkanlığı'nın 19.1.1994 tarih

kullanılmasını etkileyecek şekilde rahatsız edildiği durumlarda, kiracının bu üçüncü kişilere karşı bazı hukuki yollara başvurabilecek durumda olması, kiraya verenin kiracının kiralananı akde uygun kullanmasını sağlama borcunu ortadan kaldırmaz. Üçüncü kişilerin komşuluk hükümlerine dayanarak, kiralanan müdahalede bulunmaları hâlinde kiraya veren malik sıfatıyla gerekli hukuksal önlemleri almalıdır⁴³⁰. Yargıtay, kiralananın bulunduğu binanın ilk giriş kapısından, kiracının yararlandırılmamasını ayıp olarak kabul etmiştir. Kiracının kiralananı kullanmaması sebebiyle meydana gelen zararının kiraya veren tarafından karşılanması gerektiğine karar vermiştir⁴³¹.

Yargıtay, kiraya verenin usulünce kira sözleşmesini feshetmeksizin kiralananın kilidi değiştirmesi ve bu sebeple kiracının kiralananı kullanmasına engel olmasını manevi ayıp olduğuna karar vermiştir⁴³².

Kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması durumu, manevi ayıp şeklinde de olabilir. Kiraya verenin kiracının manzarasını yapacağı bir yapıyla kapatmayacağı ya da rekabet doğurucu faaliyetlere girişmeyeceği yönündeki taahhütlerin ihlali, nitelik bildirimine ilişkin manevi ayıplara örnek gösterilebilir. Kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması hâlinde, kiraya veren ayıp

ve 23 sayılı kararıyla da 25.1.1994 tarihinde kapısının mühürlendiğini, Asayiş Şube Müdürlüğü'nün yazısı ile belirlenmiştir. Bu olgu karşısında, davacı kiralayanın anlatılan TBK'nın 249. maddesindeki akde uygun şekilde kiralananı teslim ve koruma borcunu ağır bir şekilde ihlâl ettiğinde kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Bu durumda, davalı kiracının öğrenci olarak okuyan iki genç kızlarının içtimai, sosyal ve ahlâkî durumlarının tehlikeye maruz kalmamasını temin amaç ve düşüncesiyle akdi fesihte haklı olduğunun kabulü zorunludur” (Kazancı Hukuk Otomasyonu Sistemi)

⁴³⁰ Tandoğan, Özel, C. I/2, s. 113; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 130; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s.57

⁴³¹ Yargıtay 6. H. D. 2013/2478 E. 2013/11125 K. 26.06.2013 T. (“...mecurun bulunduğu binanın ilk giriş kapısından davacının yararlandırılmadığı tespit dosyası ve infaz edilen tedbir kararı ile sabit olup diğer giriş yararlandırılmadığı tespit dosyası ve infaz edilen tedbir kararı ile sabit olup diğer giriş kapısının dar ve davacının faaliyetini sürdürmeye elverişli olmadığı keşif sırasında da belirlendiğinden davalı kiralayanın mecurun kira sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanımına engel olması sonucunda davacının uğradığı zararı tazmin etme yükümlülüğü bulunduğu, davacının defterlerinde yıllar itibariyle zarar ediyor olması davalının eyleminden kaynaklanan zararın ödetilmesine engel olmadığı, davacıdan zararın ne şekilde oluştuğu açıklattırılıp varsa bu konudaki delilleri değerlendirilip sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinden bahisle bozulmuştur...) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

⁴³² Yargıtay 6. H. D. 2012/9094 E. 2013/333 K. 16.01.2013 T. (.....davacının kira sözleşmesine aykırı davrandığından bahisle kira sözleşmesinin feshedildiğini ileri sürülerek davanın reddine karar verilmesini istemiştir. Dosya içerisinde usulünce sözleşmenin feshine ilişkin alınan bir karar bulunmamaktadır. Kaldı ki sözleşmenin feshedilmesi hâlinde dahi, kiraya veren kendiliğinden, kiracının kiralandan istifadesini engelleyemez. Usulünce kira sözleşmesi feshedilmeksizin, davalı tarafından yasal olmayan yollarla kiralananın kilidi değiştirilerek, davacının kiralananı kullanmasının engellendiği ispatlandığına göre, usulünce kira sözleşmesinin sona erdiğinden söz edilemez. Bu durumda davacının talepleri değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, davacının sözleşmeyi feshetmekte haklı olduğundan bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...”) (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

hükümleri gereğince sorumlu olur⁴³³.

3.2.1.1.2.1.3. Hukuki Ayıp

Kiracının, yasal düzenlemeler nedeniyle kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak kullanamaması hukuki ayıp olarak tanımlanabilir⁴³⁴. Kiraya verenin kiralananındaki hukuki ayıptan sorumluluğu ile kiraya verenin zapttan sorumluluğu karıştırılmaktadır. Kiraya verenin hukuki ayıptan sorumluluğunun doğması için, kiracı kiralananı yasal düzenlemeler nedeniyle sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak faydalanamamalıdır. Kiraya verenin zapttan sorumluluğun da ise, üçüncü kişinin sözleşmenin kurulması sırasında veya sonrasında üstün bir hak sahibi olduğu iddiasında bulunmasıdır. Hukuki ayıpta, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanımını kamu ve özel hukuktan kaynaklanan sınırlamalar nedeniyle engellemekte iken, zapt olgusunda bu sınırlama kira konusu üzerinde üçüncü bir şahsın üstün hakkının varlığından ileri gelmektedir. Örneğin, kiraya verilen çalıntı aracın, kayıt malikinin üstün hak iddiasında bulunması hâlinde kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olur. Yine kiraya verilen aracın, muayenesinin yapılmaması sebebiyle trafikten men edilmesi hâlinde hukuki ayıptan dolayı kiraya verenin ayıp hükümleri gereğince sorumluluğu söz konusudur⁴³⁵. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kanundan doğan bir sorumluluk olup, kiraya verenin kusursuz sorumluluğu söz konusudur. TBK' da, hukuki ayıplara ilişkin bu konuda istisnai bir düzenleme bulunmamaktadır⁴³⁶.

Kiralanan işyerine ruhsat verilmemesi ya da konut olarak kiralanan yerin iskan izninin bulunmaması, uygulamada sıkça karşılaşılan hukuki ayıp örnekleridir. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre; kiralananın kullanılabilmesi için gerekli iskan izninin alınması, kiraya verenin sorumluluğunda kabul edilmektedir. Kiralananın iskan izninin bulunmamasının hukuki ayıp olarak kabul edilmesinin nedeni, kiraya verenin bu izni alma imkânı olmasına rağmen almamasıdır. Buna karşılık kiralanan kamulaştırılırsa

⁴³³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s.113

⁴³⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 108; Çabri, *Ayıp*, s. 96; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 128; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 56; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Altaş, s. 57; Kök, 52-53; Günel, s. 46-47; Nuhoğlu, s. 42

⁴³⁵ Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 14-15; Aral, Fahrettin, *Borçlar Hukuku Özel İlişkileri*, Yetkin Yayınları, Ankara 2010, s. 113; Yavuz, *Kira Hukuku*, s. 3221; Nuhoğlu, s. 42; Çabri, *Ayıp*, s. 98-99

⁴³⁶ Çabri, *Ayıp*, s. 99-100; hukuki ayıplarda kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için kusurlu olması gerektiğini gerekçesiyle aksi görüşte; Baltalı, s. 33-34; Kök, s. 52; Günel, s. 47

ya da kiralananın işletme izni kiraya verenin kusuru olmaksızın yenilenmezse, kiraya verenin hukuki ayıptan dolayı sorumluluğu söz konusu olmaz⁴³⁷. Yargıtay bir kararında, ruhsat alınamayan işyerine ilişkin olarak kiraya verenin kullanmaya elverişli şekilde teslim yükümlülüğüne aykırı davrandığını, işyeri ruhsatı olmadan kiraya verilen yerin kullanmaya elverişliliğinden söz edilemeyeceğinden kiralananın ayıplı sayılacağına karar vermiştir⁴³⁸.

Kamu hukukundan doğan kısıtlamalar, her zaman kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna yol açmaz. Kiralananın sonradan kamulaştırılması veya kira konusunun bulunduğu bölgede 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca kiralananın riskli alan içine alınması hâllerinde kira konusunun sonradan imkânsız hâle gelmesi sebebiyle TBK m. 136 gereğince kira sözleşmesi sona erer⁴³⁹. Bu hâllerde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olmaz.

İmar mevzuatı uyarınca muhafazası mümkün olmayan bir taşınmazın kiraya verilmesi hâlinde olduğu gibi, genel bir kullanım yasağı bulunan kiralananın kiraya verilmesi hâlinde de, kira konusunun imkânsızlığı sebebiyle kira sözleşmesi kesin olarak hükümsüzdür. Kiraya veren hükümsüzlük sebebini bildiği hâlde, bu durumu kiracıdan gizleyerek sözleşme yapmışsa kiracı, kiraya verenden tazminat talep edebilir⁴⁴⁰.

3.2.1.1.2.1.4. Ekonomik Ayıp

Sözleşmede güdülen amacın kiralananından elde edilecek verim ya da kazanca bağlı olduğu durumlarda, kiralananın bu amaca uygun olarak kullanılamaması veya işletilememesi ya da sözleşmede kararlaştırılan verim veya gelirin elde edilememesi

⁴³⁷ Çabri, *Ayıp*, s. 98-99; Nuhoğlu, s. 43-44

⁴³⁸ Yargıtay 6. H. D. 03.10.2012 T. 2012/9772 E. 2012/12712 K. "... Kiraya veren, kira konusu şeyi sözleşmede amaçlanan şekilde kullanmaya elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve kira süresince de bu hâlin devamını sağlamakla yükümlüdür. (BK m. 249) Mahkemece, davalı kiralayanın, mimari projesinde Çamaşırhane olarak, belli amaca tahsis edilmiş ortak alanı kiralaması ve Yenimahalle Belediyesince, ortak alanın belli amaca tahsisli olması nedeni ile işyeri ruhsatı verilmeyerek, 20.12.2008 tarihinde nihai olarak mühürlenmiş olması nedeniyle davacı karşı davalı tarafından kira sözleşmesinin haklı nedenle feshedilmiş olduğunun ve faydalı masrafları isteyebileceğinin kabulünde bir isabetsizlik yoktur..." (Ulusal Yargı Ağı Projesi)

⁴³⁹ Çabri, *Ayıp*, s. 99-101; Baltalı, s. 35; Becker, Herman, s. 251;

⁴⁴⁰ Baltalı, s. 35; Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 171;

ekonomik ayıp olarak adlandırılabilir⁴⁴¹. Üç katlı konutun 16.000 kalorilik kombi ile ısıtılmasının mümkün olmadığı hâlde, bu nitelikteki bir kombi ile kiralanan, kiralanan bir arazinin kiraya verenin beklediği verimi vermemesi, kiralanan taşınmazın bulunduğu yerde başkaca çay ocakları ve servis istasyonlarının kaçak olarak faaliyet göstermesi nedeniyle kiracının beklediği geliri elde edememesi, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kiracı tarafından satılması kararlaştırılan tüketim maddelerinin aynı yerde başkaları tarafından satılamayacağı kararlaştırılmış olmasına rağmen, bitişikteki diğer gazete-mecmua bayilerince söz konusu ürünlerin satılması, ekonomik ayıba örnek olarak gösterilmektedir⁴⁴². Kiraya verenin, kira sözleşmesinde kiracının kiralanan yerden belli bir miktar gelir ya da kâr elde edeceğini taahhüt etmesi durumunda, kiracının sözleşmede kararlaştırılmış olan geliri elde edememesi hâlinde, kiraya verenin ayıp hükümleri gereğince sorumluluğu söz konusu olmaz. Burada bir ekonomik ayıbın varlığı söz konusu değildir. Garanti sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi gereken bu tahaahüt sebebiyle oluşan maddi kayıp, kiracı tarafından kiraya verene tazminat olarak yöneltilebilir⁴⁴³.

Ekonomik ayıpta verim ya da kazanç ön planda olduğu için kiranın bir çeşidi olan ürün kirası ile karıştırılabilir. Ürün kirası sözleşmesinde, kiracının amacı semere elde etmek olduğundan, bu amaç sözleşmenin karakteristiğini oluşturur. Ürün kirasında kiraya veren, kiralananın verim yeteneğinden teminat vermese dahi sorumludur. Aksinin kabulü hâlinde, sözleşmenin niteliği gereği işletmenin verim kabiliyetinden yoksun olması, bir ekonomik ayıp değil, kiraya verenin kiralananı işletmeye elverişli hâlde teslim etme yükümüne aykırılık teşkil eder. Adi kira sözleşmesine ilişkin ekonomik ayıpta ise, kiracının kiralananın getirisine ilişkin beklentisinin karşılanmaması söz konusudur⁴⁴⁴.

Ekonomik ayıp, kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması hâlinde de ortaya çıkabilmektedir. Kiralanan yerin çevresindeki yol çalışmasının uzun süre devam etmesinden dolayı beklenen gelirden kayıp, fotokopi makinesinin belirtilen

⁴⁴¹ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 129; Çabri, s. 101-102; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; Inceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 57; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Altaş, s. 57; Kök, s. 52-53; Günel, s. 48-49; Nuhoğlu, s. 42; Türker, s. 35; Arbek, s.165

⁴⁴² Inceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 57; Aydemir, s. 96; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 129; Çabri, *Ayıp*, s. 102; Zevkliler ve Gökyayla, s. 261; Arkan, s. 45; Nuhoğlu, s. 46; Günel, s.49

⁴⁴³ Günel, s. 50

⁴⁴⁴ Cansel, s. 58; Yavuz Nihat, *Türk Kira Hukuku*, 3. Cilt, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.(Kısaltma: Kira), s. 3223; Nuhoğlu, s. 46; Kök, s. 56

standarttan daha yavaş fotokopi çekmesi, kiralanan aracın belirtilenden daha fazla yakıt tüketmesi bu duruma örnek gösterilebilir⁴⁴⁵.

3.2.1.1.2.2. Ayıbın Oluşum Anına Göre Yapılan Ayrım

Ayıbın oluşum anına göre ayıp, kiralananın teslimi sırasında ayıplı olması ve kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi şeklindedir. Bu ayrım, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olduğunda, kiracının sahip olduğu hakların belirlenmesinde belirleyici olmaktadır. TBK kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenlerken, sözleşme yapılırken kiralanda mevcut olan ayıp (TBK m. 304) ve kiralananın teslimi sonrasında ortaya çıkan ayıp (TBK m. 305) şeklinde bir ayrım yaparak, kiracıya ayıbın oluşum anına göre farklı haklar tanımıştır.

3.2.1.1.2.2.1. Kira Sözleşmesinin Kurulduğu Anda Mevcut Olan Ayıp

Kiralananın ayıpsız tesliminden söz edebilmek için, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan tarihte kiracının sözleşme yapma amacına uygun olarak teslim edilmesi gerekir. Kiralandanda kiracının yararlanmasını azaltacak veya tamamen ortadan kaldıracak eksikliklerle teslim edilmesi veya tesliminin teklif edilmesi hâlinde başlangıçtaki ayıp söz konusu olur⁴⁴⁶.

Kiralananın teslim anında ayıplı olup olmadığının tespitinde, kiracının kullanım amacı ve kiralananın kullanım şekli dikkate alınır. Kiralananın, kiracının kiralama amacını gerçekleştirecek niteliklere sahip olmaması hâlinde ayıplı teslim söz konusu olur. Konut olarak kiraya verilen bir yerin, bir konuttan beklenen asgari niteliklere sahip olması gerekir. Sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişlilik, kiraya verilen yerin bütünlüyci parça, eklenti, müstemilat gibi kısımları için arandığı gibi, otopark, bahçe, çamaşır yıkıma ve kurutma yeri gibi ortak kullanıma konu alanlar açısından da aranmaktadır⁴⁴⁷. Kiralananın ayıpsız teslim edildiğine ilişkin taraflar arasında yazılı bir

⁴⁴⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 130; Çabri, *Ayıp*, s. 102; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 57; Nuhoğlu, s. 46

⁴⁴⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 126; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 117; Çabri, *Ayıp*, s. 110; Zevkliler ve Gökyayla, s. 258; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 392; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 109; Bilge, s. 150; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 516; Erzurumluoğlu, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, (Doçentlik Tezi), Ankara 1972, (Kısaltma: Sona Erme), s. 26; Kök, s. 59; Nuhoğlu, s. 48

⁴⁴⁷ Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 161; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 495; Baltalı, s. 38; Çabri, *Ayıp*, s. 110-111

sözleşme yapılması hâlinde, kiracı kiralananın ayıpsız teslim edilmediğini başka delillerle de ispatlayabilir. Yargıtay aynı yöndeki kararında, kira sözleşmesinde kiralananın ayıpsız şekilde teslim edildiğinin sözleşmeye yazılsa bile, bu durumun aksinin tanık beyanı ile ispatlanabileceğine karar vermiştir⁴⁴⁸.

Teslim anında var olan ayıbı kiracının teslim aldıktan sonra öğrenmesi hâlinde, kiraya verenin teslim anındaki ayıp hükümlerinden dolayı mı, yoksa teslim sonrasındaki ayıp hükümlerinden dolayı mı sorumlu olacağı konusunda doktrinde farklı görüşler vardır. Doktrindeki bir görüşe göre, kiralanan teslim anında ayıplı olsa bile, kiracı ayıbı teslimden sonra öğrenmiş olması veya ayıbın teslimden sonra ortaya çıkmış olması hâlinde, kiracı kiralananın teslimden sonra ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilecektir. Kiracı kiralananı kullanmaya başladıktan sonra, kiralananı geri vererek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurması mümkün değildir⁴⁴⁹. Doktrindeki diğer görüş ise, ayıp kiracıya teslimden sonra ortaya çıksa bile, teslimden önceki sebebe dayanan ayıp olması sebebiyle teslim anındaki ayıp olarak nitelendirilmelidir⁴⁵⁰.

3.2.1.1.2.2.2. Kira Sözleşmesinin Devamı Süresince Ortaya Çıkan Ayıp

Satım ve eser sözleşmesinden farklı olarak, kira sözleşmesinin ifası sırasında ortaya çıkan ayıp sebebiyle kiraya verenin sorumluluğu vardır. Kira sözleşmesi sürekli bir borç ilişkisi kurması sebebiyle, kiraya verenin teslim sonrasında da sözleşmede amaçlanan kullanım amacına elverişli şekilde bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır. Bulundurma borcuna maddi, manevi, ekonomik veya hukuki mânada aykırı olarak ortaya çıkan her durum, kiralanda sonradan meydana gelen ayıp türüne girer⁴⁵¹.

Kira sözleşmesi kurulup kiralanan kiracıya teslim edilmiş olması, kiraya verenin

⁴⁴⁸ Çabri, *Ayıp*, s. 111; Baltalı, s. 38; Y.13.HD, E.5627, K.9778 28.10.1991 tarihli kararı ”Her ne kadar kira sözleşmesinde kiralananın tam ve mükemmel şekilde teslim edildiği yazılı ise de davacılar vekilinin 27.3.1991 tarihli celsede açık muvafakatıyla dinlenen davalı tanıklarının sözleşmenin aksine kiralananın bir çok eksikliklerle ve harap şekilde teslim edildiğini bildirmişlerdir. Usulüne uygun biçimde dinlenmiş bulunan bu tanıkların sözlerine itibar edilmesi zorunludur. Bu durumda mahkemece gerek bu yön ve gerek kiralananın kiralama amaç ve biçimi gözetilmek suretiyle yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmalı ve ortaya çıkacak sonucuna uygun bir karar verilmelidir. Eksik incelemeye yazılı biçimde hüküm kurulmuş olması bozmayı gerektirir” şeklindedir. Uygur, Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, IV, 469.

⁴⁴⁹ Çabri, *Ayıp*, s. 111-112; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 126

⁴⁵⁰ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 392

⁴⁵¹ İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 127; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Çabri, *Ayıp*, s. 112; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 392; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Kök, s. 60; Nuhoğlu, s. 50; Kaya, s. 61-62

borcunu sona erdirmeyiz. Kira sözleşmesi süresince, kiraya veren, kiralananı kullanıma elverişli durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunun ihlali, teslimden sonra ortaya çıkan ayıp olarak ortaya çıkar. Bu durumda, kiralananın kullanma elverişliliğini sonradan tamamen veya kısmen ortadan kaldıran eksikliği veya bozukluğu, sonradan ortaya çıkan ayıp olarak nitelendirmek gerekir⁴⁵². Kiralananın teslim sırasında ayıplı olması hâlinde her durumda sorumluluk kiraya verene aittir. Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplarda ise, ayıbın kiracının kusurundan kaynaklanması da mümkündür. Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıp kiracının kusurundan kaynaklanması hâlinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olmaz⁴⁵³.

Konut olarak kiralanan yerin elektrik, su, doğalgaz tesisatının eskimesi sebebiyle kullanılamaz hâle gelmesi, konutun ahşap malzemelerin zamanla çürümesi sebebiyle kullanılamaz hâle gelmesi, çatının akması, kombinin çalışmaması, kiralananadaki kalorifer sisteminin kiracının bir kusuru olmaksızın arızalanması, evdeki nem ve rutubet nedeniyle duvardaki boyaların tamamen dökülmesi, kiralanan otomobilin normal kullanımı devam ederken bir süre sonra motorunun yanması, kiralanan işyerine ait havalandırma sisteminin zaman içinde arızalanması, kiralanan binaya kiracının girişini önleyecek şekilde sonradan iskele kurulması, kiralananın kapı ve pencerelerinin kiraya veren tarafından sökülüp götürülmesi, kiralanan apartman dairesinin alt dairesi, önceden bakkal dükkanı olarak kiraya verilirken sonradan koku ve duman çıkaran bir lokantaya çevrilmesi, deprem ya da yangın sebebiyle kiralanda tamire ihtiyaç olması hâlleri sonradan meydana gelen ayıp türüne birer örnek teşkil eder⁴⁵⁴.

3.2.1.1.2.3. Ayıbın Açık (Görülebilir) Veya Gizli Olmasına Göre Yapılan Ayrım

3.2.1.1.2.3.1. Açık (Görülebilir) Ayıp

Kiralanda detaylı bir incelemeye gerek duymadan, basit bir gözden geçirme ile herkes tarafından fark edilebilecek türden eksiklik, bozukluk ya da aksaklıklar açık ayıp

⁴⁵² Gümüüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Çabri, *Ayıp*, s. 112; Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 392; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Yavuz vd., *Dersler*, s.196

⁴⁵³ Zevkliler ve Gökyayla, s. 260; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397; Aydemir, s.99; Kaya, s. 62

⁴⁵⁴ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Aybay, Aydın, *İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1975, s. 77-78; Nuhoğlu, s. 50; Baltalı, s. 39

olarak tanımlanmaktadır⁴⁵⁵. Kiralanan konutun aydınlatma sisteminin çalışmaması, suyunun akmaması, kapısının veya penceresinin kırık olması, boyasının kirli olması, mutfak dolaplarının olmaması, muslukların takılı olmaması açık ayıba örnek olarak verilebilir⁴⁵⁶. Kiracı açık ayıbı, kiralananı gezmesi hâlinde sözleşmeyi imzalamadan önce ya da sözleşmeyi kiralananı görmeden imzalaması hâlinde, kiralananın teslimi sırasında fark edebilir. Kiracı, açık ayıbı tespit etmesine rağmen ayıbın gidermesi için kiraya verenden herhangi bir talepte bulunmamış ise, artık kiralananı bu hâliyle kabul etmiş sayılır ve bu nedenle kiraya verenden herhangi bir talepte bulunamaz⁴⁵⁷. Ancak kiracı ayıbı biliyor ve kiralananın teslimini (onarılması gibi) şartla kabul ediyorsa, kiraya verenin sorumluluğu devam edecektir⁴⁵⁸. Kiracı, kiralananı teslim almadan önce veya kiralananın teslimi sırasında tespit ettiği ayıbı gidermesi konusunda kiraya verene süre verebilir. Kiraya veren ayıbın kiralananın teslimine kadar gidereceğini taahhüt etmesine rağmen ayıbı gidermemişse, tespit edilen ayıp açık ayıp olsa bile, kiraya veren hileli ayıp nedeniyle sorumlu olacaktır⁴⁵⁹. Kiracı, kiralananındaki ayıbın niteliği hakkında yeteri kadar bilgi sahibi değilse, kiraya verenin açık ayıptan sorumluluğu devam eder⁴⁶⁰.

⁴⁵⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Çabri, *Ayıp*, s. 120; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 337; Kök, s. 61; Nuhoğlu, s. 51; Baltalı, s. 40; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 60; M. Y. Bilgin, “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Seçimlik Hakları”, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu III*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul 2011, s. 386

⁴⁵⁶ Çabri, *Ayıp*, s.120

⁴⁵⁷ Aral ve Ayrancı, s. 288; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 393; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 115; Zevkliler ve Havutçu, s. 197; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 501; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 162; Yavuz Nihat, *Kira*, s. 3228; Çabri, *Ayıp*, s. 120; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s.58; Kaya, s. 64-65; Doğan, s.273; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422

⁴⁵⁸ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 197; 6.HD, 11/09/2012 T., 2012/6676 E., 2012/11374 K. (... taşınmazdaki bir takım teknik ve hukuki eksikliklerden dolayı taşınmaz tarafların da kabulünde olduğu üzere 14.5.2007 tarihinde davacı kiracının tasarrufuna geçmiştir. Kiralanan, davacı tarafından restoran ve düğün salonu olarak kiralanmıştır. Bu amaçla kullanılması için bir takım girişimler ve iş bağlantıları yapılmış, ancak taşınmazın geç teslim edilmesi nedeniyle iki ay ondört günlük sürede faaliyette bulunulmadığından davacı mahrum kalınan kar şeklinde müspet zarara uğramıştır. Müspet zarar, borçlunun edayı gereği gibi ve süresinde yerine getirmesi hâlinde alacaklının mal varlığı ne durumda olacak idiyse bu durumla eylemli durum arasındaki farktır. Diğer bir anlatımla müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır. Yargılama sırasında hukukçu bilirkişi 18.7.2011 tarihli ek raporunda taşınmazın teslim edilmesi gereken 1.3.2007 tarihi ile taşınmazın fiilen kullanıma başlandığı 14.5.2007 tarihi arasındaki yetmiş dört günlük sürede davacının geç teslim nedeniyle düğün salonu bölümünden 17.237.88 TL, restoran bölümünden 13.178.08 TL kar kaybının bulunduğu belirtilmiş ve bu miktarlar mahkemece de aynen benimsenerek hüküm altına alınmıştır. Yukarıda da açıklandığı üzere kiralananın davacıya süresinde teslim edilmemesi nedeniyle davacının uğramış olduğu kazanç kaybının tazmin edilmesi gerekir...) Ulusal Yargı Ağı Projesi)

⁴⁵⁹ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 115; Zevkliler ve Havutçu, s. 197; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3199-3200; Nuhoğlu, s. 52; Baltalı, s. 41

⁴⁶⁰ Tandoğan, *Özel*, C. I/1, 2008, s. 174; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 62-63; Nuhoğlu, s. 52; Baltalı, s. 41

3.2.1.1.2.3.2. Gizli Ayıp

Gizli ayıp, sözleşmenin kurulması sırasında kiracının bilmediği ve kiralanda yapacağı olağan bir inceleme ile fark edemeyeceği eksiklik, bozukluk ya da aksaklıklardır⁴⁶¹. TBK’da, kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu için ayıbın gizli olması gerektiğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Açık ayıp hâlinde, kiraya verenin sorumluluğuna gidilemeyeceği kabul edilmektedir⁴⁶². Gizli ayıbın, kiracı tarafından öğrenilmesi hâlinde, kiraya verene derhâl bildirmesi gerekir. Aksi hâlde kiracı, ayıptan doğan haklarından vazgeçmiş sayılır⁴⁶³.

Gizli ayıp, normal bir dikkate sahip kiracı tarafından fark edilmesi imkânı bulunmayan ayıptır. Kiralandanda mevcut olmasına rağmen normal bir inceleme sonucunda görülemeyen bozukluk veya kiralananın özelliği sebebiyle sonradan ortaya çıkan yapısal bozukluk hâlinde gizli ayıp söz konusu olur⁴⁶⁴.

Gizli ayıp, kiralananın teslimi anında olağan bir inceleme ile anlaşılamayacak nitelikte bir eksiklik veya bozukluk şeklinde olabileceği gibi, işin niteliği gereği kiracının kiralananı teslim anında inceleme imkânının olmadığı durumlarda sonradan ortaya çıkan eksiklik veya bozukluk şeklinde de olabilir. Bu duruma, kaloriferinin ilk defa yakılması ile borularından su sızdığının anlaşılması hâli örnek teşkil etmektedir⁴⁶⁵.

3.2.1.1.4. Ayıbın Önemli Ayıp Olup Olmasına Göre Yapılan Ayrım

TBK’nın 304. ve 305. maddelerinde ayıbın önemli ayıp olup olmamasına göre kiralandadaki ayıptan dolayı kiracıya çeşitli haklar tanınmıştır. TBK’nın sisteminde TBK m. 304’de açıkça vurguladığı gibi, "ayıbın önemli olması hâlinde" kiracıya daha geniş haklar tanınarak; kiracının, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabileceği hüküm altına alınmıştır. Aynı şekilde kiralananın, kiracıya tesliminden sonra ayıplı hâle gelmesi durumunda, kiracının sözleşmeyi feshetme

⁴⁶¹Çabri, *Ayıp*, s. 123-124;Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 60; Cansel, s. 58; Baltalı, s. 42; Kök, s. 62

⁴⁶²İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 58; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 197; Kaya, s. 64

⁴⁶³Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 267; Olgaç, *Borçlar Genel*, s. 259; Doğan, s. 273; Kaya, s. 65; Çabri, *Ayıp*, s. 124

⁴⁶⁴Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 199

⁴⁶⁵Çabri, *Ayıp*, s. 124; Baltalı, s. 43; Y.13.HD.,11.4.1991 T., E.1630, K.4252, “(Uygur, s. 468’den naklen)

seçimlik hakkını kullanabilmesi için ayıbın "önemli" nitelikte olması gerekir (TBK m. 306/II). TBK m. 304/I ve II'de açıkça "önemli ayıp" ve "önemli olmayan ayıp" kavramlarına yer vermiştir. Önemli ve önemli olmayan ayıp kavramlarının içeriğine ilişkin kanunda bir açıklama bulunmamaktadır.

Çalışmamızda TBK sistemiyle getirilen bu ayrımı, önemli ve önemli olmayan ayıp başlıklarıyla inceleyeceğiz.

3.2.1.1.4.1. Önemli Ayıp

TBK m. 304'te; kiralananın teslimi sırasında taşıdığı ayıp bakımından önemli ayıp, önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmış; önemli ayıp bakımından, kiracının, borçlunun temerrüdü hükümlerine veya kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabileceği düzenlenmiştir. Kiralananın teslim sırasında ayıplı olup olmadığı, kiraya verenin borçlunun temerrüdü hükümleri gereğince sorumluluğunun belirlenmesi açısından önem arz etmektedir. Kiralananın teslim sırasında ayıplı olması hâlinde, kiracı önemli ayıp için borçlunun temerrüdü hükümlerine göre sözleşmeden dönebilmekte iken, teslimden sonra ortaya çıkan önemli ayıp için sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir.

Önemli ayıp, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak yararlanılmasını tamamen ortadan kaldıran ya da kiralananı yararlanmayı önemli ölçüde azaltan eksiklikler olarak tanımlanabilir⁴⁶⁶. Kiralanan konut veya işyerinin orta hasarlı olması, konutun sağlık açısından tehlikeli derecede rutubetli olması, mutfağının veya banyosunun bulunmaması veya kullanılamayacak durumda olması, ısıtma sisteminin olmaması veya çalışmaması, kiralanan yazlık konutunun bulunduğu yerde aşırı gürültü, kötü koku olması, kiralanan otomobilin frenlerinin çalışmaması, lastiklerinin kullanılmayacak derecede eski olması önemli ayıba örnek gösterilebilir⁴⁶⁷. Ayıbın önemli olup olmadığının belirlenmesinde kiralanan şeyin kıymeti veya kira

⁴⁶⁶Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 113; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Çabri, *Ayıp*, s. 116; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54-55; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 121-122; Acar, s. 190-191; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418-419; Nuhoğlu, s. 55

⁴⁶⁷Çabri, *Ayıp*, s. 116-117; Yavuz vd., *Dersler*, s. 221; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54-55; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 121-122; Acar, s. 177-178; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418-419; Nuhoğlu, s.5 5; Kaya, s. 60

bedeli değerlendirme konusu yapılamaz ise de, ayıbın giderilmesi ayıbın değerine göre yüksek masraf gerektirecek nitelikteyse ayıp önemli sayılır⁴⁶⁸.

3.2.1.1.4.2. Önemli Olmayan Ayıp

Önemli olmayan ayıp, kiralananın kullanımını engelleyen, ancak kullanım amacını katlanılmayacak şekilde etkilemeyen bozukluklardır⁴⁶⁹. Türk ve İsviçre Hukuku öğretisinde önemli olmayan ayıplar, orta ayıp ve hafif ayıp şeklinde incelenmektedir.

Hafif ayıp, basit temizleme ya da onarma faaliyeti ile giderilen, giderilebilmesi için masraf bakımından da önemsiz sayılabilecek harcamayı gerektiren ayıp olarak tanımlanabilir⁴⁷⁰. Bu tür ayıplar, sözleşme ile öngörülen kullanıma etki etmesi noktasında göz ardı edilebilecek derecededir. Kiralanan taşınmazın kapısındaki boyanın bir kısmının silinmesi, oda ampulünün patlak olması, banyo musluğunun tam kapanmaması, konut ve çatılı işyeri olarak kiralanan yerin duvarlarında çizik veya lekelerin olması, elektrik prizlerinden birinin olmaması, kapı kolunun bozuk olması, bir camının çizik olması hafif düzeyde ayıba örnek teşkil eder⁴⁷¹.

Orta derecede ayıp, hafif ayıptan daha ağır, kiralanan şeyin kullanımını önemli boyuta ulaşılmaksızın sınırlayan, fakat görmezden gelinemeyecek derecede olan, bundan dolayı kiracıdan kiralananı kullanmasının objektif olarak beklenebileceği ayıp hâlleri olarak tanımlanabilir⁴⁷². Diğer bir anlatımla, kiracıdan kiralanan eşyayı bu hâliyle de kullanması beklenebilir ise ayıp orta düzeyinde nitelendirilmektedir⁴⁷³. Orta ayıba, kiralananındaki klimanın veya buzdolabının bozuk olması, mutfak dolabı kapaklarından birinin olmaması veya kırık olması, parke veya fayanslardan birkaçının bulunmaması, pencerelerin normalin üzerinde hava girişine izin vermesi, duvar kağıtlarının solması, kalorifer sisteminin kısa süreli bozulması, kombinin çalışmakla birlikte fazla yakıt

⁴⁶⁸ Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 524-525; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 117; Çabri, *Ayıp*, s. 116

⁴⁶⁹ Acar, s. 177-178; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 123; Yavuz vd., *Dersler*, s. 221; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418-419; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Çabri, *Ayıp* s. 118; Kaya, s. 60

⁴⁷⁰ Acar, s. 180; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 123; Yavuz vd., *Dersler*, s. 221; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418-419; Kaya, s. 60

⁴⁷¹ Acar, s. 180; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 123-124; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 195; Aydoğdu ve Kahveci, s. 419; Kaya, s. 60-61

⁴⁷² Acar, s. 180; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 124; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 195; Aydoğdu ve Kahveci, s. 419; Kaya, s. 60-61; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Yavuz Nihat, *Yenilikler*, s. 469

⁴⁷³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 124; Kaya, s. 60-61

tüketmesi, kapı kollarının bozuk olması, evi böceklerin sarması, konut kirasında evin camlarının kırık olması, ağır nitelikte olmayan su basması örnek olarak gösterilebilir⁴⁷⁴.

Doktrinde⁴⁷⁵, hafif ayıp, orta ayıp ve önemli ayıp ayrımının belirlenmesinde, ayıbı giderme masraflarının miktarı, sözleşmeye uygun kullanma imkânı kaybının süresi ve kiralananın kullanım amacı belirleyici olduğu savunulmaktadır. Bu duruma örnek olarak, bir taşınmazın soğuk hava deposu olarak kiralınması durumunda, soğutma tesisatının bozukluğu kiralananın kullanım amacı bakımından vazgeçilmezdir. Fakat, soğutma sistemindeki sorun basit bir arızadan kaynaklanıyorsa, bu durumda önemli ayıbın varlığını kabul etmek isabetli olmayacaktır.

Kiralananın hafif ve orta düzeydeki ayıplarla tesliminin önerilmesi hâlinde kiracı kiralananı teslim almak zorundadır (TBK m. 304/son). Bu durumda, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulabilir. Teslimden sonra meydana gelen ayıbın önemli olmaması durumunda ise; kiracıya ayıbın giderilmesini, kira bedelinde indirim yapılmasını, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini ya da zararın giderilmesini isteme seçimlik hakları tanınmıştır (TBK m. 305 vd.). Fakat, önemsiz ayıplarda, kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur (TBK m. 305-306).

3.2.1.5. Kiralananın Ayıp Nedeniyle Sözleşmede Öngörülen Kullanmaya Elverişli Olmaması

Kiraya veren, kiracıya kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde kullanmayı sağlama ve sözleşmede kiralanda olacağını bildirilen nitelikleri sağlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun belirlenmesinde esas alınan kriter, ayıbın kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımına engel olup olmadığıdır⁴⁷⁶. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmaması hâlinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna yol açar.

Kiralananın kullanım amacının ne olduğunu sözleşmede kararlaştırabilirler. Bu anlaşma açık veya örtülü şekilde olabilir. Kira sözleşmesinde belirli ve özel bir kullanım

⁴⁷⁴Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Çabri, *Ayıp*, s. 119; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s.222; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 124; Acar, s. 181; Aydoğdu ve Kahveci, s. 419; Kaya, s. 60-61

⁴⁷⁵İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 124-125; Nuhoğlu, s. 56

⁴⁷⁶Çabri, *Ayıp*, s. 125; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 53; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422; Nuhoğlu, s. 57; Kaya, s. 62

şekli kararlaştırmışsa, kiralananın bu kullanım amacını gerçekleştirecek özelliklere sahip olması beklenir⁴⁷⁷. Tarafların üzerinde anlaştıkları hususlar, sözleşmenin unsuru olarak bağlayıcı olup, kiralananın bu niteliklere sahip olmaması hâlinde kiraya verenin ayıp hükümleri gereğince sorumluluğu doğacaktır. Taraflar sözleşmede özel bir kullanım amacı öngörmemiş ise, bu durumda olağan kullanım amacı dikkate alınacaktır. Kullanma amacı belirlenirken sözleşmede açıklık yoksa, kiralanan yerin mevkii, tahsis yönü, yöresel örf ve kiraya verenin tek taraflı açıkladığı nitelikler göz önünde bulundurulur⁴⁷⁸. Örneğin, konut olarak kiralanan ev ya da daire, banyo, su, elektrik tesisatları tamam ve işler biçimde teslim edilmelidir. Ayrıca konut oturulmayacak kadar yıpranmış ve rutubetli biçimde teslim edilmemelidir⁴⁷⁹. Kiralanan bir gazinonun, aksi kararlaştırılmadıkça, masaları, sandalyeleri ve işletmesine yarayan öteki araç ve gereciyle birlikte teslim edilmesi gerekir⁴⁸⁰. Sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişlilik, sadece kiraya verenin asıl unsurlarına ilişkin olmayıp, kiralanan yerle birlikte, avlu, çamaşır yıkama ve kurutma yeri, su kuyusu gibi kira sözleşmesine konu yerin eklentilerini, bütünleyici parçalarını, müstemilatı gibi kısımlarını da kapsar⁴⁸¹.

Konut olarak kiralanan bir yerin, kiracı tarafından depo ya da işyeri olarak kullanılması hâlinde, kiracı kiralananın, depo veya işyeri için gerekli özelliklere sahip olmadığını ileri süremez. Ancak, evde yapılabilmesi mümkün olan özel ders eğitmenliği ve terziilik gibi mesleklerin evde icra edilmesi durumlarında, sözleşmede öngörülen kullanıma aykırı bir yön bulunmamaktadır. Kiralananın niteliğinin belirleyici olduğu durumlara örnek olarak, özel bir klinik veya okul için yer tutan kiracının kiraya verenden alt katta demirci dükkanı açılmamasını isteyebilmesi gösterilebilir⁴⁸².

Kiralananadaki ayıp, kiraya verenin kiracıya vaat ettiği niteliklerin bulunmaması şeklinde de olabilir⁴⁸³. İş yeri olarak kiralanan bir yerin belli bir gelir getireceği, tatil

⁴⁷⁷Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 312; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 161; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 495; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 108; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; Çabri, *Ayıp*, s. 125

⁴⁷⁸Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 495; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Hatemi vd., s. 161; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 197; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3198; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 54

⁴⁷⁹Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 208; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422; Kaya, s. 63

⁴⁸⁰Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 197; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 102; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 161; Doğan, s. 271; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422

⁴⁸¹Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 110; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 161; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 495; Çabri, *Ayıp*, s. 128; Baltalı, s. 44

⁴⁸²Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 197; Zevkliler ve Havutçu, s. 196; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 184 Zevkliler ve Gökyayla, s. 263

⁴⁸³Aral ve Ayrancı, s. 226; Çabri, *Ayıp*, s. 127

amaçlı bir konutun güzel bir manzaraya sahip olacağı ya da konutun bulunduğu yerin gürültüsüz olduğunun söylenmesi bu duruma örnek teşkil eder⁴⁸⁴.

3.2.1.6. Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması Gerekir

TBK'nın kiraya verenin ayıptan sorumluluğu düzenlendiği TBK m. 304-308 hükümlere bakıldığında kiraya verenin sorumluluğunun doğması için ayıbın gizli nitelikte olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme yoktur. BK m. 249/III hükmünün karşıt anlamından yola çıkarak, kiracının sözleşmenin yapılması sırasında bildiği ya da bilebilecek durumda olduğu ayıplardan dolayı kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvuramayacağı kabul edilmiştir. Bu fıkra hükmüne göre kiralanandaki ayıp, kiracının veya kendisiyle birlikte yaşayanların yahut işçilerin sağlığı için tehlike teşkil ediyorsa, kiracı bu tehlikeyi sözleşme kurulurken bilse veya fesih hakkından feragat etmiş olsa dahi, kira sözleşmesini feshedebilirdi⁴⁸⁵.

TBK'da kiraya verenin sorumluluğunu gerektiren ayıbın gizli ayıp olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamasına rağmen, kiracının sözleşmenin kurulduğu anda kiralananda mevcut olduğunu bildiği veya bilmesi gereken ayıplar (açık ayıp) için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hükümlerine başvuramayacağı kabul edilmektedir⁴⁸⁶. Ayrıca, sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olan ve kiracının bütün yönleriyle bilgi sahibi olduğu ayıptan dolayı kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olması, TMK m. 2/II'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık edecektir⁴⁸⁷. Satış sözleşmelerinde, alıcının gizli ayıptan sorumluluğunu, satıcıyı açıkça böyle bir ayıbın bulunmadığını üstlenmesi şartına bağlamıştır. TBK m. 222'deki bu düzenleme, kıyasen kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine uygulanması hâlinde de kiraya veren açık ayıptan sorumlu olmayacağı sonucu çıkmaktadır⁴⁸⁸.

Kiracının bildiği ayıptan veya basit bir inceleme sonucu anlaşılabilen ayıptan

⁴⁸⁴Tunçomağ Özel, II. Cilt, s. 495; Çabri, *Ayıp*, s. 128; Nuhoğlu, s. 57

⁴⁸⁵Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 115-116; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 162; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 197; Aral ve Ayrancı, s. 228; Çabri, *Ayıp*, s. 129; Cansel, s. 58; Baltalı, s. 45; Kök, s. 64; Nuhoğlu, s. 58

⁴⁸⁶Yavuz vd., *Dersler*, s. 197; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 58; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422; Kaya, s. 64; Nuhoğlu, s. 58

⁴⁸⁷Aral ve Ayrancı, s. 229; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Doğan, s. 273; Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, s. 210; Kaya, s. 64

⁴⁸⁸Nuhoğlu, s. 58-59

kiraya veren sorumlu değildir. “Olağan inceleme” olarak anılan bu inceleme, satım sözleşmesinde kanunen öngörülen “gözden geçirme” kavramından farklıdır. Olağan incelemeyle tespit edilebilen ayıp, normal düzeyde algılama yetisine sahip ortalama bir insanın, kiralananın teslimi sırasında ilk bakışta fark edebileceği ayıp olarak ifade edilebilir. Burada, satım sözleşmesindeki gözden geçirme boyutlarına varmayan yüzeysel ve ayrıntılı olmayan bir inceleme mevcuttur⁴⁸⁹.

Kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan gizli ayıbı derhâl kiraya verene bildirmemişse ve kira bedelini de ihtirazî kayıt ileri sürmeksizin ödemişse, kiraya verenin kiralandaki ayıptan sorumluluğu sebebiyle doğan haklarından feragat etmiş sayılır⁴⁹⁰.

Kiracı, sözleşmenin yapıldığı anda kiralanda mevcut olan ayıbı bilmesine rağmen kira akdini yapmışsa, bu ayıp sebebiyle kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez. Böyle bir durumda, kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiğini kabul etmek gerekir⁴⁹¹. Doktrinde bir görüşe göre, TBK’da kiracıya gözden geçirme yükümlülüğünün yüklenmemiş olması ve kiralananın önemsiz ayıpla teslimi hâlinde kiracının teslim alma mecburiyetinin bulunması sebebiyle kiraya verenin sorumluluğunun devam edip etmediği her somut olayın şartlarına göre değerlendirilmesi gerekir⁴⁹².

Kiracının öğrendiği ayıbın kiraya verenin gidereceğini bildirmesi durumunda, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu devam edecektir. Zira, kiracı kira akdini ayıbın giderilmesi şartıyla yapmakta, kiraya veren de giderileceğini söyleyerek akdin yapılmasına neden olmaktadır. Kiracı, ayıbın giderilmesini talep etmesine rağmen kiraya veren tarafından giderileceği söylenerek ayıp giderilmemişse, hileli ayıp nedeniyle kiraya veren ayıptan sorumlu olmaya devam eder⁴⁹³.

⁴⁸⁹ Yavuz vd., *Dersler*, s. 197

⁴⁹⁰ Zevkliler ve Gökyayla, s. 264-265; Ayıbın varlığına rağmen kira bedelinin ödenmesi hâlinde kiracının haklardan feragat anlamına gelmeyeceğine gerekçesiyle Aksi görüş için bkz.; Çabri, *Ayıp*, s. 132

⁴⁹¹ Aral ve Ayrancı, s. 228; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Doğan, s. 273; Yavuz vd., *Dersler*, s. 197; Altaş, s. 59

⁴⁹² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 137; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 59

⁴⁹³ Aral ve Ayrancı, s. 228; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3200; Yavuz vd., *Dersler*, s. 197; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 162; Zevkliler ve Gökyayla, s. 264; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 135

3.2.1.7. Kiraya Verenin Ayıp Sorumluluğunun Sözleşme İle Sınırlandırılmamış Veya Ortadan Kaldırılmamış Olması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu geçerli bir şekilde kaldırıldığı ya da sınırlandırıldığı hâllerde, kiracı ayıp sebebiyle sahip olduğu hakları ileri süremez. Bu nedenle kiraya verenin ayıp nedeniyle sorumluluğunun sınırlandırılmamış ve kaldırılmamış olması, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun şartı olarak kabul edilmektedir. Kiraya verenin kiralananındaki ayıp nedeniyle sorumluluğunun sınırlanabilmesi konusunda TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde ve genel hükümlerinde düzenlenen istisnalar bulunmaktadır⁴⁹⁴.

TBK'nın 301. maddesine göre, *“Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.”* Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için bu düzenlemenin mutlak emredici nitelikteki olması sebebiyle, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılması mümkün değildir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri haricindeki kira sözleşmeleri için de, genel işlem koşulları yoluyla, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlandırılması ve kaldırılması mümkün değildir⁴⁹⁵. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bu emredici hüküm kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğinden, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu sınırlandıran ya da ortadan kaldıran anlaşmalar kesin hükümsüzdür.

TBK m. 301/II. belirtildiği üzere, konut ve çatılı iş yeri kiralaları dışında kalan diğer kira sözleşmelerinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu genel işlem koşulları yoluyla kaldırılamayacaktır. TBK m. 20.-25. düzenlenen genel işlem koşulları, sözleşme taraflarından birinin diğer hukuki ilişkilerinde de kullanmak üzere önceden tek taraflı olarak hazırladığı, genel ve soyut nitelikli sözleşme koşullarıdır⁴⁹⁶. Bu koşulların sözleşmenin metninde veya ekinde yer alması, kapsamı, yazı türü ve şekli, onun genel

⁴⁹⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 142

⁴⁹⁵ Aral ve Ayrancı, s. 229; Gümüüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 112; Acar, s. 185; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 143; Gümüüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 114

⁴⁹⁶ Reisoğlu, *Genel Hükümler*, s. 71; Yavuz Nihat, *Öğretide ve Uygulamada Sözleşmedeki Haksız Şartlar*, Ankara 2010, (Kısaltma: Haksız Şartlar), s. 30 vd. ; Akyiğit, s. 77

işlem koşulu sayılmasında etken değildir. Hatta bu yolla yapılan sözleşmenin metninin özdeş olmayışı onun genel işlem koşulu sayılmasını engellemez. Kira sözleşmesine veya ayrı bir sözleşmeye konulan bu kayıtların her birinin tek tek tartışılıp kabul edildiği yönünde bir hüküm konulup imzalsansa bile, bu tutum tek başına, onları genel işlem koşulu olmaktan çıkarmaya yetmez. Ek verilere ihtiyaç duyulur⁴⁹⁷.

TBK m. 301/II. maddesinin zıt anlamından, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesi dışındaki kira sözleşmesi için sorumluluğun sınırlandırılması genel işlem yoluyla gerçekleşmiyorsa, genel işlem dışındaki tercihler kullanılarak sorumluluğun sınırlandırılmasının mümkün olduğu sonucu çıkmaktadır. Bu sorumluluktan kurtulma sözleşmelerinin de istisnaları bulunmaktadır. Kira sözleşmesinde kiraya verenin hilesi veya ağır kusuru varsa (TBK m. 221 ve m. 115/I); özellikle ayıbı hile ile gizlemişse sorumluluktan kurtulma sözleşmesi geçersizdir⁴⁹⁸.

3.2.1.8. Kiralanandaki Ayıpların Kiracının Kusurundan Kaynaklanmamış Olması

Kira sözleşmesinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlerde, bu sorumluluğun şartları arasında kiracının kusurlu olmaması gerektiğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. BK m. 250’de kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için kiracının kusursuz olması gerektiği açık şekilde düzenlenmişti. Bu konuda TBK’da açık bir düzenleme olmasa da, genel sorumluluk ilkeleri gereğince, kiraya verenin ayıptan sorumluluğun doğması için kiracının ayıbın ortaya çıkmasında kusurunun olmaması gerekir⁴⁹⁹.

Ayıp, kiracının özenle kullanma yükümlülüğü yerine getirmemesinden (TBK m. 316/I) veya kiracının diğer yan yükümlülükleri ihlalinden kaynaklanıyor ise kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu söz konusu olmaz⁵⁰⁰. Kiralanandaki ayıp sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun doğabilmesi için kiracının birlikte yaşadığı

⁴⁹⁷ Akyiğit, s. 77

⁴⁹⁸ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 123; Yavuz vd., *Dersler*, s. 197; Aral ve Ayrancı, s. 228; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 115; Zevkliler ve Gökyayla, s. 265; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 145; Kaya, s. 68-69; Çabri, *Ayıp*, s. 141-142

⁴⁹⁹ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 112; Aral ve Ayrancı, s. 227-228; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 146; Çabri, *Ayıp*, s. 153-154; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397; Acar, s. 202; Altaş, s. 58; Baltalı, s. 46; Kaya, s. 66; Aydoğdu ve Kahveci, s. 421

⁵⁰⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 110; Aral ve Ayrancı, s. 227-228; Aydemir, s. 99; Akyiğit, s. 82; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 146

kişiler ile çalıştırdığı işçilerinin de ayıbın meydana gelmesinde kusurunun olmaması gerekir⁵⁰¹.

Kiracının kendisinin gidermesi gereken olağan kullanımdan kaynaklanan eskimelerin varlığı hâlinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olmaz. TBK 317. maddesinde, kiracının, olağan kullanımdan kaynaklanan eskimleri gidermesi gerektiği düzenlenmiştir. TBK m. 317’de kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlü olduğu belirtilmekte ise de, düzenlemenin kapsamına kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan kiralananın kullanımı ile ilgili küçük tamiratların ve olağan eskimelerin girdiği de kabul edilmektedir⁵⁰².

3.3.2. Şekli İlişkin Şartlar

Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun düzenlendiği hükümlerde gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır⁵⁰³. Kira sözleşmesinin sürekli bir sözleşme ilişkisi olması nedeniyle, ayıbın kiralananın teslimi sırasında ve sözleşme devam ettiği sürece her an ortaya çıkabilme ihtimali satım sözleşmesinden farklılık göstermektedir. Satım sözleşmesindeki muayene ve ihbar yükümlülüğü, kira sözleşmesine niteliği gereği uymamaktadır⁵⁰⁴. TBK’da kira sözleşmesi için kesin bir muayene külfeti yoktur. Ancak, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, kiracının zamanında ihbarda bulunması gerektiği kabul edilmektedir⁵⁰⁵.

Kiracı kiralanan yerin sözleşmeye uygun olup olmadığını ve kiralanan yerde ayıp bulunup bulunmadığını kendisi muayene edebilir. Buna imkanının bulunmaması veya muayenenenin uzmanlık gerektirmesi hâlinde bu işlemi temsilcisine ya da bağımsız üçüncü bir kimseye de yaptırabilir. Taraflar da sözleşmede muayenenin kimin tarafından yerine getirileceğini sözleşmede kararlaştırabilirler. Muayenenin ne şekilde yapılacağı sözleşmede kararlaştırılmamışsa, muayenenin nasıl yapılacağına kiracı karar

⁵⁰¹ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Aydoğdu ve Kahveci, s. 421; Çabri, *Ayıp*, s. 154

⁵⁰² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 147-148

⁵⁰³ Aral ve Ayrancı, s. 229; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 116; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 148; Çabri, *Ayıp*, s. 146; Yavuz vd., *Dersler*, s. 197; Acar, s. 203; Altaş, s. 146; Kök, s. 69; Baltalı, s. 47-48; Kaya, s. 70

⁵⁰⁴ Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 501, Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 115-116; Yavuz vd., *Dersler*, s. 199; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 116; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 185; Aral ve Ayrancı, s. 229; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 148; Çabri, *Ayıp*, s. 146

⁵⁰⁵ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 115-116; Aral ve Ayrancı, s. 230; Arkan, s.48; Kaya, s. 70

verir⁵⁰⁶.

İşin niteliği gereği, sonradan ortaya çıkan ayıpların sözleşmenin ifası sırasında ortaya çıkması sebebiyle gözden geçirilmesi mümkün değildir. Sonradan ortaya çıkan ayıp hâllerinde, kiracının kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurabilmesi için derhâl kiraya verene bildirimde bulunması gerekir. Teslim anında gözden geçirme sonucu tespit edilen ayıplar için farklılık söz konusudur. TBK, kira sözleşmelerinde kiracıya açık olarak gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü yüklememesinden, kiracıya ayıptan doğan haklarını kullanması için süre sınırlaması olmaksızın ileri sürme hakkı tanıdığı sonucu çıkmaz⁵⁰⁷.

Satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğu söz konusu olması için ayıbın gizli olması gerekmektedir. Satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğunun şartlarından biri olan gizli ayıp şartının kıyasen kira sözleşmesi için de uygulanması hâlinde, kiracının sözleşmenin kurulduğu sırada bildiği veya olağan bir inceleme sonucu bilmesi gerektiği ayıptan dolayı kiraya verenin sorumluluğu doğmaz. Kiracının ayıbı bildiği veya ayıbı basit bir gözden geçirmeyle tespit edebileceği durumlarda, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurulamaz⁵⁰⁸.

TBK'nın 318. maddesine göre; *"Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur."* Bu düzenleme ile kiracıya ayıbı kiraya verene derhâl bildirme yükümlülüğü getirilmiştir. Kiracı, kiralananda meydana gelen zararı derhâl kiraya verene bildirmezse, kiralananda oluşacak zararlardan sorumlu olur. Ortaya çıkan ayıp, hafif ayıp niteliğinde iken kiracının bildirim yapmaması sebebiyle orta ayıp veya önemli ayıp hâline gelmişse, bu durumda kiracı, kiraya verenin zararını tazmin etmekle yükümlüdür⁵⁰⁹.

⁵⁰⁶ Yavuz, *Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu*, s. 201.

⁵⁰⁷ Çabri, *Ayıp*, s. 146; Baltalı, s. 48

⁵⁰⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Yavuz vd., *Dersler*, s. 199; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 162; Tunçomağ Özel, II. Cilt, s. 501; Çabri, *Ayıp*, s. 146; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 58; Aydoğdu ve Kahveci, s. 422; Kaya, s. 64; Nuhoglu, s. 58

⁵⁰⁹ Yavuz vd., *Dersler*, s. 199; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 116; Aral ve Ayrancı, s. 230; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 149; Çabri, *Ayıp*, s. 150; Kaya, s. 71-72; Aydoğdu ve Kahveci, s. 426; Yargıtay ihbar yükümlülüğüne ilişkin karada bildirimde bulunmayan kiracıyı sorumlu tutmuştur; Yargıtay 6. H. D. 18.06.2013 T. 2013/6657 E. 2013/10632 K. (Davalı tarafından Erciş Sulh Hukuk Mahkemesinin 2007/X D.ış sayılı tespit dosyasında dava konusu işletme içindeki çam fidan ve karaağaçların kesilerek zarar verildiğinin tespit edilmesi nedeniyle dava konusu işletmeyi devralan dava dışı dan 40.911,64 TL tahsil edildiği anlaşılmaktadır. Her ne kadar mahkemece, tespit raporunda söz konusu ağaçların ne zaman

Doktrinde, kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesinin, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna etkisi tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁵¹⁰; kiralananadaki ayıbı tespit eden kiracı bunları kiraya verene bildirmezse, kendisine ayıp nedeniyle tanınan haklarından feragat ettiği anlamına gelir ve TBK m. 318 uyarınca ayıp nedeniyle kiralanda meydana gelen zarardan sorumlu olur. Doktrindeki diğer bir görüşe göre, kiracı ayıbı öğrendiği hâlde bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemezse, kiraya verenin ayıp sebebiyle meydana gelen zararlarını karşılamak zorundadır, fakat bu durum, kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanamaz. Kiracının kendi eşyasına gelen zarardan dolayı tazminat isteyememesinin sebebi, kiracının kendi kusurunun illiyet bağıını kesmesi olarak açıklanmaktadır⁵¹¹. Doktrindeki diğer bir görüşe göre ise⁵¹², kiracı kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıpları derhâl kiraya verene bildirme yükümlülüğünü yerine getirmemezse, ayıba ilişkin hakları kullanmasını etkilememektedir. Bu durumda, zarardan kimin sorumlu olacağına ilişkin ispat kuralına tersine çevirir. Kiraya veren kiralananı kullanıma uygun durumda teslim ettiğini ispatlama yükümlülüğünden kurtulur. Artık, kiracı kiralananın sözleşmede kararlaştırılan bulundurulması gereken durumdan farklı hâlde olduğunu ispatlamalıdır. Alman hukukunda da, ihbar külfetini yerine getirmeyen kiracının ayıptan doğan haklarını kullanamayacağı düzenlenmiştir. Bu duruma örnek olarak, kiralanan konutun çatısının aktığını kiraya verene bildirmeyen kiracı, hem çatının akmasından dolayı mallarının gördüğü hasar dolayısıyla oluşan zararın tazminini kiraya verenden talep edemeyecek, hem de çatının akması sebebiyle meydana gelen zararı karşılamak zorunda

kesildiği ve hangi tarihte zarar verildiği konusunda yeterli açıklık bulunmadığı gerekçesiyle hakkaniyet gereği davanın kısmen kabulüne karar verilmiş ise de; Dava konusu fidan ve ağaçların bulunduğu kiralananın davacıya 23.08.2005 tarihli ve 30 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraya verildiği, ağaçların kiralanan yer içinde kaldığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı kiracı, ağaçların kendisi tarafından kesilmediği ve zarar verilmediğini iddia etmekte ise de, ağaç kesimi ve zarar kira sözleşmesi süresi içinde meydana gelmiştir. 6098 Sayılı TBK'nın 316. (BK'nın 256).maddesi gereğince kiracı, kiralananın tam bir ihtimam dairesinde kullanılmalıdır. Kiracı kiralana kendisi zarar veremeyeceği gibi varsa 3.kişinin zarar vermesini de engellemekle yükümlüdür ve meydana gelen durumu derhâl kiraya verene bildirme zorunluluğu vardır. Bu yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracı kiralanda meydana gelen zarardan sorumludur. Bu nedenle mahkemece bu davada talebin tümünden reddine karar verilmesi gerekirken hatalı gerekçe ile davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru değildir.) Ulusal Yargı Ağı Projesi

⁵¹⁰Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 501;Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 115-116; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397; Aral ve Ayrancı, s. 230; Acar, s. 204; Çabri, *Ayıp*, s. 151-152

⁵¹¹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 116; İnçeoğlu, *Kira Hukuku*, s. 150; İnçeoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 62-63

⁵¹²Claire Huguenin, Christian Arnold, Simon Bachmann, Michel Brunner, *Obligationenrecht-Allgemeiner und Besonderer Teil*, Zürih 2012, N.2918, s.794, (naklen Kaya, s. 72)

kalacaktır⁵¹³.

Yargıtay kiracının ihbar yükümlülüğü olduğuna ilişkin şu kararı vermiştir; “Sonuç olarak mahkemece, kiralananın akitten maksut kullanmaya salih bir hâlde kiracıya teslimi imkânının kira sözleşme yapıldığı esnada bulunmadığı, davacı kiracının yasal yükümlülüklerini yerine getirdiği, bir başka ifade ile tespit raporunu davalıya göndermekle ihbar yükümlülüğünü yerine getirdiği, buna karşın davalının da kiralananı salih bir şekilde teslim etmediği, bunun sonucu olarak da, davacı kiracının kiralayan adına tamir ettirme hakkının doğduğu gözetilerek...”⁵¹⁴.

BK ve TBK’nın kira ile ilgili hükümlerine bakıldığında kiracının ayıpları bildirme şekline ilişkin bir düzenlemeye yer verilmediği görülmektedir. Kiracının tespit ettiği ayıpları kiraya verene bildirmesi konusunda kanunda bir hüküm bulunmaması sebebiyle, kiraya verene yapılacak bildirim herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Sözlü veya yazılı şekilde yapılabilir. Ancak ispat kolaylığı açısından yazılı yapılmasında fayda vardır⁵¹⁵.

Kiralananadaki ayıpların kiracının kiraya verene hangi süre içerisinde bildirilmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. TBK m. 318’e göre, kiracı kiralananadaki ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmelidir. Olayın somut özelliklerine göre belirlenecek makul sürede kiracı, kiralanda tespit ettiği ayıbı ilk fırsatta kiraya verene bildirmelidir⁵¹⁶.

Satım ve eser sözleşmesine ilişkin kabul varsayımı, kira sözleşmesinde en azından teslim anındaki ayıplar bakımından geçerli değildir. Bu konuda bir düzenleme bulunmamaktadır. BK’nın kiraya verenin kira konusunu iyi bir hâlde teslim etmiş olduğu asıldır şeklindeki hükmü de (BK m 266/f.3), TBK’nın ilgili maddesine (m. 334) alınmamıştır. Doktrinde bir görüşe göre, kiracının ihbarı yapmaması şeklindeki pasif davranışı, onun kira konusunu eksiksiz olarak almış olduğu şeklinde yorumlanamaz. Kiracı ayıbı bilmesine rağmen itiraz etmemişse, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu örtülü olarak kalkar⁵¹⁷.

⁵¹³Yavuz vd., *Dersler*, s. 199; Kaya, s. 72; Nuhoğlu, s. 66

⁵¹⁴Yarg. 11. HD, T. 16.09.2008, E. 2007/ 2260, K. 2008/ 10073 (www.hukukturk.com).

⁵¹⁵Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 135-136; Türkler, s. 47; Kök, s. 73

⁵¹⁶Nuhoğlu, s. 67; Aydemir, s. 97

⁵¹⁷Seçkin Topuz, Ferhat Canpolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi”, *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1 (1) 2011, s. 26-28

Tarafların aralarında anlaşarak sözleşmeyle ayıp bildirim yükümlülüğü getirip getiremeyeceği konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinin türü bakımından bir ayırım yapmaksızın kiralananda teslimden sonra meydana gelen ayıplar için kiracıya bildirim yükümlülüğü getirilebileceğini ileri sürmektedir⁵¹⁸. Doktrindeki bu konudaki diğer görüş ise⁵¹⁹, adi kira sözleşmelerinde taraflar anlaşarak kiraya verenin sorumluluğunu sınırlandırabileceğinden veya tamamen kaldırılabilirdiğinden, bu tür kira sözleşmelerinde kiracıya ihbar külfeti anlaşmayla yüklenebilecektir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde için ise, kiracı aleyhine düzenleme yapılamaması sebebiyle, kiracıya ayıptan dolayı sahip olduğu hakları kullanması için bildirim yükümlülüğü getirilemeyecektir. Aksine anlaşmalar, TBK m. 301/c.2 gereği kesin hükümsüzdür.

3.3. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜMLERİ

3.3.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının ayıptan doğan hakları TBK m. 304- 308 arasında düzenlenmiştir. TBK, kira sözleşmesinde kiracının kiraya verenin kiralanandaki ayıptan sorumluluğundan kaynaklanan haklarını, TBK m. 304'de teslim anındaki ayıplar ve TBK m. 305'de teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar şeklinde ikili bir ayırım yaparak düzenlemiştir. TBK, teslim anındaki ayıplardan dolayı mevcut düzenlemeden ayrılarak kiracıya ikili bir imkân tanımış, kiracının isterse TBK m. 123-125 gereğince borçlunun temerrüdü hükümlerine, isterse TBK m. 305-308 arasında düzenlenen kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesindeki sorumluluk hükümlerine başvurabileceğini düzenlemiştir. TBK m. 305-308 arasında kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi hâlinde, kiracıya kiralanandaki ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinde ayıpla orantılı olarak indirim talep etme, önemli ayıp hâlinde sözleşmeyi feshetme ve varsa bu haklarla birlikte zararın giderilmesini isteme hakları tanınmıştır. TBK m.307'de, kiracının kiralanandaki ayıp nedeniyle kira bedelinde indirim talep edebilmesi için, ayıbın kiralananın sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde kullanılmasını etkilemesi gerekir. TBK m. 306/III-IV fıkralarında, kiralananın

⁵¹⁸Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 397;Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 116

⁵¹⁹Çabri, *Ayıp*, s. 148; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 152.

ayıpsız benzerinin bulunması hâlinde, kiraya verene kiralananı derhâl değiştirerek ve varsa kiracının zararını karşılayarak, kiraya verenin kiralananı uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkı tanınmıştır. TBK m. 308’de kiraya verenin kusursuzluğunu kanıtlayamaması hâlinde, kiracının kiralananın ayıplı olmasından doğan zararlarını karşılamakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

3.3.2. Kiracının Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Hakların Hukuki Niteliği

Kiracı, seçimlik hakkını tek taraflı ve karşı tarafa yöneltilmesi gereken irade beyanı ile kullanabilir. Seçimlik hakların kullanılması hukuki açıdan yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıdır⁵²⁰. Hak sahibinin hakkı tek taraflı hukuki işlemle kullanması sonucu mevcut bir hukuki ilişkiden farklı olarak, yeni bir hukuki ilişki kuran veya mevcut hukuki ilişkiyi değiştiren ya da bu hukuki ilişkiyi ortadan kaldıran haklara yenilik doğuran hak denir⁵²¹. Kiracının kira parasında indirim yapılması, kiralananın onarılması, uğranılan zararın giderilmesini istemeye yönelik hakkı kullanması, mevcut olan bir hukuki durumda değişiklik yaptığı için değiştirici yenilik doğuran haklar grubuna girer. Sözleşmenin feshi hakkının kullanılması durumunda ise bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılması söz konusu olur⁵²².

Kiracının seçimlik hakkını kullanmasıyla, seçilen yolun muhtevasına göre meydana gelecek hukuki değişiklik, kiraya verenin muvafakatini veya mahkemenin edim ya da yenilik doğuran kararını gerektirmeksizin, kendiliğinden ortaya çıkacaktır. Eğer kiracı seçimlik hakkını dava yolu ile kullanmayı tercih etmişse, mahkemenin vereceği karar sadece tespit ve açıklama niteliğindedir. Mahkemenin kararı, inşai nitelikte bir karar değildir⁵²³.

Kiracı, tazminat talebi dışındaki seçimlik haklardan yalnızca birisini kullanabilir, tazminat talebini ise tek başına kullanabileceği gibi diğer seçimlik haklarla birlikte de

⁵²⁰Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 98; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 347; Yavuz Nihat, s. 474; Yavuz vd., *Dersler*, s. 64; Kırmızı, s. 104; Vedat Buz, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*, Ankara 2005, s. 250

⁵²¹Mustafa Dural, Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri*, (4. Baskı), Filiz, İstanbul 2009, s. 149; Buz, s. 57; Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, *Medeni Hukuk*, Beta Yayınevi, İstanbul 2013, s. 39

⁵²²Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 81

⁵²³Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 98; Yavuz, C., *Ayıp*, s. 136; Türkler, s. 51; Kök, s. 76; Nuhoğlu, s. 70

kullanabilir⁵²⁴. Kiracının sahip olduğu seçimlik hakların yenilik doğurucu hak olmasının doğal bir sonucu olarak kiracı, tercih ettiği seçeneği kullanmak zorundadır. Kiracı kiralananadaki ayıp sebebiyle sahip olduğu haklardan birini seçtikten sonra, seçtiği seçenek hakkını değiştirip diğer seçeneği kullanma yoluna gidemez⁵²⁵. Ancak taraflar isterlerse sözleşme serbestisi sınırları içinde, seçim hakkının kullanılmasının sonuçlarını ortadan kaldıran veya değiştiren bir başka sözleşme yapabilirler. Örneğin önceden sözleşmenin feshi yolunu seçerek seçim hakkını kullanmış olan kiracı, kiraya veren ile anlaşarak kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirme seçeneğini tercih edebilir⁵²⁶.

3.3.3. Kiraya Verenin Kiralananın Kiracıya Teslimi Anındaki Ayıplardan Sorumluluğu

3.3.3.1. Kiraya Verenin Kiralananın Kiracıya Teslimi Anındaki Ayıpların Önemli Olması Hâlinde Sorumluluğu

3.3.3.1.1. Kiraya Verenin Temerrüdü Hâlinde Kiracının Kiralananı Kabulden Kaçınarak Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Başvurması

Türk Borçlar Kanunu'nun 304. maddesinin 1. fıkrasında kiraya verenin, kiralananın teslimi anında var olan önemli ayıptan dolayı sorumluluğunu düzenlemiştir. Bu hükme göre; *“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıpla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıptan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”* Kiralananın ayıplı teslim edilmesinde, ayıbın niteliği ve ayıbın kiralananın kullanımını etkileme derecesi dikkate alınarak kiracıya çeşitli haklar tanınmıştır. Kiralananın önemli ayıpla tesliminin teklif edilmesi hâlinde kiracıya iki seçenek hakka sahiptir. Birinci seçenek ifa teklifini kabul etmeyerek, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurusudur. İkinci seçenek ise,

⁵²⁴Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 188; Cevdet Yavuz, Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yenilenmiş, 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2006, (Kısaltma: *Özel Hükümler*, 2006) s. 64, Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 98, Akyiğit, s. 99

⁵²⁵Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 98; Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 188; Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 141; Buz, s. 75; Yavuz ve Özen, *Özel Hükümler*, 2006, s. 64

⁵²⁶Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 17; Yavuz ve Özen, *Özel Hükümler*, 2006, s. 64; Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 141

kiralananı kabul ederek kiralananın sonradan ayıplı gelmesine ilişkin hükümlere başvurmastır. Kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi hâlinde ise, kiracının kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurmadan başka seçeneği bulunmamaktadır⁵²⁷. Doktrinde, kiralananın önemli olmayan ayıpla tesliminin teklifi hâlinde, kiracının kiralananı teslim almaktan kaçınıp kaçınamayacağı konusunda farklı görüşler vardır. Doktrinde bizim de katıldığımız ağırlıklı görüşe göre⁵²⁸, kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi hâlinde, kiracının kiralananı teslim almak zorundadır. Aksi hâlde TBK m. 106 hükümleri gereğince alacaklının temerrüdü söz konusu olacaktır. Doktrinde diğer görüşe göre ise⁵²⁹, kiralananın önemli olmayan ayıpla kiracıya tesliminin teklif edilmesi hâlinde ayıbın niteliği dikkate alınmaksızın kiracının kiralananı teslim almama hakkı vardır. İsviçre Hukuk Öğretisinde kabul gördüğü gibi, Türk Hukuk Öğretisinde de, kiracının temerrüt hükümlerine başvurabilmesi için kiralananı teslim almamış olması gerektiği kabul edilmektedir. Eğer kiracı, kiralananı teslim almışsa, bu durumda sadece kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin sorumluluk hükümlerine başvurulabilir⁵³⁰.

TBK m. 304/1 hükmü, kiracının kiralananın teslimini kabul etmeyerek borçlunun temerrüt hükümlerine başvurusu için ayıbın önemli nitelikte olması gerekir. Önemli ayıp, kiralandaki mevcut eksiklik veya bozukluğun, sözleşmede belirlenen kullanımı bütünüyle engelleyen veya kiracının kiralananından beklediği yararı önemli surette azaltan ayıp olarak tanımlanabilir. Bu durumda kiracının kiralananı kullanması objektif olarak beklenemez⁵³¹.

Kiraya verenin önemli ayıplarla teslim edilmesi hâlinde, kiracının sahip olduğu haklardan bir diğeri de, kiracının teslim almaktan kaçınarak kiraya vereni temerrüde düşürmesidir. Kiracının kiralananı teslim almaktan kaçınarak borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurusu için TBK m. 117'deki koşulların gerçekleşmiş olması gerekir.

⁵²⁷ Aral ve Ayrancı, s. 230-231; Yavuz vd., *Dersler*, s. 201; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 1558; Uygur, *Şerh*, s. 1714-1715; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 153-154; Çabri, *Ayıp*, s. 157-158; Acar, s. 168; Kaya, s. 77-78; Akyigit, s. 83; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 118-119; Aydemir, s. 98.

⁵²⁸ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 401; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 161; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428; Çabri, *Ayıp*, s. 157.

⁵²⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 119.

⁵³⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 155-156; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 117-118; Aral ve Ayrancı, s. 230-231; Acar, s. 184-186.

⁵³¹ Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 111; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 315; Doğan, s. 271; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Aral ve Ayrancı, s. 226; Altaş, s. 56-57; Arkan, s. 44; Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 337.

Kiraya verenin temerrüdünden söz edebilmek için kiralananın kiracıya teslim zamanının gelmiş olması şarttır⁵³². TBK m. 90 gereğince, kiraya veren ile kiracı arasında kiralananın teslim edileceği tarih belirlenmemişse, kiracı kiralananın teslimini her an talep edebilir. Kira sözleşmesinde, kiralananın tesliminin ne zaman yerine getirileceği kararlaştırılmamışsa, iş hayatının gereklerine uygun olarak ve objektif bakımdan makul görülmeyen bir gecikmeye meydan vermeden teslim gerçekleştirilmelidir⁵³³.

Kiralananın teslimi için bir tarih kararlaştırılmışsa, bu tarihte kiraya veren kiralananı teslim etmezse, kiraya verenin temerrüdü söz konusu olur. Bu durumun istisnasını, kiraya verenin herhangi bir hukuki sebebe dayanarak borcunu geçici bir süre veya süresiz olarak kiralananı teslimden kaçınma imkânının olmasıdır⁵³⁴.

Kiraya verenin temerrüde düşmesi için borcun muaccel olması tek başına yeterli değildir. TBK m. 117/I gereğince, kiracı kiraya verene kiralananın teslim edilmesi talebini içerir ihtar çekmelidir⁵³⁵. TBK m. 117/II'e göre, kiralananın teslim edileceği tarihin taraflarca belirlendiği, kiracıya kiralananın teslim zamanını tek taraflı bir muacceliyet ihbarı ile belirleme yetkisinin bırakıldığı ve bu yetkiye dayanılarak usulüne uygun şekilde ihbarda bulunulduğu durumlarda borçlunun temerrüde düşmesi için ihtara gerek yoktur⁵³⁶.

Kiraya verenin kiralandaki ayıp nedeniyle sorumluluğunun doğabilmesi için, kiralananın teslim veya tesliminin teklif edilmesi gerekir. Teslimin veya teslim teklifinin gerçekleşmediği hâllerde, kiracı sadece borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir. Bu sebeple, kiracının kiralananın teslimi için ihtara gerek olmayan istisna durumların varlığı hâlinde, kiracı sadece borçlunun temerrüttü hükümlerine başvurabilir⁵³⁷.

⁵³² Aral ve Ayrancı, s. 216; Tekinay vd., s. 912; M. Kemal Oguzman, M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Cilt-1, Gözden Geçirilmiş II. Bası, İstanbul 2013, (Kısaltma: *Borçlar I*), s. 472; Eren, *Genel Hükümler*, 15. Baskı, Ankara 2013, (Kısaltma: *Genel Hükümler*), s. 1092; Feyzi N. Feyzioglu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Cilt II, Yenilenmiş ve Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 1977, (Kısaltma: Cilt 2), s. 230-231; Kenan Tunçomaz, *Türk Borçlar Hukuku*, I. Cilt, *Genel Hükümler*, Üzerinde Çalışılmış ve Geliştirilmiş Altıncı Bası, İstanbul, 1976, (Kısaltma: Cilt 1), s. 905; Ayşe Havutçu, *Tam İki Tarafa Borç Yükleme Sözleşmelerinde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini*, İzmir 1995, (Kısaltma: Zarar), s. 24; Acar, s. 181; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 81

⁵³³ Tekinay vd., s. 801

⁵³⁴ Eren, *Genel Hükümler*, s.1093; Tekinay vd., s. 912

⁵³⁵ Eren, *Genel Hükümler*, s.1094; Tekinay vd., s. 913; Oguzman ve Öz, Cilt-1; s. 473-475

⁵³⁶ Oguzman ve Öz, Cilt-1, s. 476-477; Feyzioglu, Cilt-1, s. 235-237; Tekinay vd., s. 916-918; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1095-1097

⁵³⁷ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 158; Çabri, *Ayıp*, s. 172; Günel, s. 40; Kök, s. 45

Kiracının gereği gibi önerilmeyen ifadan dolayı kiralananı teslim almaktan kaçınarak borçlunun temerrüt hükümlerine başvurması hâlinde, kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanım şeklinde uygun şekilde teslim etme borcu devam etmektedir. Ayrıca, kiraya verenin kiralananı zamanında teslim etmemesinden dolayı kiracının uğramış olduğu zararları karşılaması gerekir. Kiraya verenin, kiralananın tesliminde temerrüde düşmesinden sonra, gerçekleşen beklenmedik hâl sebebiyle kiracının zarara uğraması durumunda da bu zararı karşılaması gerekir. Kiraya veren, temerrüde düşmekte kusursuz olduğunu ispatlayamazsa, bu zarar kalemlerini karşılaması gerekir⁵³⁸.

Gecikme tazminatı, kiracının, kiralananı geç teslim etmesinden dolayı uğradığı zararı karşılamayı amaçlar. Gecikme tazminatı kiralananın teslim ile birlikte istenebileceği gibi, kiralananın tesliminden sonra da talep edilebilir. Kiracının, kiraya verenin temerrüde düşmesi sonucunda kiralananın teslimini sağlarsa, gecikme tazminatı talebi konusunda kiraya verenin ihtirazı kayıt ileri sürülmesi, bu talebin daha sonra bağımsız olarak kullanılmasına engel değildir⁵³⁹. Kiracının kiraya verenden temerrüt nedeniyle talep edebileceği gecikme tazminatı, kiracının gecikme yüzünden yaptığı masraflar ile kiralananın zamanında teslim edilmemesinden dolayı kiracının yoksun kaldığı kârı kapsamaktadır⁵⁴⁰. TBK m. 118'de borçlu aleyhine kusur karinesi getirilmiştir. Kiraya veren temerrüde düşmekte kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, kiracının gecikme yüzünden uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür⁵⁴¹.

Temerrüde düşen kiraya veren, temerrüt tarihinden sonra kazara meydana gelecek zarardan da sorumludur (TBK m. 119/I). Kira sözleşmesinde, kiraya verenin beklenmedik hâlden sorumluluğu kira konusunun parça borcu olması hâlinde geçerlidir. Kiraya veren, beklenmedik hâlden sorumluluktan dolayı temerrüde düşmede kusuru bulunmadığını veya kiralananı zamanında kiracıya sözleşmede amaçlanan kullanıma

⁵³⁸İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 158-159; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 496; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1099; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 694 vd. ; Acar, s. 186

⁵³⁹Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 497; Tekinay vd., s. 925; Tandoğan, *Mesuliyet*, s. 482-483; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1103;

⁵⁴⁰Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 497; Tekinay vd., s. 925; Tandoğan, *Mesuliyet*, s. 482-483; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1103-1104; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 158-159; Acar, s. 186

⁵⁴¹Eren, *Genel Hükümler*, s. 1104-1105; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 388

uygun şekilde teslim etmiş olsaydı bile bu beklenmedik hâlin kiralananına zarar vereceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir (TBK m. 119/II)⁵⁴².

3.3.3.1.2. Kiracının Kiraya Verenine Temerrüdü Hâlinde Karşılıklı Borç Yükleyen Sözleşmelere İlişkin Haklara Başvurmasının Hüküm ve Sonuçları

Kiracının kiraya verenin önemli ayıptan sorumluluğu hâlinde sahip olduğu başka bir seçenek, kira sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olması sebebiyle, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere ilişkin temerrüt hükümleridir (TBK m. 123). TBK m. 125 gereğince, kiraya verenin temerrüde düşmesi hâlinde kiracı kiralananın teslimini ve gecikme tazminatını talep edebilir. Kiracı, kiralananın tesliminden vazgeçip, müspet zararını talep etme hakkını da kullanabilir. Ayrıca, kiracı kira sözleşmesinden dönüp, menfi zararını isteme hakkına sahiptir⁵⁴³.

TBK m. 125'deki kiracının ifadan vazgeçip müspet zararlarını veya sözleşmeden dönüp menfi zararlarını isteyebilmesi seçenek haklarını kullanabilmesi için, kiraya verene kiralananı kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma uygun olarak ayıpsız şekilde belirli bir tarihe kadar teslim edilmesi talebini bildirir süre vermesi gereklidir⁵⁴⁴. Aynen ifa ve gecikme tazminatı açısından süre verilmiş olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Uygun süre verilmesinin önemi, uygun sürenin sonunda kiracıya, ifadan vazgeçerek borcun ifa edilmemesi sebebiyle tazminat talep etme veya sözleşmeden dönerek menfi zararların tazmini imkânı sağlamasıdır. Kiraya veren temerrüde düşmeden uygun süre verilmez. Ancak, kiraya vereni temerrüde düşürmek için yapılan ihtar, kiralananı kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma uygun şekilde ayıpsız olarak belirli bir tarihe kadar teslim etmesi talebini de içerebilir⁵⁴⁵.

Kiraya verene tanınacak sürenin uygun olması gerekir. Verilecek süre, dürüstlük kuralı çerçevesinde kiraya verenin borcunu yerine getirmesine olanak sağlamalıdır. Kiralananın teslimi bakımından uygun süreden bahsedebilmek için, verilen sürenin

⁵⁴²Tekinay vd., s. 926-929; Tunçomag, *Genel I. Cilt*, s. 926-929; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1105; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 500

⁵⁴³Aral ve Ayrancı, s. 216; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 516; Tekinay vd., s. 946; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1109; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 688-689;

⁵⁴⁴Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 517-518; Tunçomag, *Genel I. Cilt*, s. 934; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1110-1111; Tekinay vd., s. 976; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 689.

⁵⁴⁵Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 519; Tekinay vd., s. 948

kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslimini olanak sağlayacak nitelikte olması gerekir⁵⁴⁶.

TBK m. 124' de düzenlenen uygun süre verilmesine gerek olmayan hâllerden birinin mevcut olması hâlinde, kiracı, kiraya verene uygun süre vermeksizin ifa yerine müspet zararını veya sözleşmeden dönerek menfi zararını isteme imkânına sahiptir. TBK m. 124/b. 1 gereğince, borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılması hâlinde, kiracı TBK m. 125' deki seçimlik haklarını derhâl kullanabilir⁵⁴⁷.

Kiracının kiraya vereni temerrüde düşürmesi için uygun süre verilmesine gerek olmayan hâllerden diğeri de, TBK m. 124/b. 2 gereğince borçlunun temerrüdü sonucu olarak borcun ifasının alacaklı için faydasız kalmasıdır. Kiracının kiralananı belli bir tarihte kullanmasında kiracının özel bir menfaatinin bulunması durumunda, kiraya verenin kiralananı teslimde temerrüde düştükten sonra kiralananı teslim etmesinin bir yararı bulunmuyorsa uygun süre verilmesine gerek yoktur⁵⁴⁸.

Kiracının kiraya vereni temerrüde düşürmesi için uygun süre verilmesine gerek olmayan hâllerden bir diğeri de, TBK m. 124/b.3 de düzenlenen, borcun ifasının belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi hâlinde, ifanın artık kabul edilmeyeceğinin sözleşmeden anlaşılmasıdır. Bu hâl için, tarafların anlaşarak kiralananın teslim tarihi için vade tayin etmelerinin yanında, kiralananın mutlaka kararlaştırılan tarihte teslim edilmesi gerektiği konusunda tarafların anlaşmaları gerekir⁵⁴⁹.

Kiraya veren, kendisine tanınan uygun süre içinde kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde ve ayıpsız olarak teslim etmezse, kiracı, uygun sürenin sonunda kiralananın teslimi birlikte gecikme tazminatı isteme, aynen ifadan vazgeçerek müspet zararının tazmini isteme hakkına sahiptir. Kiracı için bir diğer

⁵⁴⁶Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 519; Tekinay vd., s. 948; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1111-1112

⁵⁴⁷Tekinay vd., s. 950; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 541; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1113; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 692

⁵⁴⁸Eren, *Genel Hükümler*, s. 1113; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 541; Tekinay vd., s. 950-951; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 693

⁵⁴⁹Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 542; Tekinay vd., s. 952-953; Tunçomağ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, I. Cilt, *Genel Hükümler*, Üzerinde Çalışılmış ve Geliştirilmiş Altıncı Bası, İstanbul, 1976, (Kısaltma: Genel, I. Cilt), s. 939-440

seçenek de, sözleşmeden dönüp menfi zararının tazminini istemektir⁵⁵⁰. Uygun süre sonunda kiraya veren kiralananı teslim etmemişse ve kiracı kiralananın teslimi ve gecikme tazminatı tercihinde kararlıysa, uygun süre sonrasında haklardan hangisini tercih ettiğine ilişkin beyanda bulunmasına gerek yoktur. Kiracı kiralananın tesliminden vazgeçip, müspet zararını veya sözleşmeden dönüp menfi zararını talep etme haklarından birini kullanmak isterse, en geç uygun sürenin sonunda hangi hakkı kullandığını kiraya verene bildirmesi gerekir⁵⁵¹.

Kiracı, kiraya verene uygun süre tanınmasına rağmen verilen sürenin sonunda, hangi hakkı kullandığını kiraya verene bildirmezse, ifa ve gecikme tazminatı seçeneğini tercih ettiği kabul edilir. Ancak kiracı, kiraya verene tanınan uygun sürenin sonunda diğer seçimlik haklarını kullanmak istiyorsa, bu hakları kullanmak için kiraya verene yeniden uygun süre vermesi gerekir⁵⁵².

Kiracının ifa ile birlikte gecikme tazminatı isteme seçeneğini tercih etmesi hâlinde, kiracı, kiraya verenden borçlanılan edim olan kiralananın teslimini ve kiralananın zamanında teslim edilmemesinden dolayı uğradığı gecikme tazminatını isteyebilir. Kiracı, gecikme tazminatı olarak temerrüt sırasında ödemiş olduğu fazla kira bedelleri ile kiralananın işyeri olması hâlinde teslim edilmemesinden dolayı uğradığı kazanç kaybını isteme hakkına sahiptir. Kiraya veren, kiralananın ayıplı olmasında bir kusurunun bulunmadığını ispatlayarak gecikme tazminatını ödemekten kurtulabilir⁵⁵³.

Kiraya verenin temerrüde düşmesi sonrasında kendisine uygun süre verilmesine rağmen kiraya verenin kiralananı teslim etmemesi hâlinde kiracının sahip olduğu haklardan biri de, kiralananın tesliminden vazgeçip kiralananın kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma uygun bir şekilde ayıpsız olarak teslim edilmemesinden dolayı uğradığı müspet zararının tazminini istemektir. Müspet zarar, borçlu borçlanmış olduğu edimi vaktinde ifa etmiş olsaydı alacaklının uğramayacak olduğu tazminat olarak

⁵⁵⁰İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 159; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 118-119; Aral ve Ayrancı, s. 231-232; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428; Acar, s. 186

⁵⁵¹Eren, *Genel Hükümler*, s.1116; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 523; Tekinay vd., s. 955

⁵⁵²Eren, *Genel Hükümler*, s. 1115-1116; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 524; Tekinay vd., s. 956

⁵⁵³İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 158-159; Çabri, *Ayıp*, s.122; Acar, s. 186; Kaya, s.77; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428

tanımlanabilir. Kiraya veren temerrüde düşmede kusurunun bulunmadığını ispatlayarak tazminat ödemekten kurtulabilir⁵⁵⁴.

Kiracının bir diğer seçeneği ise, kira sözleşmesinden dönerek menfi zararının tazminini istemektir. Kiracının sözleşmeden dönmesi hâlinde, kira ilişkisi sözleşmenin başından itibaren geriye etkili olarak sona erer. TBK m. 125/III'e göre, kiracının sözleşmeden dönmesi hâlinde, kiraya veren temerrüde düşmede kusuru olmadığını ispat edemezse, kiraya veren, kiracının sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararlarını tazmin etmesi gerekir. Burada karşılanması gereken kiracının uğramış olduğu menfi zarar kalemleridir. Menfi zarar, alacaklının dönülen sözleşmeye güvendiği için uğradığı, sözleşme hiç yapılmıyaydı uğramayacağı zarar olarak tanımlanabilir⁵⁵⁵.

3.3.3.1.3. Kiralananın Teslim Alarak Ayıptan Doğan Hakları Kullanma

Kiracı, kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde özel sebeplerle ya da acil ihtiyacı olduğu için kiralananı ayıplı hâliyle teslim alarak, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir⁵⁵⁶. Kiracı, kiralananı ayıplı olarak teslim alması hâlinde, ayıptan doğan haklarını saklı tutmazsa kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvuramaz⁵⁵⁷.

TBK. 305-308 maddeleri arasında, kiracının kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurması hâlinde sahip olduğu haklar düzenlenmiştir. TBK m. 306/1'e göre, kiracı öncelikle kiraya verenden ayıbın gidermesini isteme hakkına sahiptir. Kiracı, kiraya verenden ayıbın giderilmesi talebinde bulunmadan, diğer seçimlik haklara başvuramaz. TBK m. 306/1'e göre, kiracının diğer seçimlik hakları; ayıbı bizzat giderme, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme, kira bedelinin indirilmesini isteme, ayıptan dolayı uğradığı zararların tazminini isteme ve önemli ayıbın varlığı hâlinde sözleşmeyi feshetme hakkıdır⁵⁵⁸. Kiracının, önemli ayıpla teslimi teklif edilen kiralananı kabul etmesi

⁵⁵⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 159; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 525; Tekinay vd., s. 962; Eren, *Genel Hükümler*, s.1116

⁵⁵⁵İnceoğlu *Kira Hukuku*, s. 159; Aral ve Ayrancı, s. 231-232; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 118; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s.521; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 731; Tekinay vd., s. 964-969; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1123-1124

⁵⁵⁶İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 161-162; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 118; Aral ve Ayrancı, s. 232; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428; Acar, s. 186; Çabri, *Ayıp*, s.189; Günel, s. 40; Nuhoglu, s.72

⁵⁵⁷Çabri, *Ayıp*, s.188

⁵⁵⁸Yavuz vd., *Dersler*, s. 202-203; Gümüş, *Kira Hukuku*, s. 117; Akyiğit, s. 85

hâlinde, kiracının sahip olduğu hakları aşağıda kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi üst başlığı altında ayrıntılı olarak inceleyeceğimizden, bu bölümde bu açıklamalarla yetiniyoruz.

3.3.3.2. Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Tesliminin Teklif Edilmesi

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklifi hâlinde kiracının sahip olduğu haklar TBK m. 304/II'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, *"Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir."* Kiraya veren önemli olmayan ayıplarla kiralananı teslim teklifinde bulunursa, önemli ayıplarla teslimde kiracının sahip olduğu haklardan farklı olarak, kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkı ve borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma hakkı bulunmamaktadır.

Kiraya verenin, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi hâlinde, kiracının kiralananı teslim almama hakkı yoktur. Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde ise, kiralananı kabul etmeme hakkı bulunmaktadır. Ayrıca kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde, kiracı isterse kiralananı kabul ederek kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden dolayı sorumluluğuna başvurabilir. Kiraya verenin kiralananı önemsiz ayıpla teslimi teklifinin kiracının kabul etmemesi hâlinde, kiracının temerrüdü söz konusu olur⁵⁵⁹. Ürün kirasında, kiralananın teslim alınması ve kiralananın işletilmesi, sözleşmenin asli unsuru olması sebebiyle, kiraya verenin önemsiz ayıpla teslim etme teklifini kabul etmeyen kiracının temerrüdü söz konusu olur⁵⁶⁰.

Önemli olmayan ayıp, kiralananın kullanımını engellemeyen, buna rağmen kullanıma bağlı kiracının umduğu edim yararını azaltan, yani kullanım amacını katlanılamayacak şekilde etkilemeyen bozukluklardır⁵⁶¹. Türk ve İsviçre Hukuku öğretisinde önemli olmayan ayıplar orta ayıp ve hafif ayıp şeklinde incelenmektedir. Hafif ayıp, basit temizleme ya da onarma faaliyeti ile giderilen, giderilebilmesi için

⁵⁵⁹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 162; Aydoğdu ve Kahveci, s. 428; Çabri, *Ayıp*, s.188; Yavuz vd., *Dersler*, s. 201; Nuhoğlu, s. 74; Kaya, s. 78; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 68; Aksi görüş bk. Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 117 (teslim anındaki önemsiz ayıplarda kiracının kiralananı teslim alma yükümlülüğü söz konusu olmamalıdır)

⁵⁶⁰Aydoğdu ve Kahveci, s. 428

⁵⁶¹Acar, s. 177-178; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 123; Yavuz vd., *Dersler*, s. 221; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418-419; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; Çabri, *Ayıp*, s. 118;Kaya, s. 60

masraf bakımından da önemsiz sayılabilecek harcamayı gerektiren ayıp olarak tanımlanabilir⁵⁶². Orta derecede ayıp, küçük bir onarım veya temizlikle giderilemeyecek nitelikte olan, kiralananın kullanımını önemli ölçüde kaldırmamakla birlikte kullanımı sınırlayan, önemli ölçüde zarar vermeyen, bundan dolayı kiracıdan kiralananı kullanmasının objektif olarak beklenebileceği ayıp hâlleri olarak tanımlayabilir⁵⁶³.

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi hâlinde kiralananın sahip olduğu haklar TBK m. 305-308 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Kiracının kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi hâlinde haklarını, kiraya verenden ayıbı gidermesini isteme, kira bedelinden ayıp oranında indirim yapılmasını isteme, ayıptan dolayı uğradığı zararının giderilmesini isteme, kiralananın ayıpsız olanıyla değiştirilmesini isteme şeklinde sayabiliriz (TBK m. 305-306). Kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi hâlinde kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmamıştır. Kiracının, kiralananın önemli ayıpla tesliminin kabul etmesi hâlinde, kiracının sahip olduğu hakları aşağıda kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi üst başlığı altında ayrıntılı inceleyeceğimizden, bu bölümde bu açıklamalarla yetineceğiz.

3.3.4. Kiraya Verenin Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluğu

Kira sözleşmesi sürekli bir borç ilişkisi yaratması sebebiyle, kiraya veren kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma borcu altındadır. Bu sebeple kiraya verenin kiralananın tesliminden sonra meydana gelecek ayıplardan sorumluluğu, kira sözleşmesinin sonuna kadar devam etmektedir⁵⁶⁴.

Kiraya verenin teslim anından sonra ortaya çıkan ayıplardan sorumluluğu TBK m. 305’de düzenlenmiştir. TBK m. 305’e göre; “*Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla*

⁵⁶² Acar, s. 180; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 123; Yavuz vd., *Dersler*, s. 221; Aydoğdu ve Kahveci, s. 418-419; Kaya, s. 60

⁵⁶³ Acar, s. 180; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 124; Yavuz vd., *Dersler*, s. 195; Aydoğdu ve Kahveci, s. 419; Kaya, s. 60-61; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 107; Yavuz Nihat, *Yenilikler*, s. 469

⁵⁶⁴ Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 520; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Aydoğdu ve Kahveci, s. 417-418; Acar, s. 133; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Çabri, *Ayıp*, s. 18; Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, s. 334; Eren, *Özel Hükümler*, s. 350; Aral ve Ayrancı, s. 226; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 51; Arkan, s. 43; Türel, s. 63; Kaynar İsmail, s. 282; Şenyüz, s. 301; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 259

orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.” Hükümde belirtildiği üzere, kiraya veren kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden de sorumludur. Çünkü kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmekle sorumluluğu sona ermez. Kiraya veren sözleşme süresince kiralananı kullanıma uygun durumda bulundurmak, kiralananın kullanımına sınırlayan veya ortadan kaldıran ayıpları gidermekle yükümlüdür⁵⁶⁵.

Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden dolayı sorumluluğu kusur sorumluluğu olarak düzenlenmemiştir. Kiraya veren, kiralandaki ayıbın meydana gelmesinde kusurunun bulunmadığı ispatlasa dahi, tazminat sorumluluğu dışındaki kiracının diğer seçimlik haklarına ilişkin sorumluluktan kurtulamaz⁵⁶⁶. Kiralananın yangın, deprem, toprak kayması gibi sebeplerle sözleşmede öngörülen amaca elverişli olma özelliğinin tamamen ortadan kalkması ya da önemli ölçüde azalması hâlinde, kiraya veren kusuru bulunmadığı ispat ederse, kira sözleşmesi borcun sonradan ifa imkânsızlığı sebebiyle TBK m. 136 gereği sona erer⁵⁶⁷.

TBK m. 305’e göre, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden dolayı kiracının sahip olduğu haklar; ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteme, zararın giderilmesini isteme hakkıdır. Ayrıca ayıp önemli ise, kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı da bulunmaktadır. TBK m. 306/I’de ayıbın uygun süre içinde giderilmemesi hâlinde kiracının ayıbı bizzat giderme ve kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme hakları da bulunmaktadır. Kaynak İBK’den farklı olarak, taşınmaz kirasında kiracıya tanınan kira bedelinin tevdi imkânı TBK’ya alınmamıştır⁵⁶⁸. Kiralananın ayıplı olması hâlinde, TBK m. 305 vd. hükümlerinde kiracıya tanınan seçimlik hakları ayrı ayrı inceleyeceğiz.

⁵⁶⁵Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 105; Acar, s. 133; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 387; Günel, s. 15; Nuhoglu, s. 50

⁵⁶⁶Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 114; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 113; Zevkliler ve Gökyayla, s. 262; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 63; Baltalı, s. 6; Kök, s. 35; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 197; Nuhoglu, s. 27

⁵⁶⁷Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 120; Zevkliler ve Gökyayla, s. 263; Kök, s. 61

⁵⁶⁸İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 164

3.3.4.1. Kiracının Kiraya Verenden Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı

Kiralananın ayıplı olması hâlinde kiracının sahip olduğu haklardan biri de, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın giderilmesini talebidir. Kiracının ayıbın giderilmesini isteme hakkı TBK m. 306/l' de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, "*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderlebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.*". Teslim sırasında ayıbın var olması hâlinde, kiracının kiraya verene ayıbı gidermesini isteme hakkını kullanabilmesi için kiralananı teslim alırken ayıptan doğan haklarını saklı tuttuğunu kiraya verene bildirmesi gerekir. Teslim sırasında var olan ayıbın kiracı tarafından bilinmesine rağmen, kiracının ayıbın giderilmesi hakkını uzun süre kullanmaması, ayıptan doğan haklarından vazgeçtiği şeklinde anlaşılabılır⁵⁶⁹.

Kiralanandaki ayıbın giderilmesi, kiraya verenin kullanımını etkileyen unsurların ortadan kaldırılmasını sağlayan her türlü faaliyettir. Maddi ayıpların söz konusu olması hâlinde ayıbın onarılması ile bu borç yerine getirilmiş olur. Kiralanandaki ayıbın ekonomik, hukuki ve manevi bir ayıp olması da mümkündür. Bu durumlarda kiraya verenin hukuki engeli kaldırması, rahatsızlık verici durumun gidermesi veya ekonomik ayıp için kiralanda olması gereken niteliklerin gidererek beklenen standartlara ulaştırması gerekir⁵⁷⁰.

Kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin haklardan yararlanması için öncelikle ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını kullanmak zorundadır. Ayıbın giderilmesi talebi, kiracının kanundan kaynaklanan diğer hakları kullanabilmesinin ön koşulu niteliğindedir. Kiracının kiralananadaki ayıptan dolayı tazminat talebinde bulunması ve kira bedelinde indirim talebinde bulunması için ayıbın giderilmesi talebinde bulunmasına gerek yoktur. Kiracının ayıptan dolayı tazminat talebi ve kira bedelinde indirim hakkı ayıbın giderilmesi talebi ile birlikte ileri sürülebilir⁵⁷¹.

⁵⁶⁹Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 401; Zevkliler ve Gökyayla, s. 264

⁵⁷⁰İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 172-173; Çabri, *Ayıp*, s. 200-201; Bir ayıbın tamir edilebilir olması için maddi ayıp olması gerektiği gerekçesiyle aksi görüşte, bkz. Arbek, s.163

⁵⁷¹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 164; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 69; Acar, s. 210; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 402 ; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 116; Akyiğit, s. 85; Çabri, *Ayıp*, s. 198; Nuhoglu, s. 76;

Kiracı, ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun süre vermesi gerekir. Süre verme, kural olarak belirli bir şekle tabi değildir. Bizzat kiracı ya da yetkili temsilcisi tarafından verilen süre, kiraya verene, yetkili temsilcisine ya da sözleşme ile kararlaştırılan kişiye bildirilmelidir. Kiraya verene yapılan bildirimin, ayıbın giderilmemesi hâlinde kiracının hangi hakkı seçeceğini içermesi gerekmez. Kiraya verene ayıbın gidermesi için süre verilirken, kiralananındaki ayıbın gidermesi için verilen sürenin belirtilmesinin yanında, ayıbın gidermesi için istenen talep, açık bir şekilde ifade edilmelidir⁵⁷².

TBK m. 306/2 hükmüne göre, kiracının, TBK 305. maddedeki diğer seçenekleri kullanabilmesi için; öncelikle ortaya çıkan ayıbı, TBK 318. madde gereğince mümkün olan en kısa sürede kiraya verene bildirerek makul bir sürede gidermesini istemesi gerekir. Kanunda, ayıbın giderilmesi talebinin ayıbın fark edildiği tarihten itibaren ne kadar sürede yapılacağına ilişkin bir düzenleme yoktur. Kiracı, dürüstlük kuralları ve hayatın olağan akışı dikkate alınarak kiralananın ayıplı olarak kabul edildiği izlenimi oluşturmada önce, ayıbı kiraya verene bildirmesi gerekir⁵⁷³.

Kiracının, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurabilmesi için ayıbın niteliğine bakılmaksızın kiralananındaki ayıbın gidermesi için kiraya verene öncelikle uygun süre vermesi gerekir. Kiracı, kiraya verene kiralananındaki ayıbın gidermesi için verdiği süre içerisinde kiraya veren ayıbı gidermezse, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin diğer seçenek haklara başvurabilir. Kiralanandaki ayıbın giderilmesi kiralananın bizzat ifasının sağlanmasına ilişkin olması sebebiyle, ayıbın giderilmesi için yapılacak masraflar kiraya verene aittir⁵⁷⁴. TBK m. 301/2.c. gereğince, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine düzenleme yapılamaması emredici olarak düzenlenmesi sebebiyle, taraflar sözleşmeyle kiralananındaki ayıbın giderilmesi

Akyiğit'e göre, kira bedelinin indirilmesi talebi diğer taleplerden biriyle birlikte kullanılamayacağı yönündedir bkz. Akyiğit, s. 83-84

⁵⁷²Çabri, *Ayıp*, s. 204; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 170; Tandoğan, *Mesuliyet*, s. 495; Yavuz Nihat, "Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu", *Yargıtay Dergisi*, 8(1-2), 1982.(Kısaltma: *Sorumluluk*), s. 204; Türkler, s. 58; Günel, s. 85; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 170; Nuhoglu, s. 78

⁵⁷³Özdoğan/Oymak, s. 58; Akyiğit, s. 85

⁵⁷⁴Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 116; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 173; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 69; Acar, s. 207; Zevkliler ve Gökyayla, s. 264; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 402-403; Yavuz Nihat, *Şerh*, s. 204; Doğan, s. 277; Aydoğdu ve Kahveci, s. 430-431

hakkının kiracı tarafından kullanmasının kaldırılmasını veya sınırlandırılmasını kararlaştıramazlar⁵⁷⁵.

Kiraya veren ayıbı gidermesi için verilecek sürenin ne kadar olması gerektiğine ilişkin kira sözleşmesindeki hükümlerde açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Sürenin hesaplanmasında ayıbın giderilmesi için gerekli zaman ve dürüstlük kuralları gereğince kiraya verenin ayıbı giderebilme olanakları dikkate alınarak, gereken süre kiraya verene tanınmalıdır. Bu sürenin hesaplanmasında borçlunun temerrüdünde borçluya tanınan süreyi düzenleyen TBK m. 123 hükmü kıyasen uygulama bulur⁵⁷⁶. Kiraya verenin ayıbı gidermeyeceğini beyan etmesi veya kiralananın kararlaştırılan tarihten sonraki bir tarihte tesliminin faydasız kalması gibi süre vermenin faydasız olduğunun anlaşıldığı durumlarda, uygun süre vermeye gerek olmaksızın kiracı diğer seçimlik haklarını kullanabilir⁵⁷⁷.

Kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini isteme hakkı, kiraya veren açısından bir kusur sorumluluğu olarak düzenlenmemiştir. Bir başka ifadeyle, kiraya verenin kiralananındaki ayıbın meydana gelmesinde kusursuz olduğunu ispatlasa dahi, kiralananındaki ayıbı giderme yükümlülüğü ortadan kalkmaz. Kiracının veya birlikte yaşadığı kimselerin ayıbın meydana gelmesinde tam kusurlu olması hâlinde, kiracı kiraya verenden ayıbın giderilmesini isteyemez. Ancak, kiralananındaki ayıbın meydana gelmesinde kiracının veya birlikte yaşadığı kimselerin kusurunun bulunması hâlinde, kiraya veren kusurları oranında, bu kişilerden ayıbın giderilmesi masraflarına katılmalarını talep edebilir⁵⁷⁸.

Kiraya verene verilen uygun süre sonunda önemli olmayan ayıbın giderilmemesi hâlinde kiracı, TBK m. 306/1' e göre ayıbı bizzat giderebilir ve ayıbı gidermek için yaptığı masrafları kiraya verenden talep edebilir. Ayrıca, ayıbı gidermek için yaptığı masrafı kira bedelinden indirebilir ya da kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Önemli ayıpların varlığı hâlinde ise, ayrıca kiracı kira sözleşmesini feshedebilir. Kira bedelinin indirilmesini isteme ve ayıptan dolayı uğranılan zararların tazminini isteme hakları diğer seçimlik haklardan bağımsız olup, ayıbın giderilmesi için

⁵⁷⁵İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 168-169

⁵⁷⁶İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 170-171; Çabri, *Ayıp*, s. 202; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 519; Günel, s. 80

⁵⁷⁷İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 172; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 541; Tekinay vd., s. 950; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1113

⁵⁷⁸Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 121; Aydoğdu ve Kahveci, s. 431; Aral ve Ayrancı, s. 234; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 173; Nuhoğlu, s. 76

uygun süre verilmeden kullanılabilir. Kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteme ve ayıptan dolayı uğranılan zararların tazminini isteme haklarını kiraya verene uygun süre vermeksizin doğrudan kullanabileceği gibi, diğer seçimlik haklarla birlikte de kullanabilir⁵⁷⁹.

3.3.4.2. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Kendisinin Giderme İmkânına Sahip Olması

TBK m. 306/I'e göre, kiraya verenin uygun süre içerisinde ayıbı gidermemesi hâlinde, kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir⁵⁸⁰. Kiracının ayıbı kiraya veren hesabına giderme ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirme hakkı, yenilik doğuran hak niteliğinde değildir. Bu hak, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılmasıyla doğan aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir⁵⁸¹.

Kiracının kiralananındaki ayıbı bizzat kendisinin giderme hakkı, TBK'nın kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerinin, sonradan ortaya çıkan ayıba ilişkin bölümünde düzenlenmiştir. Fakat kiracının ayıbı bizzat giderme hakkı, TBK'nın kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerinin kiralananın teslimi anında var olan ayıba ilişkin kiracının sahip olduğu hakların düzenlediği TBK m. 304'e gönderme yapması sebebiyle teslim sırasında var olan ayıplar bakımından da uygulama alanı bulur⁵⁸².

Kiracının, ayıbın bizzat giderme hakkını kullanması için kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun süre vermesi gerekir. Kiracının kiraya veren hesabına mevcut ayıbı gidererek bundan doğan alacağını kira bedelinden indirilebilmesi için, kiraya veren verilen sürede kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etmemelidir⁵⁸³. Kiraya verene ayıbı gidermesi için verilen sürenin belirlenmesinde TBK m. 123 hükmü kıyasen uygulanır. Ayıbın giderilmesinin aciliyeti ve kiraya verenin ayıbın gidermesi için gerekli süre gibi hususlar sürenin belirlenmesinde göz önünde

⁵⁷⁹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 173; Çabri, *Ayıp*, s. 204-205; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 118; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 403; Yavuz, Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3203

⁵⁸⁰Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 117; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 324; Aral ve Ayrancı, s. 235; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 404; Zevkliler ve Gökyayla, s. 267; Aydoğdu ve Kahveci, s. 431-432; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 174; Çabri, *Ayıp*, s. 214-215; Acar, s.221-222; Kaya, s. 82-83; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.124-125; Feyzioğlu, *Özel Hükümler*, s. 524; Bilge, s. 150

⁵⁸¹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 127; Çabri, *Ayıp*, s. 215; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 168

⁵⁸²Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 404; Çabri, *Ayıp*, s. 215; Nuhoglu, s. 78

⁵⁸³İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 176-177;

bulundurulur. Ayrıca, ayıbın giderilmesi için idari işlem tesisi söz konusu ise alınacak karar için gereken süre de, kiraya verene verilecek sürenin belirlenmesinde dikkate alınır⁵⁸⁴.

TBK'da, İsviçre BK m. 259b/I. b, BK m. 251/II' den farklı olarak, kiracının ayıbı bizzat giderme hakkını kullanması için, ayıbın kiralananın kullanımını engellemesinin ne oranda olması gerektiği hakkında herhangi bir hüküm içermemektedir. BK m. 251/2'de "ufak tefek ayıp" ifadesinden kiracının önemli olmayan ayıp söz konusu olması hâlinde ayıbı bizzat giderme hakkına sahip olduğu anlaşılmaktaydı. TBK'da kiracının ayıbı bizzat giderme hakkını kullanması için ayıbın derecesi hakkında bir düzenleme bulunmaması sebebiyle, önemli ayıp hâlinde bizzat giderme hakkını kullanırken hâkimden izin almasının gerekli olup olmadığı konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüş, TBK m. 306'da ayıbın derecesi hakkında bir ayırım yapılmadığından bütün ayıplarda kiracı, kiraya veren hesabına ayıbı bir başkasına gidertebilir⁵⁸⁵. Öğretide ağırlıklı görüş, önemli olmayan ayıpta kiracının hakimden izin almasının gerekmediğini, ancak ayıbın önemli ayıp olması hâlinde, TBK m. 113 uyarınca kiracının hâkimden izin alması gerektiğini savunmaktadır⁵⁸⁶. Kiracı, bu nedenle yaptığı masrafları da TBK m. 529 uyarınca tam vekaletsiz iş görme hükümlerine göre kiraya verenden talep edebilir. Kiracı, önemli ayıbı hakim izni almadan gidermesi hâlinde, bu sebeple yaptığı masrafları TBK m. 530 uyarınca eksik vekaletsiz iş görme hükümlerine göre, ancak kiraya verenin bu nedenle zenginleştiği oranda talep edebilir⁵⁸⁷.

Kiraya verenden giderilmesi istenen ayıplar, kiracı tarafından karşılaması gereken giderlerden olmamalıdır. Olağan kullanma için gereken temizlik ve bakım giderleri kiracıya aittir (TBK m. 317, c.1). Örneğin, muslukların su kaçırması, lavabo ve tuvaletlerin tıkanması, evi böceklerin sarması, açarken pencere camının kırılması, evin badana edilmesinin gerekmesi gibi hâller olağan bakım ve temizlik kapsamındadır.

⁵⁸⁴ Aral ve Ayrancı, s. 234; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 177; Günel, s. 89; Çabri, *Ayıp*, s. 221; Nuhoglu, s. 78

⁵⁸⁵ Aydoğdu ve Kahveci, s. 431; Yavuz Nihat, Yenilikler, s. 464; Zevkliler ve Gökyayla, s. 267; Belen, s. 123; Erdem Kuntalp, / Nami Barlas, / Ahu Morali Ayanoğlu, Pelin Çavuşoğlu Işıntan, Mehtap İpek, Mert Yaşar, Sedef Koç, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul 2005, s. 165

⁵⁸⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 126; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 176; Tandogan, Haluk, *ÖBİ*, I/2, s. 118; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 405; Çabri, *Ayıp*, s.223; Baltalı, s. 65-66; Nuhoglu, s. 83; Günel, s. 90.

⁵⁸⁷ Tandogan, Haluk, *ÖBİ*, C.1/2, s. 118; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3204; Zevkliler ve Gökyayla, s. 269; Zevkliler ve Havutçu, s. 200; Aral ve Ayrancı, s. 235-236

Sonradan ve kullanma nedeniyle oluşan, giderilmesi kiraya verene ait olmayan ayıpları, kiracı kendisi gidermelidir. Bakım ve temizliğin ne ölçüde kiracıya ait olduğu konusundaki uyuşmazlık yerel âdete göre çözülür (TBK m. 317, c.2)⁵⁸⁸.

Ayrıca, kiracının kendi kusurundan kaynaklanan ayıbı kiraya veren gidermek zorunda değildir. Bu ayıbın sorumluluğu kiracıya aittir. Kiracının musluğu açık unutmaması sonucu evi su basması sebebiyle parkelerin kullanılamayacak hâle gelmişse, parkelerin değiştirilmesine ilişkin tadilat masrafına kiracı katlanacaktır⁵⁸⁹.

TBK m. 306 uyarınca; kiracı, kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep etmesine rağmen kiraya veren ayıbı gidermezse, önemli ayıplar bakımından hakime başvurmaya gerek olmadan, maddede düzenlenen diğer seçimlik haklarını da kullanabilir. Kiracı, ayıbı bir başkasına yaptırabileceği gibi, kendisi de ayıbı giderebilir⁵⁹⁰.

Kiracı, ayıbı giderirken olabildiğince kiraya verenin menfaatlerini gözeterek ona en az zarar verecek şekilde hareket etmeli ve gereksiz masraflardan kaçınmalıdır. Kiracı, ayıbın giderilmesinde kiraya verenin zarar görmemesi için gerekli önlemleri almalı, ayıbın giderilmesinde yardımcı kişi kullanması hâlinde bu kişilerin de özenli davranmasını sağlamalıdır⁵⁹¹.

Kiracı, ayıbın giderilmesi için yaptığı giderleri kira bedelinden indirebileceği gibi vekaletsiz iş görme hükümlerine göre de talep edebilir. Kiracı ayıbın gidermesi için yaptığı masrafları isteme imkânlarından ilki, ayıbı gidermek için yaptığı masrafları kira bedelinden indirmedir (TBK m. 306/I). Kiracı, kiralananındaki ayıbın gidermesi için kiraya verene uygun süre vermesine rağmen kiraya veren ayıbı gidermezse, yaptığı ödeme kadar kira bedelinden kesinti yaparak, kalan kira bedelini kiraya verene ödeyecektir. Kiracının ayıbı gidermek için henüz ödemediği, fakat borçlandığı bir takım masrafları kira bedelinden indirmesi kabul edilmemektedir. Fakat kira ilişkisinin sona ermesi söz konusu ise, kalan kira süresince indirim yaparak kiracının zararı karşılaması mümkünse, henüz ödemediği gideri kira bedelinden indirebilir⁵⁹².

Kiracı, ayıbı gidermek için yaptığı masrafları kiraya verenden talep edebileceği

⁵⁸⁸Zevkliler ve Gökyayla, s. 268; Tandogan, Haluk, *ÖBİ*, C.1/2, s. 117; Aydoğdu ve Kahveci, s. 433; Günel, s. 83-84; Çabri, *Ayıp*, s. 219-220

⁵⁸⁹Tandogan, Haluk, *ÖBİ*, C.1/2, s. 117; Aral ve Ayrancı, s. 227-228; Zevkliler ve Gökyayla, s. 268; Çabri, *Ayıp*, s. 220; Nuhoglu, s. 81; Baltalı, s. 46.

⁵⁹⁰Acar, s. 223; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 177-178; Kaya, s. 85

⁵⁹¹İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 178; Acar, s. 223; Çabri, *Ayıp*, s. 224-225; Günel, s. 90

⁵⁹²Acar, s. 223-224; Aral ve Ayrancı, s. 235; Çabri, *Ayıp*, s. 226-227

ikinci seçenek vekaletsiz iş görme hükümleridir (TBK m. 529)⁵⁹³. Kiralanandaki önemsiz ayıplarda, kiracının kiraya verene uygun süre vermeden ayıbı gidermesi hâlinde, kiracı yaptığı masrafları gerçek vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir⁵⁹⁴.

Kiracı, önemli ayıbı gidermesi için uygun süre vermeden ve hâkimden izin almadan gidermesi hâlinde de yaptığı masrafı vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebileceği kabul edilmektedir. Bu masrafın hangi tür vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteneceği konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre⁵⁹⁵, kiracının kiraya verene ulaşamaması veya kiralananındaki ayıbı gidermesinde aciliyet bulunması hâllerinde, kiracı ayıbı gidermek için kiraya verene uygun süre vermeden veya hâkimden izin almadan önemli ayıbı giderirse, ayıbı gidermek için yaptığı masrafı gerçek vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilecektir. Bu istisna durumların haricinde, kiracı yaptığı masrafları gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümlerine göre, ancak kiraya verenin zenginleştiği ölçüde talep edebilecektir. Doktrindeki diğer bir görüşe göre ise⁵⁹⁶, kiracı kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun süre vermeden veya kiraya verene ayıbı gidermesi için verilen sürenin dolmasını beklemeden ayıbı gidermesi hâlinde; kiracı yapmış olduğu masrafı, kiraya verenin menfaati kendi menfaatine baskın olduğu ölçüde, gerçek vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir.

Kiracının ayıbı kiraya veren hesabına bizzat giderme hakkıyla, ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirme hakkı hukuken farklı niteliktedir. Kiracının yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirmesi bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir. Kiracı, ayıbı bizzat giderme hakkını kullanırken kiraya veren hesabına hareket etmektedir. Yapılan gider kadar kiracı, kiraya verenden alacaklı duruma gelmektedir. Kiracı, ayıbı bizzat giderirken yapılan masrafları kira borcundan bağımsız olarak kiraya verenden talep edebileceği gibi, doğrudan kira bedelinden de indirebilir. Bu sebeple, kiracının, kiraya veren hesabına yapmış olduğu masrafları kira

⁵⁹³Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 126; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 180-181; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 406; Çabri, *Ayıp*, s.228; Zevkliler ve Gökyayla, s. 268; Aydoğdu ve Kahveci, s. 434

⁵⁹⁴Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 126

⁵⁹⁵Aral ve Ayrancı, s. 236; Zevkliler ve Gökyayla, s. 269; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 181; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 406; Günel, s. 89.

⁵⁹⁶Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 127-128; Çabri, *Ayıp*, s.230

bedelinden indirmesi takas hakkı niteliğindedir⁵⁹⁷.

TBK m. 306/I'de düzenlenen kiracının ayıbı kiraya veren hesabına başkasına yaptırmaması durumunda, yapılan masrafların kira bedelinden indirilmesi hakkı, TBK m. 305/I ve 307'de düzenlenen kira bedelinin indirilmesi hakkından farklıdır. TBK m. 306/I'de kiracının ayıbı kiraya veren hesabına başkasına yaptırmaması sebebiyle yaptığı masrafı kira bedelinden indirme hakkı, bir defada kullanılan ve ileriye etkili olarak sonuç doğuran bir haktır. TBK m. 305 ve 307'de düzenlenen kira bedelinin indirme hakkı ise, ayıbın giderilmediği dönem için, bu ayıp oranında ve ayıp giderilinceye kadar kira bedelinde indirim yapılmasına olanak sağlamaktadır. Kiracı yaptığı masrafları kira bedelinden indirmesi durumunda, kira bedelinde bir değişiklik olmamaktadır. Kira bedelinin indirim yapılması hâlinde ise, tarafların anlaştıkları kira bedelinden ayıp giderilinceye kadar bozulan edim dengesiyle orantılı olarak indirim yapılmaktadır⁵⁹⁸.

3.3.4.3. Kiracının Kiraya Verenden Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı

BK'da 249/II hükmüyle başlangıçtaki ayıplar ve 250/I hükmüyle de sonradan ortaya çıkan ayıp için kira bedelinin indirilmesi seçimlik hakkının kullanılabileceği düzenlenmişti. TBK m. 305'te kira bedelinin indirilmesi hakkı sonradan ortaya çıkan ayıplar başlığı altında düzenlenmiştir. TBK m. 304'de yapılan atıf sebebiyle teslim anındaki ayıp için de, kiracının kira bedelinin indirilmesi seçimlik hakkına başvurma imkânı bulunmaktadır⁵⁹⁹. TBK'da da, kiralananın teslimi sırasında mevcut olan veya kiralanan teslim alındıktan sonra ortaya çıkan ayıp sebebiyle kiralananandan beklenen faydanın elde edilememesi ya da kiracı kiralananandaki ayıbı gidermesini kiraya verenden istemesine karşın kiraya verenin ayıbı gidermediği durumlarda, kiracı kullanımın azalması oranında kira bedelinden indirim yapılmasını isteyebilir (TBK m. 304/1-11, 306/1, 307)⁶⁰⁰. Kiralananın ayıplı olması hâlinde kiracı, kiralananandan gereği gibi yararlanamamaktadır. Kira bedelinin indirilmesi hakkı ile ayıbın kiralananın kullanımını olumsuz etkilemesi sebebiyle kiracı aleyhine bozulan edimler dengesinin tekrar

⁵⁹⁷İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 178

⁵⁹⁸Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 406; Çabri, *Ayıp*, s. 227; Nuhoglu, s.81-82; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 178-179; Aktaş, s.85

⁵⁹⁹Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 407; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 128; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 196; Çabri, *Ayıp*, s. 231-232; Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; Aydoğdu ve Kahveci, s. 436

⁶⁰⁰İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 77; Akyiğit, s. 90; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 407; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 128; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 196; Çabri, *Ayıp*, s. 231-232; Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; Aydoğdu ve Kahveci, s. 436

sağlanması amaçlanmaktadır⁶⁰¹.

TBK m. 305/I'de düzenlenen kira bedelinde ayıpla orantılı indirim yapılmasını talep etme hakkı, kiracıya tanınan diğer seçimlik haklardan bağımsız ve asli nitelikte bir haktır⁶⁰². Kiracı, kiralananın ayıplı olması sebebiyle kira bedelinin indirilmesi hakkını kullandığı yönündeki iradesini kiraya verene bildirdiğinde, kiracının sözleşme kurulurken tarafların belirlediği kira bedelinden daha düşük bir bedeli ödemesi söz konusu olduğundan kira bedelinde indirim talep etme hakkı yenilik doğuran hak niteliğindedir⁶⁰³.

Kira bedelinin indirilmesi ilişkin TBK' da m. 305, 306/1 ve 307 olmak üzere üç farklı hüküm yer aldığından, kira bedelinin indirilmesinde hangi hükmün esas alınacağı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre, kira bedelinin indirilmesi kiraya verenin ayıplı ifada bulunmasına bağlı olarak kiracıya tanınan bağımsız ve asli mahiyette bir haktır. Bu sebeple kira bedelinin indirilmesi hakkı TBK m. 305/I'de düzenlenmiştir. TBK'da 306/I ve 307 maddelerindeki düzenlemelerin ikincil nitelikte ve başka bir hakkın kullanılmasına bağlıdır⁶⁰⁴. Doktrindeki diğer bir görüş ise⁶⁰⁵, kira bedelinin indirilmesine ilişkin seçimlik hakkın, ayıbın giderilmesi ve tazminat talepleri ile birlikte yığılmalı olarak istenebilecektir. Kira bedelinin indirilmesinin ayıbın giderilmesi anına kadar talep edilebilecek bir seçimlik hak olarak düzenlenmiştir. Bedel indirimi seçimlik hakkı, kiracının ayıbı gidermesini kiraya verenden talep etmesine karşın, bu süre içinde ayıbın kiraya verenin ayıbı gidermemesi koşuluna bağlı olarak kullanabilecek ikincil seçimlik hak düzeyinde değildir. Doktrindeki bir başka görüşe göre ise⁶⁰⁶, kira bedelinin indirilmesi konusunda sadece TBK m. 305/I ile 307'de düzenleme bulunmaktadır. TBK m. 306/I'de düzenlenen kiracıya ayıbı gidermek için yaptığı masrafları kira bedelinden indirme hakkı, kira bedelinden ayıp oranında indirilmesi niteliğinde değildir. TBK m. 305, 307'de düzenlenen kira bedelinin indirilmesine ilişkin hükümler farklılık arz etmektedir. TBK m. 305'de kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi hâlinde, kiracının sahip olduğu

⁶⁰¹Acar, s. 232-233; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 129; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 196; Günel, s. 98; Çabri, *Ayıp*, s. 232;

⁶⁰²Yavuz vd., *Özel Hüküm*, Dersler, s. 206; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 128; Aydoğdu ve Kahveci, s. 436; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 196

⁶⁰³Yavuz vd., *Dersler*, s. 64; Baltalı, s. 75; Nuhoğlu, s. 92; Çabri, *Ayıp*, s. 235

⁶⁰⁴Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 407; Aydoğdu ve Kahveci, s. 437; Kaya, s. 89

⁶⁰⁵Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 129

⁶⁰⁶Çabri, *Ayıp*, s. 233-234; Nuhoğlu, s.94

seçimlik haklar düzenlenmiştir. Bu seçimlik hakların ileri sürülme koşulları ise TBK m. 306, 307 ve 308 hüküm altına alınmıştır. TBK m. 307 hükmü, TBK m. 305'de düzenlenen kira bedelinin indirilmesini isteme hakkının nasıl uygulanacağını göstermektedir.

Kira bedelinden indirim hakkı, ayıbın giderilmesi talebi ile birlikte kullanılabileceği gibi, diğer seçimlik haklar ile birlikte ikincil bir talep olarak da ileri sürülmesi de mümkündür⁶⁰⁷. TBK m. 306' da düzenlenen kira bedelinden indirim hakkı diğer seçimlik haklardan farklı olarak, kullanılabilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmesi gerekmez⁶⁰⁸.

Kiracının kira bedelinin indirilmesi hakkının ne şekilde kullanılacağına ilişkin kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple, herhangi bir şekil şartına bağlı olmaksızın sözlü veya yazılı olarak kullanabilir. Kiracının indirim hakkını hangi oranda kullandığını kiraya verene bildirmesi gerekir⁶⁰⁹. Doktrinde bir görüş göre⁶¹⁰, kiracının kira bedeli indirilmesi hakkını dava açarak kullanması gerekir. Açılacak davada indirim miktarının ne kadar olması gerektiğin hâkim tarafından belirlenir. Tarafların indirim miktarı konusunda anlaşamamaları hâlinde, bu anlaşmazlık bir şekilde yargıya taşınacağından kira bedelinin indirilmesi hakkının dava açılarak kullanılması gerekmektedir.

3.3.4.3.1. İndirimin Şartları

Kira bedelinin indirilmesinin şartları, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını etkileyen bir ayıp bulunması, kiraya verenin ayıptan haberdar olması, ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmamasıdır⁶¹¹. Kiracının, kira bedelinin indirilmesini isteyebileceği süre, kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden, kiraya verenin ayıbı gidereceği ana kadardır. Ayıp kiraya verenin öğrenmesinden önce ortaya çıkmış olsa bile, kiraya veren ayıptan haberdar olmadığı dönem için indirim talebinden sorumlu değildir⁶¹².

⁶⁰⁷İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 197; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 129; Çabri, *Ayıp*, s. 234

⁶⁰⁸Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 130; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 197; Baltalı, s. 79

⁶⁰⁹Çabri, *Ayıp*, s. 234; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 130

⁶¹⁰İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 204

⁶¹¹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 197-199; Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; Nuhoğlu, s. 95-97

⁶¹²Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 205; Çabri, *Ayıp*, s. 250

Kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyebilmesi için kiralananın ayıplı olması gerekir. TBK m. 305/1'de tanınan bu hakkın kullanılabilmesi için ayıbın niteliğinin ne olması gerektiği önemlidir. BK m.249/2, 250/1' in aksine TBK m. 305/1'de kira bedelinin indirilmesi için ayıbın niteliğinin ne olması gerektiği konusunda açıklık bulunmamaktadır. Ancak, ayıbın niteliğinin ne olması gerektiği anlaşılması için TBK m. 307'den yararlanılabilir. Zira bu maddede düzenlenen indirim hakkı ile TBK m. 305/1'deki indirim hakkı, şartları itibariyle farklı düzenlemeler olsa da kira bedelinin indirilmesi noktasında benzerlik gösterir. TBK m. 307'de "...kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde ..." tanımlamasını içeren bir düzenleme getirilmiştir. Kanunda açık bir hüküm olmaması sebebiyle TBK m. 307 hükmünün uygulanması için ayıbın niteliğinin ne olması gerektiği konusunda doktrinde farklı görüşler vardır.

Doktrindeki bir görüşe göre⁶¹³, kiracının bedeli indirim talebinde bulunması için ayıbın niteliğinin önemli olmadığı; önemli olan veya önemli olmayan bütün ayıplar için kira bedelinin indirilmesinin talep edilebilir. Doktrindeki bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre⁶¹⁴, kiracının kira bedelinin indirilmesi hakkını, kiralananın kullanımını etkilemeyen hafif ayıplar için kullanamaz. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁶¹⁵, TBK m. 307'deki, "kiralananın kullanımını etkileyen ayıp" kavramı, "önemli olmayan" ayıp kavramını karşılamaktadır ve TBK m. 306/1'de tanımlanan "önemli ayıp" kavramının karşıtıdır. Kiracının kira bedelinden indirim hakkını ortalama nitelikteki ayıplar için kullanabileceğini, önemli ayıpların bu kapsamda olmadığını savunmaktadır. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁶¹⁶, kira bedelinin indirilmesi hakkı sadece önemli ayıplar bakımından söz konusudur. Ancak, taraflar sözleşme ile önemli olmayan ayıplar için de kiracıya kira bedelinden indirim hakkını kullanabileceğini kararlaştırabilirler.

Kiracının kira bedelinden indirim hakkını kullanabilmesi için, kiralananın kullanımını etkileyen bu ayıbı kiraya verenin bilmesi gerekir. Kiralananın kullanımını etkileyen ayıbı kiracının bildirimi olmaksızın kiraya verenin öğrenmesi hâlinde de bu şart gerçekleşmiş kabul edilir⁶¹⁷. TBK m. 318 hükmü gereği; kiracı kiraya verenin

⁶¹³Aral ve Ayrancı, s. 238; Aydoğdu ve Kahveci, s. 437-438

⁶¹⁴Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 408; Çabri, *Ayıp*, s. 241; Acar, s. 235; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 199; Baltalı, s. 78

⁶¹⁵Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 129

⁶¹⁶Akyigit, s. 86

⁶¹⁷Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 199; Akyigit, s. 86; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 130.

gidermekle yükümlü olduğu ayıpları gecikmeksizin ona bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.

Kiracının bedel indirimi talep hakkını kullanabilmesi için, kiraya verenin kusurlu olması gerekmez. Diğer bir ifadeyle, kiralananadaki bedel indirimine konu ayıbın ortaya çıkmasında kiraya veren kusurunun olmadığı kanıtlsa dahi, kiraya verenin sorumluluğu sona ermez. Kiracının kira bedelinden indirim hakkı için, kiracı lehine kusur karinesi getirilmiştir⁶¹⁸. Eğer kiralananadaki ayıp kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ortaya çıkmışsa, kiracı kira bedeli indirilmesi seçimlik hakkını kullanamaz⁶¹⁹. Kiracı, kiralananadaki ayıp sebebiyle kiraya verene bildirimde bulunmayarak indirim istemediği sürece, kiraya verene, kira bedelini sözleşmeye uygun olarak ödemekle yükümlüdür. Aksi hâlde, TBK 315 ve 336 vd. maddeleri gereğince, kiraya veren temerrüt hükümleri uyarınca kira bedelinin tamamını kiracıdan talep edebilir⁶²⁰.

Kiracının kira bedel indirimi seçimlik hakkını kullanmasında bir süre sınırı olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁶²¹, kiracı, kira bedeli indirim hakkını en geç kira sözleşmesinin sona erdiği tarihe kadar kullanabilir. Kiracı, bedel indirimi seçimlik hakkını kullandıktan sonra, ödemiş olduğu tam kira bedelleri için bedel indirimi oranında iade talebinde bulunabilir. Kiracı indirimli ödemesi gereken kira bedellerine ilişkin iade talebini, kira sözleşmesi sona erdikten sonra da bir alacak hakkı olarak talep edebilir. Doktrinde diğer bir görüşe göre ise⁶²², sözleşmenin bitmesinden sonra, hatta kiracı tarafından feshedilmesinden sonra dahi bu hakkın geriye dönük olarak ileri sürülmesine bir engel bulunmamaktadır.

3.3.4.3.2. İndirilecek Miktarın Hesaplanmasına İlişkin Metotlar

TBK m. 305 ve 307’de, kiralananın kullanımı etkileyen ayıbın varlığı hâlinde, kiracıya kira bedelinden indirim yapılması hakkı düzenlenmiştir. Ancak kira bedelindeki bu indirimin hangi usul ve esaslar çerçevesinde yapılacağına ilişkin açık bir hükme yer vermemiştir. Kanundaki bu boşluk, uygulama ve doktrin tarafından satım sözleşmesindeki ayıplı ifa hâlinde indirilecek olan miktarın hesaplanmasında üç farklı

⁶¹⁸Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 120-121; Zevkliler ve Havutçu, s. 200; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3211; Akyiğit, s. 92; Nuhoğlu, s. 94-95

⁶¹⁹Aral ve Ayrancı, s. 2227-2228; Çabri, *Ayıp*, s. 244

⁶²⁰Zevkliler ve Gökyayla, s. 270

⁶²¹Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 131

⁶²²İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 201; Günel, s. 122;

yöntem geliştirilerek doldurulmaya çalışılmıştır. Satım sözleşmesine konu ürünlerdeki ayıp nedeniyle bedel indirimi yöntemleri, aynı zamanda kira sözleşmesinde indirilecek kira bedelinin belirlenmesinde de belirleyici olacaktır⁶²³.

3.3.4.3.2.1. Mutlak Metot

Mutlak metoda göre indirilmiş kira bedelinin belirlenebilmesi için, öncelikle kiralananın ayıplı değeri ile ayıpsız olsa idi sahip olacağı objektif değer ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen ayıpsız değerle ayıplı değer arasındaki fark, sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinden indirilir ve böylece kiracının ödemek zorunda olduğu indirim kira bedeli belirlenir⁶²⁴. Konunun daha iyi izahı için bir örnekle açıklamak gerekirse; Tarafların başlangıçta kararlaştırdıkları kira bedelinin 3.000 TL olduğunu varsayalım. Kiralananda meydana gelen ayıp nedeni ile kiralananın değerinin 2.000 TL olduğunu ve kiralanan ayıpsız olsa idi objektif olarak 4.000 TL değerinde olduğunu varsayarsak mutlak metoda göre ayıp nedeni ile indirilmiş kira bedeli şu şekilde hesaplanır;

Kira bedeli = 3.000 TL, Ayıplı Malın Değeri = 2.000 TL, Ayıpsız Değer = 4.000 TL

İndirilmiş kira bedeli = Kira Bedeli - (Ayıpsız Değer - Ayıplı Değer)

= 3.000 - (4000 - 2.000)

= 3.000 – 2000 İndirilmiş kira bedeli = 1.000 TL olarak bulunur.

Mutlak metod, indirilmiş kira bedelinin hesaplanmasında uygulanan yöntem gereğince her zaman hakkaniyete uygun sonuçlar vermeyebilir. Zira kiralanan mal, ayıpsız objektif değerinden ne kadar pahalı kiraya verilmişse bu metodun sonuçları kiracı için o nispette ağır olacak; ayıpsız objektif değerinden ne kadar düşük kiraya verilmişse bu defa kiraya veren açısından o nispette ağır olacaktır⁶²⁵. Bu nedenle indirilmiş kira bedelinin tespitinde mutlak metodun uygulanması, hakkaniyeti sağlamaktan uzaktır.

⁶²³Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 348; Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s.121; Yavuz Nihat, *Kira*, s. 3211; Bilge, s. 132.

⁶²⁴Yavuz, *Ayıp*, s. 180; Tandogan, *ÖBİ*, C.I/1, s. 196; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 123; Yavuz vd., *Dersler*, s. 97-98; Tunçomağ Özel, II. Cilt, s. 178; Baltalı, s. 80

⁶²⁵Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 196; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s.181; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 123-124; Yavuz, *Sorumluluk*, s. 185-186.

3.3.4.3.2.2. Tazminat Metodu

Tazminat metoduna göre, tarafların başlangıçta kararlaştırdıkları kira bedeli ile kiralanan malın ayıplı değeri arasındaki fark bulunur ve bu fark tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinden indirilerek indirilmiş kira bedeline ulaşılır⁶²⁶. Tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin 3.000 TL, kiralanan malın ayıplı değerinin 2.000 TL olduğu varsayımına göre;

$$\begin{aligned} \text{İndirilmiş Kira Bedeli} &= \text{Kira Bedeli} - (\text{Kira Bedeli} - \text{Ayıplı Değer}) \\ &= 3.000 - (3.000 - 2.000) \\ &= 3.000 - 1000 \text{ İndirilmiş Kira Bedeli} = 2.000 \text{ TL olarak bulunur.} \end{aligned}$$

Tazminat metodu, tarafların başlangıçta kararlaştırdıkları kira bedelinin kiralanan malın ayıpsız objektif değerinden daha düşük olması durumunda etkisiz kalmaktadır⁶²⁷. Piyasa şartları gereği ve farklı sebeplerle kiralanan gerçek değerinin çok altında kiralatabilmektedir. Yani kira sözleşmesinde tarafların kararlaştırdığı bedel, kiralananın ayıplı hâldeki kira bedelinden daha düşük veya ona eşit olabilir. Bu durumda kira bedelinden indirilecek bir miktar bulunamaz. Belirtilen tüm bu hususlar neticesinde tazminat metodunun uygulanmasının somut olaylarda yetersiz kalacağı kanaatindeyim.

3.3.4.3.2.3. Nisbi Metot

Nispi metoda göre, asıl olan kiralanan malın ayıplı değeri ile ayıpsız objektif olarak sahip olduğu değer arasındaki orandır. Bu metotta malın ayıplı değeri ile ayıpsız değeri arasındaki oran, tarafların başlangıçta kararlaştırdıkları kira bedeline uygulanmak sureti ile indirilmiş kira bedeline ulaşılır⁶²⁸. Kiralanan malın ayıpsız değerinin 4.000 TL, ayıplı değerinin 2.000 TL, tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin 3.000 TL olduğu varsayımında nispi metoda göre indirilmiş kira bedeli:

⁶²⁶Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 196; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 181; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 123; Yavuz, C. , *Ayıp*, s.181; Kök, s. 103; Baltalı, s. 81

⁶²⁷Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s.124; Yavuz, C. , *Ayıp*, s.186; Baltalı, s. 81

⁶²⁸Yavuz, C. , *Ayıp*, s. 182; Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 197; Aral ve Ayrancı, s. 238; Yavuz vd., *Dersler*, s. 205; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 130; Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 326; Yavuz Nihat, *Kira*, s. 396; Acar, s.237; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 207; Aydoğdu ve Kahveci, s. 437; Belen, s. 124

Malın Ayıpsız Değeri

Kararlaştırılan Kira Bedeli

Malın Ayıplı Değeri

İndirilecek Bedel

$$\text{İndirilecek Bedel} = \frac{\text{Kararlaştırılan Kira Bedeli} \times \text{Malın Ayıplı Değeri}}{\text{Malın Ayıpsız Değeri}}$$

$$\text{İndirilecek Bedel} = \frac{3.000 \times 2000}{4.000} = 1500 \text{ TL}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilmiş Kira Bedeli} &= \text{Kararlaştırılan Kira Bedeli} - \text{İndirilecek Bedel} \\ &= 3.000 - 1500 \end{aligned}$$

İndirilmiş Kira Bedeli = 1.500 TL olarak bulunur.

Nispi indirim metodu, tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin malın ayıpsız objektif değerinden düşük ya da fazla olması durumlarını indirilecek kira bedeline objektif olarak yansıtıldığından indirilmiş kira bedelinin tespitinde hakkaniyete en uygun yöntem olarak kabul edilmektedir⁶²⁹.

3.3.4.3.2.4. İndirime İlişkin Metotların Değerlendirilmesi

Kiralananın ayıplı olması durumunda, kira bedelinden indirimin hesaplanmasında kullanılan üç metotta da; indirilmiş kira bedelinin saptanabilmesi için, malın ayıpsız objektif değeri, malın ayıplı değeri ve tarafların başlangıçta anlaştıkları kira bedeli değerlerini kullanarak indirilmiş kira bedeli hesaplanmıştır. Mutlak metotta, kiralanan mal, rayiç değerinden ne kadar pahalı kiraya verilmişse, bu metodun sonuçları kiracı için o nispette ağır olacaktır. Rayiç değerinden ne kadar düşük kiraya verilmişse, bu defa kiraya veren açısından o nispette ağır olacaktır. Bu sebeple, menfaatler dengesini sağlamaktan uzaktır⁶³⁰. Tazminat metodunun uygulanması hâlinde ise bazen, kiralanan

⁶²⁹Gümüüş, *Özel Hükümler*, s. 181; Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 197; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 177; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 124; Yavuz, C. , Ayıp, s. 185; Aral ve Ayrancı, s. 238

⁶³⁰Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 196; Tunçomağ, *Özel*, II. Cilt, s. 181; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 123-124; Yavuz, C., Ayıp, s. 185-186.

gerçek değerinden çok düşük bir bedelle kiralanmış olabilmektedir. Eğer sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli, kiralananın ayıplı hâlindeki kira bedelinden düşük veya ona eşit olursa; kira bedelinden indirilecek bir miktar bulunamaz. Bu nedenle tazminat metodu, indirilmiş kira bedelinin tespitinde yeterli değildir⁶³¹. Bedel indirimine ilişkin metotların içinde hakkaniyete en uygun olan ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yasal metot olarak kabul edilen nispi metottur. Nispi metoda yöntem olarak, kiralanın malın ayıpsız objektif değerinin ayıplı değerine oranı sonucunda indirilmiş kira bedeli elde edilmektedir. Tarafların malın objektif değerinden daha düşük ya da daha yüksek kira bedeli üzerinde anlaşmış olmalarının bir önemi bulunmadığından indirilmiş kira bedelinin belirlenmesinde diğer metotlara nazaran hakkaniyete en uygun sonucu vermektedir. TBK yürürlüğü girmeden önce indirilmiş kira bedelinin hesaplanmasında yasaca kabul edilen yasal bir metot olmadığından doktrin ve Yargıtay⁶³² tarafından nispi metot geçerli metot olarak kabul edilmekteydi. Yasa koyucu tarafından yapılan düzenleme ile indirilmiş kira bedelinin hesaplanmasına ilişkin yasal boşluk doldurulmakla, uygulamadaki karmaşıklık ortadan kalkmıştır. Bu nedenlerle indirilmiş kira bedelinin hesaplanmasında en uygun metot nispi metottur.

3.3.4.4. Kiracının Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı

TBK'nın 306/1 hükmünde düzenlenen kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkı, kiracının ayıbın giderilmesi talebinde bulunmasına rağmen bu talebin kiraya veren tarafından uygun bir süre içinde yerine getirilmemesi sonucunda kiracının sahip olduğu bir seçenektir⁶³³. BK döneminde kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkı düzenlenmemiştir. Satım sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğu hükümlerinde alıcıya seçenek olarak sunulan bu hak, (TBK m. 227/1, b.4, 227/111) TBK'da da kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerinde kiracıya tanınmıştır. İBK'na bakıldığında ise, kiracıya benzer bir hakkın tanınmadığı görülmektedir. İBK'da yalnızca kiraya verene ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkı

⁶³¹Tandoğan, *Özel*, C. 1/1, 2008, s. 196; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 124; Yavuz, C., *Ayıp*, s. 186

⁶³²Y. 3. HD. E. 1998/ 9053, K. 1998/ 9860, T. 28.9.1998 (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi)

⁶³³Aral ve Ayrancı, s. 236; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Çabri, *Ayıp*, s. 285; Acar, s. 210; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 182; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 408; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 131; Aydoğdu ve Kahveci, s.438

tanınmıştır⁶³⁴.

Kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkının hukuki niteliği konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre⁶³⁵, yenilik doğuran bir hak olarak kabul edilmeyen bu seçimlik hak aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir. Doktrindeki diğer görüşe göre ise⁶³⁶, kiracının ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı ayıbın giderilmesine bağımlı bir hak değildir. Bu hakkın satım sözleşmesinde olduğu gibi doğrudan ve bağımsız olarak kullanılabilir.

Kiracının benzeri ile değiştirme hakkını kullanabilmesi için, öncelikle kiracının ayıbın gidermesi için kiraya verene uygun süre vermesi gerekmektedir. Verilen süreye rağmen kiraya veren ayıbı gidermezse, kiracı ikincil bir talep niteliğindeki kiralananın benzeri ile değiştirme hakkını kullanabilir⁶³⁷.

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi isteme hakkını kullanabilmesi için ayıbın önemli veya önemsiz olması arasında bir fark yoktur. Basit bir temizlik veya onarım ile giderilebilecek nitelikteki ayıp nedeniyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulamayacağından, kiracının bu gibi durumlarda kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etmesi hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmektedir⁶³⁸.

Kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı, her türlü kira konusu mal bakımından uygulanamaz. Bu hakları kullanılması için kiraya verenin elinde bir benzerinin bulunması gerekir. Kiralananın ayıpsız benzerinin ne olduğunun açık olmaması sebebiyle doktrinde bu konuda farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüşe göre⁶³⁹, TBK m. 306'ın hükmünün gerekçesinde kiracının değiştirme hakkını kullanabilmesi için "kiralananın misli eşya niteliği taşıması gerektiğinde duraksama yoktur" ifadesi sebebiyle kiracının kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini

⁶³⁴ Aydoğdu ve Kahveci, s. 438; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 182; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Aral/Ayrıan, s. 236; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 131; Kaya, s. 95

⁶³⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 131; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Kaya, s.95; Çabri, *Ayıp*, s. 285; Acar, s. 209; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 182-183; Aktaş, s. 91

⁶³⁶ Aydoğdu ve Kahveci, s. 438-439

⁶³⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 131; Aral ve Ayrıancı, s. 236; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 183

⁶³⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 185; Aksi görüş için bkz. Çabri, *Ayıp*, s. 285;

⁶³⁹ Zevkliler ve Gökyayla, s. 272; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 409-410; Belen, s. 125; Çabri, *Ayıp*, s. 288

isteyebilmesi için kiralananın misli eşya olması gerekir.

Diğer görüşe göre ise, kiracıya tanınan TBK m. 306/I'deki ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkının kullanılması için eşyanın, misli eşya olması gerekmez. Kiraya verenin elinde kiralanan benzer bir mal olması hâlinde ayıpsız benzeri mal olarak kiracıya verilebilir. Bu görüşün gerekçesini, satış sözleşmesinde TBK m. 227/I, b.4'de alıcının ayıptan yoksun benzeriyle değiştirme hakkını kullanması için "olanak varsa" ifadesinin kullanılması oluşturmaktadır. Satış sözleşmesindeki bu konudaki düzenleme, kıyasen kira sözleşmesine de uygun düşmektedir. Ayıpsız benzeriyle değiştirme, objektif olarak olanaksız ise veya dürüstlük kuralına göre kiraya verenden ayıpsız benzeri ile değiştirmesi beklenmiyorsa, bu hak talep edilemeyecektir⁶⁴⁰. Ayıplı duruma gelmiş kiralanan yerine verilecek eşyanın kiralananla "benzer" olması yeterlidir. Ayıplı duruma gelmiş kiralanan (x) marka 2012 model kamyonun, aynı tonajda (y) marka 2011 model kamyon ile değiştirilmesi veya ayıplı duruma gelmiş kiralanan dairenin yerine aynı katta ya da bir üstte bulunan ayıpsız benzer bir daire ile değiştirilmesi mümkündür⁶⁴¹.

İBK'da ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkı kiraya verene tanınmıştır. İBK m. 259c uyarınca; kiraya verenin ayıplı eşya yerine uygun sürede tam değerde başka bir eşyayı ikame etmesi durumunda, kiracı ayıbın giderilmesini talep edemeyecektir. İBK'da yalnız kiraya verene tanınan kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi talep hakkı, TBK'da hem kiracıya, hem de kiraya verene tanınmıştır⁶⁴². İsviçre hukukunda ayıpsız benzeri ifadesi yerine "tam değer ikamesi" ifadesi kullanılmıştır. İsviçre Hukukuna göre tam değer, kiralananın sözleşmede belirtilen veya vaat edilen niteliklere sahip olmasını ve kiracı için başkaca bir ekonomik kayba yol açmamasını ifade eder. Tam değer ikamesi, "ayıpsız benzeri" ifadesinden daha geniştir. Tüm zararların karşılanmasını da içine alır. Burada önemli olan kiracının kira ilişkisinin başlangıcındaki durumunun korunmasıdır. Tam değer ikamesi, maddi değer açısından eşit ya da aynı değerde olduğu anlamına gelmemektedir⁶⁴³.

Kiracının kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi isteme hakkını kullanması

⁶⁴⁰Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 184; Aydoğdu ve Kahveci, s. 439; Çabri, *Ayıp*, s. 288

⁶⁴¹Özdoğan/Oymak, s. 60

⁶⁴²Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 409; Acar, s. 207

⁶⁴³Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 410

ve kiraya verenin bu talebi yerine getirmemesi hâlinde bu hakkın nasıl yerine getireceğinin düzenlenmemiştir. İİK m. 24'de düzenlenen taşınır teslim borcunun yerine getirilmemesi ilişkin hükümleri kiracının ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi talebine kıyasen uygulanabilir⁶⁴⁴. İİK m.24 hükmünde, borcun konusu olan taşınırın veya misli eşyanın borçludan alınarak alacaklıya teslim edilmesini düzenlenmektedir.

Kiraya verenin ayıpsız benzerini temin ederek kiracıya teslim edemezse, TBK m. 117 gereğince kiraya veren temerrüdü düşer. Değiştirilmesi istenen kiralananadaki ayıp önemli nitelikteyse, kiracı doğrudan kira sözleşmesini feshederek, kiraya verenden uğradığı zararların tazminini isteyebilir. Ayıbın, önemli olmaması hâlinde kiracı, fesih hakkı dışındaki kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin seçimlik haklarını kullanabilir. Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi talebinin yerine getirmemesi hâlinde kiracının kiraya verenin temerrüde dayalı olarak sözleşmeyi feshedebilmesi için, kiracının kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkını kullanmadan önce kiraya verene süre verdiğinden kiraya verene yeni bir süre verilmez⁶⁴⁵.

3.3.4.5. Sözleşmeden Dönme ve Sözleşmeyi Fesih Hakkı

BK'nın m. 249/II'de düzenlenen kiracının kira sözleşmesinin başlangıcında mevcut olan ayıp sebebiyle fesih hakkının karşılığı, TBK m. 304'de düzenlenmektedir. BK'nın m. 250/I'de ise, kiracının sonradan ayıplı hâle gelmesi hâlinde fesih hakkını düzenlemektedir. Bu maddenin karşılığı da TBK m. 305'dir. TBK m. 306/2'deki kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı her ne kadar kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi başlığı altında düzenlense de, TBK m. 304'deki yasal atıf gereği teslim anındaki ayıp bakımından da uygulama alanı bulur.

Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi veya kiralananın tesliminden sonra önemli ayıbın meydana gelmesi hâlinde kiraya veren ayıbı gidermesi için verilen sürede ayıbı gidermezse, kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır⁶⁴⁶. Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde, kiracı teslim teklifini geri çevirerek borçlu temerrüdü hükümlerine başvuracağı gibi, kiralananı

⁶⁴⁴İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 186; Çabri, *Ayıp*, s. 290

⁶⁴⁵Çabri, *Ayıp*, s. 291; Acar, s. 212

⁶⁴⁶Aral ve Ayrancı, s. 237; Zevkliler ve Gökyayla, s. 270; Çabri, *Ayıp*, s. 252; Acar, s. 226; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 187; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 411; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 123; Aydoğdu ve Kahveci, s. 440; Günel, s. 107; Kaya, s. 101; Nuhoglu, s. 106; Belen, s. 126

teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere de başvurulabilir. Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklifi hâlinde, kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma seçeneğini kullanması durumunda sözleşme başından itibaren bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacağından fesih değil, dönme söz konusu olur. Dönme hakkı, fesih hakkında farklı olarak baştan itibaren sözleşmeyi sonlandırır⁶⁴⁷.

Fesih, sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren, bozucu yenilik doğurucu hak niteliğindedir. Fesih hakkın kullanıldığı andan itibaren kira sözleşmesi ileriye etkili olarak ortadan kalkar⁶⁴⁸. Fesih hakkı, kiracının tek taraflı irade beyanının kiraya verene ulaşması ile kullanılmış olur. Bu sebeple fesih hakkının hukuki sonuç doğurması, karşı tarafın kabulüne bağlı değildir. Tek taraflı fesih beyanı ile sözleşme ilişkisi sona erer⁶⁴⁹.

Kiracının, kiralananındaki önemli ayıp sebebiyle fesih hakkını kullanması için kiralananın ayıplı teslim edilmesinde veya sonradan ayıplı hâle gelmesinde kiraya verenin kusurlu olması gerekmez⁶⁵⁰. Kira sözleşmesi, iki tarafa karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerdir. Kiracının sözleşmeden dönme hakkını kullandığı hâllerde kira sözleşmesi baştan itibaren kesin hükümsüz hâle gelir ve kiracı bu hâlde uğradığı menfi zararların tazminini isteyebilir. Kiracı, kiraya verenin yaptığı ayıplı ifa teklifini kabul ederek kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurursa ve uygun süre içinde ayıp giderilmezse, ifa süreci başladığından bu hâlde müspet zararın tazmini istenebilecektir. Bu hükümde de, TBK m. 112'de olduğu gibi, kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirilmiştir. Kiraya veren kusursuzluğunu ispatlayarak olumlu ve olumsuz zararın tazmininden kurtulabilir⁶⁵¹.

Sonradan ortaya çıkan ayıbın, kiralanan için öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi hâlinde kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkı vardır. TBK m. 306/II' de bu durum; "*ayıbın, kiralananın öngörülen*

⁶⁴⁷Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 123; Zevkliler ve Gökyayla, s. 270 Tekinay vd., s. 964-965; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 528-529; Yargıtay 6. H. D. 12.12.2013 T. 2013/5675 E. 2013/16705 K. (.....Kiralananın teslim alınmasından ve kullanılmaya başlanmasından sonra ortaya çıkan bozukluklardan ötürü fesih dönmenin tersine geriye değil ileriye etkili olur. Bu durum 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanununun 126.maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Anılan madde hükmüne göre ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü hâlinde alacaklının sözleşmeyi feshederek sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararların giderilmesini isteyebileceği belirtilmiştir....)Ulusal Yargı Ağı Projesi

⁶⁴⁸Doğan, s. 280; Nuhoğlu, s. 107; Tekinay vd., s. 1290; Kaya, s. 101

⁶⁴⁹Çabri, *Ayıp*, s. 254; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 123; Acar, s. 226; Nuhoğlu, s. 106

⁶⁵⁰Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Çabri, *Ayıp*, s. 254; Acar, s. 227; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 191; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 413; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 124; Aydoğdu ve Kahveci, s. 441-442

⁶⁵¹Aydoğdu ve Kahveci, s. 441-442; Çabri, *Ayıp*, s. 281-282

kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir. " şeklinde düzenlenmiştir. Kiralanandaki ayıp önemli değilse, kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmamaktadır⁶⁵².

Kiracı fesih hakkını, teslim sırasında var olan önemli ayıplar ve kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan önemli ayıplar için kullanabilir. TBK m. 304'deki atıf gereği, kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde, kiracı kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir⁶⁵³.

Kiracı önemli ayıpla teslim edilen kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurması veya kiralananın sonradan önemli ayıplı hâle gelmesi durumunda, fesih hakkını kullanabilmesi için kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun süre vermesi gerekir. Teslim anındaki ayıbın önemli nitelikte olması hâlinde, kiracı doğrudan fesih hakkını kullanamaz⁶⁵⁴. Kiraya verene kiralananındaki önemli ayıbı gidermesi için uygun bir süre vermenin faydasız olacağının anlaşılması hâlinde, kiracı fesih hakkını kiraya verene gidermesi için süre vermeden kullanabilir. Bu duruma örnek olarak, kiraya verenin nerede olduğu bilinmemesi, kiraya verene ulaşılamaması, kiraya verene ayıbı gidermesi için süre verilmesi kiracının önemli bir zararına yol açması, kiraya verenin ayıbı gidermesinin kiracı açısından bir yararının kalmaması, kiraya verenin ayıbı gidermeyeceğini açıkça beyan etmesi, kiraya verenin ayıbı gidermesinin mümkün olmaması gösterilebilir⁶⁵⁵. Ayıbın giderilmesi için uygun süre vermenin geçerliliği kural olarak herhangi bir şekle tabi olmaması sebebiyle süre sözlü, yazılı veya resmî şekilde verilebilir. Ancak, TBK m. 348'e göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında, fesih beyanının geçerliliği yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır⁶⁵⁶.

⁶⁵² Aral ve Ayrancı, s. 237; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 191; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 412; Zevkliler/Gökyayla s. 270; Aydoğdu ve Kahveci, s. 440; Aydemir, s. 99; Acar, s. 226-227; Çabri, *Ayıp*, s. 262-263

⁶⁵³ Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 412; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Aydoğdu ve Kahveci, s. 441; Çabri, *Ayıp*, s. 253

⁶⁵⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 188; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 123; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Aydoğdu ve Kahveci, s. 441; Çabri, *Ayıp*, s. 265; Doğan, s. 277; Akyigit, s. 93

⁶⁵⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 124; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 189; Günel, s. 115; Kaya, s. 97-98; Çabri, *Ayıp*, s. 266-267

⁶⁵⁶ Çabri, *Ayıp*, s. 267; Günel, s. 85; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 190; Nuhoglu, s. 78

Kiracının önemli ayıp sebebiyle fesih hakkını kullanabilmesi için kiracının ayıbı bilmemesi veya teslim sırasında öğrendiği ayıp için ayıptan doğan haklarını saklı tuttuğunu kiraya verene bildirmesi gerekir. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan önemli ayıplar için, kiraya verene bildirim yükümlülüğünü yerine getirerek fesih hakkını kullanabilir⁶⁵⁷.

Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde kiracının doğrudan sözleşmeden dönme hakkı bulunmamaktadır. Kiracının önemli ayıplarla teslim teklifini geri çevirerek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir. Kiracı, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurduğunda, kiraya verenden uygun sürede ayıbın gidermesini talep etmesi gerekir. Kiraya veren, verilen sürede ayıbı gidermezse, kiracı TBK m. 125 uyarınca sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Kiracı tek taraflı irade beyanıyla dönme hakkını kullandığında, kira sözleşmesi geçmişe etkili olarak ortadan kalkar⁶⁵⁸. Kiracı, kiraya verenin sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümleri tercih ederek sözleşmeyi fesih hakkını kullandığında, sözleşmenin feshi ileriye etkili olarak sonuç doğurur. Çünkü, kiracının kiralananı teslim almasıyla, sözleşmenin ifa sürecine girilmiştir⁶⁵⁹. Fesih hakkında dönme hakkından farklı olarak, kira sözleşmesi geriye etkili sona ermediğinden, kiracı menfi zarar talebinde bulunamaz⁶⁶⁰. Fesih tarihine kadar yerine getirilmiş ifalar veya ifa edilmemiş borçlar geçerliliğini korur. Kiracının, fesih anına kadar olan dönem için kira bedeli ödeme borcu devam edecektir. Kiracı, ifa edilmemiş döneme ilişkin peşin ödenmiş kira bedellerini, kiraya verenden sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir⁶⁶¹.

Kiracının sözleşmeyi feshetmesi hâlinde istenecek zarar kalemleri, TBK m. 126'daki zarar kalemlerini kıyasen uygulanması ile belirlenir⁶⁶². Kiracı, kiralananın tahliye masraflarını, taşınma masraflarını, kiracının aynı nitelikte bir mal kiralaması için yaptığı masrafları ve bu yeni kira sözleşmesi için ödeyeceği bedel ile feshedilen kira

⁶⁵⁷Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 413; Tandoğan, Haluk, *BÖİ*, I/2, s. 124; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Cansel, s. 58; Hatemi vd., *Borçlar Özel*, s. 162; Altaş, s. 59; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 189

⁶⁵⁸Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 109; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271; Tekinay vd., s. 964-965; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 528-529; Aydoğdu ve Kahveci, s. 441

⁶⁵⁹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 191; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 123; Günel, s. 129-130; Erzurumluoğlu, Sona Erme, s. 27; Tekinay vd., s. 1290; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 449; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 714; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3215

⁶⁶⁰Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 413; Nuhoğlu, s. 115

⁶⁶¹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 191; Günel, s. 133; Seliçi, s. 208; Serozan Rona, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul 2007, s. 61; Doğan, s. 280

⁶⁶²İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 192; Günel, s. 133. vd. ; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 413-414; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271

sözleşmesi arasındaki kira bedeli farkını kiraya verenden tazminat olarak talep edebilir. Ancak, kiracının yeni kira sözleşmesi için ödeyeceği bedel ile feshedilen kira sözleşmesi arasındaki kira bedeli farkı talebinin, dürüstlük kuralları uyarınca kiracının aynı nitelikte başka bir yer bulabileceği süre ile sınırlı olduğu kabul edilmektedir⁶⁶³. Ayrıca, işyeri kira sözleşmesinin feshi hâlinde, kiracı, işyerinin bir süre çalışamaması sebebiyle yoksun kalınan kârı da talep edebilir⁶⁶⁴.

Kiracı ayıbı gidermesi için kiraya verene verdiği uygun süre sonunda, fesih hakkını kullanmadan veya fesih beyanı kiraya verene varmadan ayıp giderilirse kiracının fesih hakkını artık kullanamayacağı kabul edilmektedir⁶⁶⁵. Kiraya verene ayıbı gidermesi için verilen uygun süre sonunda, kiraya veren ayıbı kısmen giderirse ve ayıbın giderilmeyen kısmı önemli ayıp niteliğindeyse, kalan kısım için kiracının fesih hakkının olduğu kabul edilmektedir⁶⁶⁶.

3.3.4.6. Ayıp Nedeniyle Oluşan Zararların Tazminini Talep Hakkı

3.3.4.6.1. Maddi Zararların Tazmini

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu çerçevesince kiracının sahip olduğu haklardan bir diğeri de, kiracının ayıp nedeniyle uğramış olduğu zararı tazmin hakkıdır. Bu hak kiracının fesih hakkı dışındaki diğer seçimlik hakları gibi TBK m. 305/1'de düzenlenmiştir⁶⁶⁷. TBK m. 305/1'e göre kiracı, gerek bağımsız bir seçimlik hak olarak, gerekse de diğer seçimlik haklarla birlikte tazminat talebinde bulunabilir⁶⁶⁸. Tazminat isteyebilmek için ayıbın niteliği önemli değildir; kiracı, kiralananındaki ayıbın hafif ayıp olması hâlinde bile, koşulları varsa uğradığı zararın tazminini talep edebilir⁶⁶⁹.

Kiracının uğramış olduğu zararın tazminini isteyebilmesi için, kiralananın teslim sırasında veya teslimi sonrasında ayıplı olması gerekir. Ayrıca, kiralananın sözleşmede

⁶⁶³Günel, s. 135-136; Çabri, *Ayıp*, s. 282-283

⁶⁶⁴Günel, s. 135; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 193; Çabri, *Ayıp*, s. 283

⁶⁶⁵Çabri, *Ayıp*, s. 280

⁶⁶⁶İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 188; Günel, s. 120; Acar, s. 220

⁶⁶⁷Aral ve Ayrancı, s. 239; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 212; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Aydoğdu ve Kahveci, s. 442; Acar, s. 239-240; Çabri, *Ayıp*, s. 291; Tandogan, Haluk, *ÖBİ*, 1/2, s. 121; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; İncoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 82; Akyigit, s. 83; Belen, s. 127-128; Aydemir, s. 99

⁶⁶⁸Tandogan, Haluk, *ÖBİ*, 1/2, s. 121; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.133; Akyigit, s. 83; Belen, s. 127-128; Acar, s. 242; Aral ve Ayrancı, s. 239; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Aydoğdu ve Kahveci, s. 442

⁶⁶⁹İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 212; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414; Çabri, *Ayıp*, s. 292

kararlaştırılan kullanımını imkânsız kılan veya önemli surette azaltan bu ayıp sebebiyle kiracı zarara uğramalıdır⁶⁷⁰. Bu zarar, kiracının kiralananı kullanamaması veya kullanamamasından dolayı gelir kaybına uğraması şeklinde gerçekleşebilir. Ayrıca, kiracının eşyalarının ayıptan dolayı hasar görmesi veya telef olması, kiracının bedensel veya manevi zarara uğraması şeklinde de karşımıza çıkabilir⁶⁷¹.

Kiracının tazminat hakkını kullanabilmesi için, kiralananın ayıplı olması sebebiyle zarara uğradığını ispatlaması gerekir. Kiracının zararın varlığını ispat edip, kiralandaki ayıp sebebiyle uğradığı zararın miktarının belirlenemediği durumlarda, TBK m. 114/II ile yapılan yollama gereği, TBK m. 50/II gereğince, zarar miktarı hâkim tarafından belirlenir. Hâkim zarar miktarının belirlerken, olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri dikkate alır⁶⁷². Yargıtay⁶⁷³ kiracının zararın ve miktarının ispatı ile ilgili bir kararında şu şekilde karar vermiştir; "Gerek daha önce açılan 2001/15 sayılı dosyada yapılan ödemeler ve daha sonraki tarihte yaptığı ödemededen ötürü işletmenin sözleşmesindeki gayesine uygun kullanılamamasındaki kusurun davalı kiralayandan kaynaklandığını kabul etmek gerekir. Borçlar Kanununun 42.maddesindeki hüküm gereğince de zararı ispat etmek bunu iddia edene düşer. Ancak, davacının zarara uğradığı da bir gerçektir. Eğer, zararın hakiki miktarını tespit etmek mümkün değilse; hukuki olayın gidişine ve karşı tarafın durumuna göre, zarar miktarı adalete uygun olarak hâkim tarafından tayin edilmelidir. Bu açıklamalar doğrultusunda, mahkemece yapılması gereken iş davacının mecuru ne zaman tahliye ettiğini saptamak, tazminat istendiği 1.2.2001 tarihinden tahliye tarihine kadar geçen süreyi bulmak bu süre için uğranabilecek zarar tutarını geçmişteki uygulamalarla kıyaslamak suretiyle adalete uygun tayin etmeli. Davacıya 17.3.2001 tarihinde yapılan ödeme miktarı uğranılan zararı karşılamıyorsa aradaki farkı hüküm altına almak aksi durumda davayı reddetmek olmalıdır. Bu yönler üzerinde durulmadan davanın yazılı bazı gerekçelerle reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir."

TBK m. 308'de kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi sebebiyle kiracının uğradığı zararın tazminini düzenlenmiştir. Kiracı, önemli ayıp durumundaki kiralananın teslim teklifini kabul ederse ve bu önemli ayıptan dolayı bir zarara uğrarsa, kiraya

⁶⁷⁰ Aydemir, s. 101; Çabri, *Ayıp*, s. 293; Aydoğdu ve Kahveci, s. 442; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414

⁶⁷¹ Çabri, *Ayıp*, s. 294; Aktaş, s. 102

⁶⁷² Çabri, *Ayıp*, s. 293; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 403-404; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1067; Acar, s. 247

⁶⁷³ Yarg. 14. HD, T. 28.10.2005, E. 652, K. 9704. (www.kazanci.com).

verenden müspet zararını tazminat talep edebilir. Kiracı, önemli ayıplarla teslimi teklif edilen kiralananı geri çevirerek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurursa, menfi tazminat talebi temerrüt hükümlerine dayanır (TBK m. 118, 125)⁶⁷⁴.

Kiralananın önemli ayıpla teslim edilmesi veya kiralananın teslimi sonrasında kiralanda önemli ayıp meydana gelmesi hâlinde, kiracı sözleşmeyi feshetmeyerek diğer seçenek haklardan biri ile birlikte olumlu zararın tazminini isteyebilir. Müspet zarar, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim edilmemesi ve bu şekilde bulundurulmaması hâllerinde kiraya verenin borcunu gereği gibi yerine getirmemesi sebebiyle kiracının uğradığı zarar kalemidir⁶⁷⁵. Kiralananın ayıpsız hâlde kullanılması durumunda kiracının oluşacak malvarlığı durumu ile kiralananın ayıplı ifası sebebiyle oluşan malvarlığı durumu arasındaki fark müspet zarar olarak tanımlanmaktadır⁶⁷⁶. Ayıbın giderildiği sırada kiracının başka bir yerde kalmak için ödediği kira bedeli, taşınma masrafları, kiralanan yerine başka bir şey kiralamışsa ödemiş olduğu kira bedeli gibi kiralananı hiç veya gereği gibi kullanamamasından kaynaklanan zararlar müspet zarar kapsamındadır⁶⁷⁷. Kiracı, ayıp süresince kira bedelinden indirim yapılmasını talep etmişse, isteyeceği tazminatın hesaplanmasında kira bedelinde yapılmış olan indirim de dikkate alınması gerekir⁶⁷⁸.

İş yeri kiralalarında, ayıp sebebiyle kiracının kâr mahrumiyeti varsa, kiracı müspet zarar kapsamında bu tür zararların da tazminini talep edebilir⁶⁷⁹. Kiracının, işyerindeki ayıp nedeniyle kiralanda belli bir süre iş yapamaması veya işletmenin malvarlığında meydana gelebilecek artışların, ayıp sebebiyle kısmen veya tamamen elde edilememesi yoksun kalınan kâr olarak tanımlanabilir⁶⁸⁰. Bu duruma örnek olarak, kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının belli bir süre üretim yapamaması, kiracının ayıptan dolayı işyerini açamaması, ayıptan dolayı işyerinin tam kapasite çalışamaması, makine

⁶⁷⁴Çabri, *Ayıp*, s. 293; Aydoğdu ve Kahveci, s. 442; Kaya, s. 104; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273

⁶⁷⁵Tandogan, Haluk, İBÖ, 1/2, s. 121; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 212-213; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Özer Seliçi, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul 1976, s. 179; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414; Acar, s. 243

⁶⁷⁶Acar, s. 243; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1056; Tandogan, Haluk, *Mes'uliyet Hukuku*, s. 426; Tekinay vd., s. 855; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 497; Çabri, *Ayıp*, s. 297-298; Edis, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 116; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414

⁶⁷⁷Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 212; Çabri, *Ayıp*, s. 293; Acar, s. 243; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 414-415

⁶⁷⁸Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 212-213

⁶⁷⁹Aydoğdu ve Kahveci, s. 442; Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 213; Çabri, *Ayıp*, s. 298; Acar, s. 243; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Aktaş, s. 102; Nuhoğlu, s. 103

⁶⁸⁰Eren, *Genel Hükümler*, s. 1056; Tekinay vd., s. 561; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 497-498

kiralanması hâlinde kiracının ayıptan dolayı almış olduğu siparişleri yetiştirememesi, kiralananın yapı kullanma izninin olmaması sebebiyle işyeri açma ruhsatının alınamamasından dolayı uğranılan zarar gösterilebilir⁶⁸¹.

Kiralanandaki ayıp sebebiyle, kiracının veya onunla birlikte yaşayanların bedensel bütünlüğünün ihlal edilmesi hâlinde, kiracı ayıptan dolayı uğradığı bedensel zararların tazminini de talep edebilir⁶⁸². Bedensel zarar, bir kimsenin beden veya ruh bütünlüğünün maddi veya manevi bir zarar meydana gelecek şekilde bozulmasını olarak tanımlanabilir⁶⁸³. Kiralanandaki ayıptan dolayı uğranılan bedensel zarar sebebiyle istenebilecek zarar kalemleri TBK m. 54'de düzenlenmiştir. Genel hüküm niteliğindeki bu düzenleme, TBK m. 114/II'nin göndermesiyle sözleşmeye aykırılık hâlleri için de uygulanacaktır⁶⁸⁴.

Kiracının ayıptan dolayı bedensel zarara uğraması hâlinde, kiracı vücut bütünlüğünü eski hâle getirmek için veya hastalığın artmasına engel olmak için yapılan tedavi giderleri kiraya verenden talep edebilir. Ayrıca, kiracı ayıptan dolayı bedensel zarara uğraması hâlinde, çalışma gücündeki azalma ortadan kalkmış olsa bile, iyileşme anına kadar çalışamaması nedeniyle ortaya çıkan kazanç kaybını, kiracı ayıptan dolayı tamamen veya kısmen çalışamaz duruma gelmişse, bundan dolayı oluşan zararları kiraya verenden talep edebilir⁶⁸⁵.

BK' da olduğu gibi, TBK' da da diğer seçimlik imkânlardan farklı olarak, kiracının tazminat talep edebilmesi için ayıbın kiraya verenin kusurundan kaynaklanması gerekmektedir⁶⁸⁶. Kiraya verenin kiraladığı yerin ayıplı olduğunu bilmesine rağmen kiraya vermesi, ayıp sebebiyle doğması muhtemel zararlar konusunda kiracıyı uyarmaması, ayıp için gerekli tedbirleri almaması veya kiracının kiralananın ayıplı olduğunu bildirmesine rağmen ayıbı gidermek için çalışma yapmaması gibi

⁶⁸¹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 213; Çabri, *Ayıp*, s. 299; Acar, s. 243; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Günel, s. 136

⁶⁸²Çabri, *Ayıp*, s. 299; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 216

⁶⁸³Tekinay vd., s. 603; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 410 vd.

⁶⁸⁴Çabri, *Ayıp*, s. 300

⁶⁸⁵Tekinay vd., s. 603-604; Eren, *Genel Hükümler*, s. 744-747; Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku *Genel Hükümler*, Cilt-2, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul 2013, (Kısaltma: Cilt 2), s. 93-94; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 411-412

⁶⁸⁶Tandogan, İBÖ, 1/2, s. 122; Aral ve Ayrancı, s. 239; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 218; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 415; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Aydoğdu ve Kahveci, s. 442; Acar, s. 244; Çabri, *Ayıp*, s. 305; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s.133; Herdem, s. 129

durumlarda kiraya veren kusurlu olduğu kabul edilir⁶⁸⁷.

TBK m. 308'de, TBK m. 112'ye paralel olarak kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirilmiştir. Kiraya veren, kiralananın ayıplı tesliminde kusuru olmadığını kanıtlamadıkça kiracının uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Kiracının ayıp sebebiyle kiralanda meydana gelen olumlu zararın tazminini talep etmesi için, söz konusu ayıbın meydana gelmesinde kiraya verenin kusurlu olması gerekir⁶⁸⁸. Kiraya verenin tazminat sorumluluğundan kurtulması için, teslim sırasında var olan ayıpları bilmediğini veya bilmesinin de mümkün olmadığını ispatlaması gerekir⁶⁸⁹. TBK'nın 116. maddesi gereğince, kiraya veren ifa yardımcılarının kusurundan da sorumludur⁶⁹⁰. Ancak, kiraya veren, ifa yardımcısının borcun ifasında gerekli özeni gösterdiğini ve kusurun doğumunda ifa yardımcılarının ihmallerinin ve kasıtlarının bulunmadığını kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilir⁶⁹¹.

Kiraya veren ayıbın ortaya çıkmasında kusurlu olmasa dahi, kiracının ayıbı gidermesi talebinde bulunmasına rağmen kiraya veren zamanında ayıbı gidermemiş ise kusurlu olduğu kabul edilmektedir. Kiraya veren, ayıbı zamanında gidermemesi yüzünden ortaya çıkan zarardan da sorumludur⁶⁹².

Kiraya verenin kiracının uğradığı ayıplardan dolayı sorumlu olabilmesi için ayıpla uğranılan zarar arasında uygun illiyet bağı olması gerekir. Uygun illiyet bağı, hayatın olağan akışına göre, kiralananındaki ayıbın oluşturduğu zararı meydana getirmeye elverişli olması ve bu ayıbın zarara sebebiyet vermesi olarak tanımlanabilir⁶⁹³. Kiraya veren, ayıbın meydana gelmesine kusuruyla sebep olsa bile, kusurlu davranışıyla oluşan ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmadığını ispatlayarak da sorumluluktan kurtulabilir. Nitekim Yargıtay, ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmaması

⁶⁸⁷ Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s.417

⁶⁸⁸ Tandogan, Haluk, İBÖ, 1/2, s. 122; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 218; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 415; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Aydoğdu ve Kahveci, s. 442; Acar, s. 244; Akyiğit, s. 93

⁶⁸⁹ İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 219; Günel, s. 104; Nuhoğlu, s. 104; Aktaş, s. 103

⁶⁹⁰ İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 219; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; Nuhoğlu, s. 104

⁶⁹¹ Çabri, *Ayıp*, s. 306-307

⁶⁹² Acar, s. 245; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 219; Çabri, *Ayıp*, s. 307; Bir uyuşmazlıkta, kiralanan logar tepmesine maruz kalmış ve kiracı, durumu kiraya verene bildirilmiştir. Ancak kiraya veren buna rağmen bir önlem almamış ve daha sonra kiralananı kanalizasyon suyu basmıştır. Bunun üzeri kiracı sözleşmeyi feshederek uğradığı zararların tazminini istemiştir. Yargıtay, kiraya verene, daha önceden bu şekilde, kiralananın logar tepmesine maruz kaldığının bildirildiği ve kiraya verenin bunu önleyici herhangi bir tedbir olmayarak olayın meydana gelmesinde kusurlu bulunduğuna karar vermiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD, E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 04.03.2013, www.hukukturk.com (03.04.2013).

⁶⁹³ Tekinay vd., s. 568; Oğuzman ve Öz, *Cilt-2*, s. 44-45; Eren, s. 1059

durumunda kiraya verenin tazminat sorumluluğunun olmadığına karar vermiştir.⁶⁹⁴

Kiraya veren ayıp nedeniyle meydana gelen zararda kusurunun derecesi tazminat miktarının tespitinde önem arz etmektedir. Aynı şekilde ayıp nedeniyle kiracının tazminatının belirlenmesinde, kiracının zararın oluşmasında kusuru varsa, tazminatın hesaplanmasında bu husus göz önünde bulundurulur. TBK m. 112'deki atıftan dolayı TBK m. 52 uygulama alanı bulur. Kiraya verenin tazminat sorumluluğu varsa kiracının birlikte kusuru oranınca indirim yapılır⁶⁹⁵. Yargıtay konu ile ilgili bir kararında, kiraya verenin iş yerini gereği gibi işletmemesinden dolayı kiracının maruz kaldığı zararın, kiracının geç talepte bulunması sebebiyle artmasına neden olmasını kiracının müterafik kusurlu olarak kabul etmiş, kazanç kaybına ilişkin tazminat miktarından hakkaniyet indirimi yapılması gerektiğine hükmetmiştir⁶⁹⁶.

Yargıtay bir başka kararında; kiracının kendi kusuru ile erken tahliye sebebiyet vermesi durumunda kullandığı dönem için tazminat isteyemeyeceğini hükme bağlamıştır. Anılan karara göre; "... (Davacı) taşınmazı büyük masraflarla onarıp restore ettiğini, kira süresi sona ermeden taşınmaz tahliye edildiğinden kalan sözleşme süresi kadar davalının sebepsiz zenginleştiğini, bu durumda muhammen onarım bedelinin kalan sözleşme süresine karşılık gelen kısmının iadesini talep etmiştir. Mahkemece

⁶⁹⁴Yarg. 13. HD. 20.10.1983 T., 5126 E., 7169 K. ("... BK m.250 kiralananın ayıplı olması hâlinde, kiracıya, akdin feshi, kira bedelinin indirimi, eski hâle getirme gibi hakların yanında eğer kiraya veren kusurlu ise zararın tazminini talep hakkı tanınmaktadır. Burada ayıplara bağlanan zararların tazmininde, kiralananın ayıplı ifası dolayısıyla kiracının diğer mal ve şahıs varlığı değerlerinde ortaya çıkan ek zararın tazmini söz konusu olmaktadır. Ayıplara bağlı olarak çıkan zararlarda kiralananın bozuk olmasından dolayı doğmaktadır. Bu yüzden ayıp ile ortaya çıkan zarar arasında uygun illiyet bağı dikkate alınmalıdır. Ayıba karşı ortaya çıkan zararlar, diğer hakların kullanılmasına rağmen karşılanmayan zararlardır...") Uygur, s. 479-480'den naklen.

⁶⁹⁵Inceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 217; Çabri, *Ayıp*, s. 309; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Tekinay vd., s. 594-595; Oğuzman ve Öz, *Cilt-2*, s. 120; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 419-420

⁶⁹⁶Yarg. 6. HD, T. 11.09.2012, 2012/5170 E. , 2012/11361 K. (... Borçlar Kanunu'nun 249. maddesi hükmü gereğince kiralayan kiralananı kira sözleşmesinden beklenen amaca uygun ve yararlı bir şekilde kiracıya teslim etmek ve kira dönemi içinde de teslim ettiği durumu ile muhafaza etmek durumundadır. Ne var ki kiralananın konumu nedeniyle iş yerine yağmur sularının sızması ve kiralandaki bir takım imalat eksiklikleri nedeniyle davacı kiracı bir süre sonra taşınmazı kiralama amacına uygun kullanamaz hâle gelmiş ve bu nedenle de maddi kayıplara uğramıştır. Bu hususlar dosya kapsamı ve alınan bilirkişi raporları ile sabittir. Dolayısıyla davacının varlığını ileri sürdüğü eksiklik ve kusurlar nedeniyle sözleşmenin feshini ve fesihden doğan zararlarını istemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Bununla birlikte davacı belirttiği hususları Ekim 2008 ayında tespit etmesine rağmen kusurların giderilmesi ve sözleşmenin feshi konusunda hemen harekete geçmemiş, yukarıda özetlenen kronolojiyi takiben ayıbın ortaya çıkmasından yaklaşık on ay sonra işbu davayı açmıştır. Bu süre zarfında davacının iş yerini gereği gibi işletmemesinden kaynaklanan maruz kaldığı zararlar olsa da, geç talepte bulunmak suretiyle zararının artmasına müterafik kusurlu olarak yol açmıştır. Bu durumda mahkemece davacının müterafik kusuru dikkate alınarak kazanç kaybına ilişkin tazminat miktarından hakkaniyet indirimi yapılması yönünden bir inceleme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi ...) Ulusal Yargı Ağı Projesi

davacının kendi kusuru ile erken tahliye sebebiyet verdiği, tazminat isteyemeyeceği kabul edilmiş ise de, davacı kira süresi sonuna kadar kullanacağı inancı ile taşınmaz üzerinde restorasyon ve onarımlar yapmış, kendi kusuru ile de olsa süre dolmadan tahliye etmek zorunda kalmıştır. Kullanamadığı dönem için tazminat isteyemeyeceğinin kabulü davalı yararına sebepsiz zenginleşme oluşturur. Bu durumda mahkemece davacının tesisle ilgili harcamaların yapıldığı tarihteki değerleri belirlenerek, yapılan giderlerin erken tahliye nedeniyle davacının kullanamadığı döneme yıpranma payları da düşülmek suretiyle oranlaması sonucu işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde istemin reddedilmesi doğru görülmediğinden..."⁶⁹⁷.

Kiraya verenin ayıp sorumluluğunun gerçekleştiği bazı olaylarda kiracı, uğradığı zararları tazmin noktasında ayıp hükümleri dışında başka hukuki imkânlarla da sahip olabilir. Taşınmaz kiralarda kiracının kiraya verenden isteyebileceği ayıptan doğan tazminat talebi, aynı zamanda TBK m. 69'da düzenlenen bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğuna da dayanabilir⁶⁹⁸. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğu, sorumluluğu doğuran hâlin gerçekleşmesi şartı ile yarışabilir. Kiraya verenin ayıptan dolayı tazminat sorumluluğu kusur sorumluluğuna dayanmaktadır⁶⁹⁹. Bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğu ise, kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmiştir⁷⁰⁰. Yargıtay da, kiraya verenin ayıp sorumluluğu ile şartları varsa diğer kusursuz sorumluluk hâllerinin yarışabileceğine karar vermiştir⁷⁰¹.

Kira sözleşmesinde ayıptan dolayı kiracının sahip olduğu haklarla ilgili özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Ayıptan dolayı sahip olduğu tazminat alacağını zamanaşımı süresi hakkında öğretide çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Doktrinde bir

⁶⁹⁷Yarg. 6. HD, T. 05.02.2013, 2012/10030, E. 2013/1623 K. Ulusal Yargı Ağı Projesi

⁶⁹⁸Oğuzman ve Öz, Cilt-2, s. 175-176

⁶⁹⁹Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Tandogan, İBÖ, 1/2, s. 122; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 133; Yavuz vd., *Özel Hüküm*, s. 415

⁷⁰⁰Tekinay vd., s. 522; Oğuzman ve Öz, Cilt-2, s. 169-170; Eren, *Genel Hükümler*, s. 644

⁷⁰¹Yarg. 6. HD, T. 01.04.2013, 2012/11003 E. 2013/5746 K. (Davacının aynı zamanda işletme kusuruna da dayanmış olmasına, yanıcı maddelerin de satıldığı dükkanların bulunduğu böylesine büyük bir iş merkezinde, günün teknolojisine uygun olarak merkezi jeneratör yedekleme sistemi ile, yangın çıkması hâlinde devreye giren otomatik yangın kesici tertibatını kurmayan davalı idarenin, meydana gelen zarardan ayrıca BK' nun 58. maddesi uyarınca sorumlu bulunmasına, davacının da içinde bulunduğu modern çarşı esnafının da çıkan yangında %20 oranında kusurlu olduğunun anlaşılmasına göre; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 62. maddesine (mülga 818 sayılı BK' nun 51.maddesi) göre, bina maliki ve yöneticisi olan davalı idare müteselsil sorumluluk ilkesi gereği ileride diğer sorumlulara rücu etmek üzere sorumlu ise de, mahkemece modern çarşı esnafının %20 kusur oranı düşüldükten sonra, kalan %80'e tekabül eden zarardan müteselsilen davalı idarenin sorumluluğuna karar verilmesi gerekirken, hesaplanan zararın tamamına hükmedilmesi doğru değildir.) Ulusal Yargı Ağı Projesi

görüŖe göre, kanunda bu konuda boşluk bulunmaktadır. Bu boşluk TBK m. 147/b.l'in kıyasen uygulanmasıyla doldurulacaktır. Kiracının tazminat talebini kiralananın tesliminden itibaren beş yıl zamanaşımı süresine; kiraya verenin ayıbın varlığını bilmede ağır kusurlu olması hâlinde ise, TBK m. 231/II'nin kıyasen uygulanmasıyla seçimlik hakların on yıllık genel zamanaşımı süresine tabidir⁷⁰². Doktrinde diğ er görüş e göre ise, kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğ u konusunda kanunda özel bir hük üm bulunmaması kanun boşluğu olarak değ erlendirilemeyecektir. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğ una ilişkin tazminat talebi, TBK m. 146'daki alacak hakkı için ö ngörülen on yıllık zamanaşımı süresine tabidir⁷⁰³. Yargıtay konuya ilişkin bir kararında, kiralananın, kiracı tarafından hor kullanılmasından doğ an tazminat alacağı talebinin kaynağ ının haksız fiil ile birlikte taraflar arasındaki kira sözleşmesi olması sebebiyle zamanaşımı süresinin hesaplanmasında uygulanması gereken Kanun hük münün 125.maddesi (TBK m. 146) olması gerektiğ ine karar vermiştir⁷⁰⁴.

3.3.4.6.2. Manevi Zararların Tazmini

TBK m. 114/II' deki atıf gereğince, borca aykırılığ ın özel bir görünümü olan kiralananın ayıplı ifası sebebiyle kiracı uğ radığ ı manevi zararların tazminini talep edebilir⁷⁰⁵. Manevi zarar, kiş ilik haklarına saldırı nedeniyle kiş inin şahıs varlığ ında uğ radığ ı kayıpları ifade eder. Manevi zarar, maddi zarardan farklı olarak kiş inin madde bakımından değ il, manevi bakımdan uğ radığ ı kayıpları ifade eder. Burada kiş inin haksız fiil ya da sözleşmeye aykırı davranış sonucu acı, ü züntü ve ıstıraptan kaynaklanan bir zararı söz konusudur⁷⁰⁶. TBK m. 58'de haksız fiil sebebiyle bireyin kiş ilik hakkının zedelenmesi hâlinde manevi tazminat talep edilebileceğ i düzenlenmiştir. Bir kimsenin

⁷⁰²GümüŖ, *Kira Sözleşmesi*, s. 121-122

⁷⁰³İnceoğ lu, *Kira Hukuku*, s. 232; Acar, s. 247; Çabri, *Ayıp*, s. 329; Nuhoglu, s. 117; Günel, s. 138;

⁷⁰⁴Yargıtay 6. HD. , T. 09.09.2013, 2013/405 E. , 2013/11984 K.”...Taraflar arasında 01.01.2000 başlangıç tarihli, bir yıl süreli kira akdinin varlığ ı ve akdin 18/06/2010 tarihinde feshedilerek kiralananın aynı tarihte kiraya veren tarafa teslim edildiğ i, davanın ise 12/08/2011 tarihinde açıldığ ı konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoktur. Uyuşmazlık, zamanaşımı süresinin ne olması gerektiğ i noktasında toplanmaktadır. Davacının alacak iddiası, kiralananın hor kullanımından doğ an tazminat alacağı olup, zarar yalın bir haksız eylemden kaynaklanmayıp taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesine bağ li olarak gerçekleşmektedir. Bu nedenle zamanaşımı süresinin tespitinde uygulanması gereken Kanun hük mü Borçlar Kanunu'nun 60.maddesi olmayıp, 125.maddesi hük müdür. Bu durumda dava sözleşmeden kaynaklanan on yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğ undan ve dava tarihi itibariyle 10 yıllık süre dolmadığından iş in esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hük üm kurulması doğ ru değ ildir...” (Ulusal Yargı Ağ ı Projesi)

⁷⁰⁵Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; İnceoğ lu, *Kira Hukuku*, s. 216; Aydoğ du ve Kahveci, s. 443; Acar, s. 244; Çabri, *Ayıp*, s. 302

⁷⁰⁶Eren, *Genel Hük ümler* s. 1054; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 402

manevi tazminat talep edebilmesi için kişilik haklarına bir saldırı olması, saldırının haksız olması, saldırı sonucu manevi bir zararın doğmuş olması, eylemi gerçekleştiren kişinin kusurunun bulunması ve zararlar kusur arasında illiyet bağının bulunması gerekir⁷⁰⁷.

Bir kira ilişkisinde kiracının ayıptan dolayı manevi tazminat talep edebileceğine ilişkin kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 304-308 arasında özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Sadece, kiraya verenin genel tazminat sorumluluğuna ilişkin TBK m. 308’de, ayıbın niteliğine ilişkin bir ayırım yapılmaksızın, kiraya verenin kusursuz olduğunu ispatlamadıkça tazminatla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

Kiralananın ayıplı olması sebebiyle kiracının kişilik hakları, beden bütünlüğü, sağlığı ihlal edilmesinden kiracı manevi olarak olumsuz etkilenirse, oluşacak manevi zararlardan kiraya veren sorumludur⁷⁰⁸. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre⁷⁰⁹, kiracının, manevi tazminat talebi için gerekli olan şartlar gerçekleşmişse, kiracı kişilik hakları ihlal edilmesi sebebiyle TBK m. 58’e dayanarak manevi tazminat talep edebilir. Ancak, doktrinde Tandoğan’a⁷¹⁰ göre; kiracının ayıp sebebiyle manevi tazminat talebi, kiraya verenin kusurunun ve kiracının duyduğu sıkıntı ve acının çok ağır olduğu durumlarda kabul edilebilir. Kanaatimizce, kiracının ayıp sebebiyle manevi tazminat talebi her olayın somut özellikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. Kiralananın ayıplı olması kiracının kişilik haklarını, beden bütünlüğünü, sağlığını ihlal etmişse ve bu ihlal hâlleri aynı zamanda kiracının manevi olarak elem ve ızdırab duymasına sebep olmuşsa kiracı manevi tazminat talep edebilir.

Yargıtay, kiracının manevi tazminat talebi hususunda, kişilik hakkına saldırı koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediğini aramaktadır. Yargıtay’ın kiraya verenin ayıp nedeniyle tazminat sorumluluğuna ilişkin verdiği kararlar farklılık göstermektedir. Şöyle ki; Yargıtay bir kararında, kiraya verenin sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle kiracının kiralananı taşınamamasını, kişilik haklarına saldırı teşkil etmeyeceğine karar vermiştir⁷¹¹. Yargıtay diğer bir kararında⁷¹², dava konusu taşınmazı kanalizasyon suları

⁷⁰⁷Hatemi/Gökyayla, s. 164; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 425; Oğuzman ve Öz, *Cilt-1*, s. 402

⁷⁰⁸İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 216; Günel, s. 108-109; Acar, s. 260; Çabri, *Ayıp*, s. 303

⁷⁰⁹Zevkliler ve Havutçu, s. 201; Yavuz Nihat, *Kira Hukuku*, s. 3214

⁷¹⁰Tandoğan, *Özel*, C. I/2, s. 122

⁷¹¹Y. 13.HD., 10.10. 984 T. , E.5217, K. 6121, Uygur, Özel, s. 482-483'den Naklen.

basması sonucu, kiracının eşyalarının zarar görmesinden dolayı kiraya verenin manevi tazminat sorumluluğunun bulunmadığına karar vermiştir. Yargıtay bir başka kararında ise, kiracıyı tahliye etmek için elektriğinin kesilmesini manevi tazminatı gerektirir nitelikte bir davranış olarak değerlendirmiştir⁷¹³.

3.3.4.7. Kiraya Veren Kiracının Ayıptan Dolayı Sahip Olduğu Hakları Kullanmasını Engelleme Hakkı

TBK 306. maddesinin III ve IV fıkralarında, kiraya verene belirli koşulların varlığı hâlinde, kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu hakları kullanmasını önlemek için iki farklı düzenlemeye yer verilmiştir. Her iki fıkra da, kiraya veren kiralananın ayıpsız benzerini kiracıya vererek, kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olmaktadır. Ancak, bu iki fıkra koşulları bakımından farklıdır.

TBK m. 306/III ve IV' de yer verilen "kiralananın ayıpsız benzeri “ kavramının ne olduğu konusunda yasada açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Kiralananın ayıpsız benzerinin misli eşya olması gerekip gerekmediği veya benzer özelliklere sahip bir başka eşya olması gerekip gerekmediği doktrinde tartışmalıdır. Bu konudaki doktrindeki görüş ve açıklamalara kiracının kiralananın benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı bölümünde yer verildiğinden tekrardan kaçınmak için bu bölümde yer vermemeyi uygun gördük⁷¹⁴.

Kiraya verenin kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olabilmesi için kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerekmez. Kiracının sözleşmeyi yapma amacını karşılayacak eş değer ve benzer özelliklere sahip bir eşyanın önerilmesi hâlinde, kiraya veren kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olabilmektedir. Kiraya veren tarafından önerilen eşya ile kiralanan arasında çok az farklılıklar varsa, bu

⁷¹²Y.13.DH., E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 4.3.2003, "...BK m. 98/2. maddesi delaletiyle 49.maddesine dayanılarak manevi tazminat istenebilmesi için davacının şahsiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde tecavüze uğraması gerekir. Dava konusu olay nedeniyle davacı kiracının kişisel hakkının ne şekilde tecavüze uğradığı kararda açıklanıp belirtilmemiştir. Esasen meydana gelen olay nedeniyle davacının şahsiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde tecavüze uğradığının kabulü de mümkün değildir..." (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi)

⁷¹³Y. 4.HD. , 7.11.1991 T. , E. 9970, K. 9400, Uygur, Özel, s. 500'den Naklen.

⁷¹⁴Bu konuda görüşler ve ayrıntılı bilgi için bkz. s.161-162

hâlde önerilen eşyanın geri çevrilmesi dürüstlük kuralına aykırı olacağından önerilen eşyanın kiracı tarafından kabulü beklenir⁷¹⁵.

TBK m. 306/III'deki kiraya verenin uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiracının kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesini ilişkin hükümlerine başvurması ve ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını talep etmesine bağlıdır. Kiracının borçlunun temerrüdü seçeneğini başvurduğunda, kiralananın benzerini vererek kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu hakları engelleme olanağı bulunmamaktadır⁷¹⁶.

Kiracı, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını kullanmışsa, kiraya veren kendisine ayıbın giderilmesi için verilen sürede ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkını kullanamaz. Kiracının ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını kullanması hâlinde, kiraya veren uygun süre sonunda kiralananın ayıpsız benzerini kiracıya vererek kiracının diğer seçimlik hakları kullanmasına engel olur. Özellikle giderilmesi istenen ayıbın zahmetli ve masraflı olması durumunda, kiraya verenin bu hakkı kullanması kendi yararına olacaktır⁷¹⁷. Kiraya verenin kiralananın ayıpsız benzerini kiracıya vermesi, kiracının tazminat hakkını ortadan kaldırmaz. Kiracının kiralananındaki ayıp sebebiyle zararı söz konusuysa, kiraya veren uygun bir sürede kiralananı ayıpsız benzeriyle değiştirse bile kiracı tazminat talebi hakkını kullanabilir⁷¹⁸.

Kiraya verenin kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önlemede sahip olduğu ikinci imkân, TBK m. 306/IV hükmünde düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kiraya verene kiracıya kiralananın ayıpsız benzerini hemen vererek ve kiracının ayıptan dolayı uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir. Kiraya verenin kiracının seçimlik haklarının kullanılması önlemek için ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkının düzenlendiği TBK m. 306'nın III ve IV fıkraları arasındaki fark, benzeriyle değiştirilmesi için kiraya verene tanınan süre ve IV fıkra için

⁷¹⁵Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 225; Aydoğdu ve Kahveci, s. 439; Çabri, *Ayıp*, s. 319-320

⁷¹⁶İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 222-223; Çabri, *Ayıp*, s. 321

⁷¹⁷İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 222; Çabri, *Ayıp*, s. 321-322; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 134; Aydoğdu ve Kahveci, s. 438; Acar, s. 210

⁷¹⁸Aydoğdu ve Kahveci, s. 439; İncoğlu, *Kira Hukuku*, s. 223; Kaya, s.106-107; Çabri, *Ayıp*, s. 323

öngörülen kiracının uğradığı zararın tamamının kiraya veren tarafından karşılanması şartıdır⁷¹⁹.

TBK m. 306/III'deki kiraya verenin benzeriyle değiştirme hakkı uygun sürenin sonuna kadar kullanılabilen bir hak iken, TBK m. 306/IV'deki kiraya verenin benzeriyle değiştirme hakkı, kiraya verenin ayıbı gidermesi için verilen uygun süre sonrasında, kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanabileceği ana kadar başvurulabilir. Kiracı uygun süre sonunda seçimlik haklarını kullansa bile, kiraya veren derhâl kiralananın ayıpsız benzerini vererek ve kiracının uğradığı bütün zararları gidererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasını engel olabilir⁷²⁰.

TBK m. 306/IV düzenlenen kiraya verenin kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olma hakkı için kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirmesi yeterli değildir. Ayrıca, kiraya verenin ayıplı teslimi sebebiyle kiracının uğramış olduğu zararların tamamını karşılaması veya karşılamayı teklif etmesi gerekir⁷²¹. Tazminatın miktarı ödeme zamanında belirlenebilir olmaması hâlinde dahi, kiraya veren tazminatı ödemeye hazır olduğunu kiracıya bildirmesi gerekmektedir⁷²².

TBK m. 306/III ve IV fıkraları, TBK m. 301/1 gereğince, konut ve çatılı işyeri kiralrı bakımından kiracı lehine nispi emredici niteliktedir. Tarafların sözleşmeyle, kiraya verenin 4. fıkradaki tazminat ödeme yükümlülüğünü kaldırmaları ya da 3. ve 4. fıkradaki benzeriyle değiştirme hakkını, kiraya verene benzer nitelik taşımayan bir mal ile değiştirme hakkı tanımları hâlinde bu düzenlemeler hükümsüz olacaktır⁷²³.

⁷¹⁹İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 224; Çabri, *Ayıp*, s. 323-324; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 135; Aydoğdu ve Kahveci, s. 438

⁷²⁰Çabri, *Ayıp*, s. 324-325; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 224

⁷²¹Çabri, *Ayıp*, s. 325; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 224; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 135; Aydoğdu ve Kahveci, s. 438; Belen, s. 130

⁷²²İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 224

⁷²³Çabri, *Ayıp*, s. 319; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 222; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 135

SONUÇ

Kira ilişkisi, taraflara karşılıklı edimler yükleyen bir sözleşme türü olması sebebiyle bir tarafın hakkı diğer tarafın borcu olarak şekillenir. Kiraya verenin asıl edimi, kiralananın kiracıya teslimi ile kira süresi içerisinde de onu kullanıma elverişli şekilde bulundurması; kiracının edimi ise, kira bedeli ile yan giderleri ödeme ve kiralananı sözleşme koşullarına göre kullanıp sonunda da aynı şekilde geri vermesi olarak açıklanabilir. Bu asıl edimlerin dışında tarafların değişik mahiyette hak ve yükümlülükleri de söz konusudur. Çalışmamızın birinci bölümünde, kira sözleşmesinin tanımını, hukuki niteliğini, unsurlarını ve taraflarını açıklamaya çalıştık.

Tezin ikinci bölümünde, TBK’da ayrı bir başlık altında düzenlenen ve ayrı bir sorumluluk türü olarak tanımlanan kiraya verenin teslim borcunu inceledik. TBK m. 301/c.1 gereğince, kiraya veren kiralananı sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli şekilde teslim etmek ve kira sözleşmesi süresince bu hâlde bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin asli borcu, kiralananı sözleşmeye uygun kullanımına elverişli olarak teslim etmek ve kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanımına hazır durumda bulundurmaktır. Kiraya verenin, sözleşmenin kendisine yüklediği asli borcu yerine getirmiş sayılması için, sadece kiralananı teslimi yeterli değildir. Ayrıca sözleşme süresince kiralananı sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli bir durumda bulundurmaktır; aksi hâlde kiraya veren, borcunu gereği gibi ifa etmiş olmaz. Kiracının ayıptan doğan haklarının temelini, kiraya verenin TBK 301. maddesi ile kendisine yüklenen borcu ihlal etmesine dayanmaktadır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde bir alt başlık hâlinde TBK kapsamında kiraya verenin zapttan sorumluluğunu incelemeye çalıştık. Kiraya veren, üçüncü kişinin kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun kullanımını engelleyen üstün hak iddiası ileri sürmesi durumunda, bu çekişmeyi giderme ve üstlenme yükümlülüğü altındadır. TBK’da kiraya verenin zapttan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerini incelediğimizde, gerçek zapt ve gerçek olmayan zapt olmak üzere ikili bir ayırım yapıldığını görürüz. TBK m. 309’da düzenlenen gerçek zaptı, üçüncü kişinin kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olan üstün hakkını kiracıya karşı ileri sürmesi olarak tanımlamıştık. Bu hakkın ileri sürülmesi dava açma şeklinde olmalı ve açılan bu dava kiracı tarafından kiraya verene bildirilmiş olması gerekir. Kiraya verenin de davanın ihbarı üzerine davayı üstlenmesi ve kiracının yerine geçerek savunmada

bulunması gerekir. Gerçek zapt hâlinde, kiraya veren, kiracının bildirimini üzerine açılan davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür. Kiraya veren, savunmaya yardımcı olmazsa, kiracının olumlu zararını karşılamakla yükümlüdür. Kiraya veren savunmada bulunsan bile, kiracının kiralananı kullanmasında meydana gelen azalma nedeniyle uğradığı zararı tazmin etmek zorundadır. Üçüncü kişinin açtığı davayı kiraya verenin üstlenmesi için kiraya verenin kusurlu gerekmez. Üçüncü kişinin açtığı davayı kazanması sonucunda kiracının kullanımını sonlandırdığı takdirde; kiracı, kira sözleşmesini feshedebileceği gibi, şartları varsa kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini ve kira bedelinden indirim yapılmasını isteme haklarını da kullanabilir.

TBK 310'da kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiraya veren kira konusu eşyanın mülkiyetini herhangi bir şekilde üçüncü bir kişiye devrederse; yeni malikin, hak ve borçlarıyla, kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlenmiştir. Burada kanunla düzenlenen, sözleşmenin devri söz konusudur. Üçüncü kişi, başka bir işleme gerek olmadan kiraya verenin yerini alır ve ileriye dönük olarak kiraya verenin bütün hak ve borçlarını üstlenmiş olur. TBK ile getirilen düzenlemeyle BK'da kabul edilen "satım kirayı bozar" kuralı terk edilmiştir. Yeni düzenleme ile kiralananı devralan yeni malik, kiralanan hakkında bir kira sözleşmesi akdedildiğini bilmese dahi kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olur. Yeni malikin mülkiyeti edinmesi ile kira sözleşmenin tarafı olması sebebiyle, kira süresinin hesaplanmasında, kira bedelinin ödenmesinde ve sözleşmeden doğan diğer borçların belirlenmesinde, eski malikle yapılan kira sözleşmesi hükümleri uygulanır. Buna göre, kiracının eski malikle yaptığı kira sözleşmesi süresi, kira bedeli, sözleşme hükümleri yeni malik açısından da geçerli olur.

Çalışmamızın ikinci bölümünde bir alt başlık olarak, kiraya verenin kiralananın vergi ve yan giderlere katılma borcunu açıklamaya çalıştık. TBK m. 302'de kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, sözleşmede kararlaştırılmamışsa ya da kanunda öngörülmemişse, kiraya verenin katlanacağı düzenlenmiştir. Kanun koyucunun, vergi, sigorta ve benzeri yükümlükleri kural olarak kiraya verene yüklemesinin nedeni, söz konusu yükümlüklerin doğrudan mülkiyet hakkından kaynaklanmasıdır. Kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderleri karşılama yükümlülüğü kiraya verene yüklenmiştir. Yan gider kavramına TBK'da ilk defa yer verilmesine rağmen, tanımı yapılmamıştır. Kiraya verene ait olan yan giderleri yerine getirme borcu, aslında kiraya verenin kiralananı

sözleşme süresinde öngörülen kullanım amacına uygun bulundurma borcunun bir yansımasını oluşturur. Bu anlamda, kira sözleşmesinden doğan bir yan edim yükümüdür. Kiracı tarafından yan giderlerin yerine getirilmesinin ihmalinde, kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu düzenleyen hükümleri kıyasen uygulanır. Kiracının kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerinden kaynaklanan hakları kullanabilmesi için, öncelikle kiraya verene yan giderlerin ödenmesi gerektiğini bildirmesi ve kiraya verene yan giderleri ödenmesi için uygun bir süre vermesi gerekir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu incelemeye çalıştık. Kiraya veren, kiralananı kullanmaya elverişli biçimde teslim etmemişse ya da elverişli biçimde teslim edilmekle birlikte kiralanan sonradan kullanmaya elverişsiz bir hâle gelmişse; kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olur. Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi yaratan bir sözleşme olması sebebiyle, kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıp için de kiracı kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK 304, 305, 306, 307 ve 308. maddelerinde düzenlenmiştir. Kiralananın sözleşmeyle öngörülen kullanma amacına uygun nitelik taşıması, kiraya verenin edim yükümü kapsamındadır. Bu yükümlülüğe aykırı her durum kiralananın ayıplı olması anlamını taşır. Kiraya verenin ayıbı üstlenme borcuna, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer verilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirasına ilişkin hükümlerde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu düzenlenmemiştir. Ancak, konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirasında karşılaşılabilecek ayıbı üstlenme borcuna ilişkin hukukî problemlerde de genel hükümlerde düzenlenen kiraya verenin ayıbı üstlenme borcuna ilişkin hükümler uygulanır.

Kiraya verenin ayıp nedeni ile sorumluluğunun hukuki niteliğine ve özelliklerine çalışmamızda yer verdik. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kira sözleşmesinin süreklilik arz eden sözleşme olmasının doğal bir sonucu olarak tali ve yan bir borç değil, asli bir borçtur. Bu sebeple kiralananın teslimi sırasında ayıplı olması veya teslimden sonra ayıplı hâle gelmesi, kiraya verenin asli edim yükümüne aykırılık oluşturur. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun doğması için, kiraya verenin kusurlu olması şart değildir. Kiralananı kullanma ve ondan yararlanma imkânını azaltan sebepler sözleşmenin tarafları dışındaki kişi ve olaydan kaynaklansa da kiraya veren ayıptan sorumludur. Kiracıya ayıp nedeniyle tanınan hakların tamamı, TBK’da özel olarak düzenlendiğinden kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, yasadan doğan bir sorumluluktur. Ayrıca, kiraya verenin tazminat sorumluluğu bir "kusur sorumluluğu"

olarak düzenlenmiştir. Kiraya veren, kiralananındaki ayıbın meydana gelmesinde kusursuz olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları karşılamakla yükümlüdür. Kiraya verenin ayıbı üstlenme borcu, kural olarak emredici nitelikte olmayıp, taraflar ayıplı durumun varlığı hâlinde kiracının haklarını daraltan ve kiraya verenin sorumluluğunu sınırlayan veya genişleten anlaşmalar yapabilirler. Ancak, TBK m. 301/c.2 gereğince, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağından, bu tür kira sözleşmelerinde kiracının haklarını daraltan ve kiraya verenin sorumluluğunu sınırlayan anlaşmalar yapılamaz.

Çalışmamızda, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu borcunun hukuksal dayanağını açıklayan görüşleri izah etmeye çalıştık. Bu konudaki görüşleri irdeleyerek, bu görüşlerinin hiç birinin bu sorumluluğun hukuksal kaynağını başlı başına açıklamaya yeterli olmadığı gördük. Kiraya verenin, kiralananındaki ayıptan sorumluluğunun kaynağını açıklamaya en yakın görüşün, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu özel olarak düzenlenmiş bir kötü ifa sorumluluğu olarak açıklayan görüş olduğu sonucu çıkarılmıştır.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıbı üstlenmesi için gerekli olan şartları; esasa ve şekle ilişkin şartlar olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir. Buna göre kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğunun kaynağı, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde teslim yükümüne aykırı davranılması ya da kiralananın kullanmaya elverişli şekilde bulundurma yükümüne aykırı davranılmasıdır.

TBK ile birlikte, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerde önemli değişiklik ve yenilikler yapılmıştır. Kiralananın ayıplı olması hâlinde kiracıya bir takım seçimlik haklar tanınmıştır. Ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinin ayıp oranında indirilmesini talep hakkı, kira sözleşmesini fesih hakkı, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirmesini talep hakkı, kiralananındaki ayıp sebebiyle meydana gelen zararın tazminini talep etme hakkı ve ayrıca temerrüt hükümlerinden yararlanma hakkı kiracının kiralananın ayıplı olması hâlinde sahip olduğu haklardır. Kiracı, şartların gerçekleşmesi ile seçtiği hakkı, kiraya verene karşı tek taraflı irade açıklaması ile kullanır. Bu haklar ile birlikte veya bağımsız olarak, kiracı ayıp sebebiyle uğradığı zararın tazminini de isteyebilir. Bu haklardan temerrüt hükümlerine başvurma hakkı, sadece kiralananın teslimi sırasında ayıbın önemli olması hâlinde kullanılabilir. Kiracı, temerrüt hükümlerine başvurma hakkı tercih etmişse; kira sözleşmesine ilişkin

ayıp hükümlerine göre zararının giderilmesini isteyemez. Temerrüt hükümlerinden yararlanma hakkı ile kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkı BK'da yer verilmeyip, TBK'da kiracıya tanınan haklardır. Kiralananın teslim edildiği anda ayıplı olması hâlinde kiracının iki farklı seçeneği bulunmaktadır; Şayet ayıp önemli ise, kiracı borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere veya kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralanandaki ayıp önemli değilse kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Ayıp önemli değilse, kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmadığı gibi, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere de başvuramaz. Kiralanandaki ayıbın önemli olmayan ayıp olması hâlinde, kiracının kiralananı teslim almama hakkı bulunmamaktadır. Kiracı, teslim anındaki ayıbın önemli ayıp olması hâlinde fesih hakkını kullanırsa, bu beyan ileriye etkili nitelikte olacaktır. Sonradan ortaya çıkan ayıp durumunda kullanılan fesih hakkının tüm sonuçları burada da söz konusu olacaktır.

Kiracı kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi durumunda, kiraya verenden ayıbın gidermesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapmasını ya da zararının gidermesini isteyebilir. Kiracının kiralananındaki ayıp sebebiyle meydana gelen zararı tazmin hakkı, diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Ayrıca, TBK'da kiraya verenin, kiracıya kira konusu malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve kiracının uğradığı zararın tamamını gidererek, kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önleme olanağı sağlanmıştır.

Kiracının kira bedelinin indirilmesi hakkı, değiştirici nitelikte yenilik doğuran bir haktır. Kiracı bu hakkını kiralananındaki ayıbın önemli ayıp olması hâlinde kullanabilecektir. TBK m. 305/1'de düzenlenen kira bedelinin indirilmesini talep hakkı, kiraya verenin ayıplı ifada bulunmasına bağlı olarak kullanılabilen kiracıya tanınan "bağımsız" ve "asli" mahiyette bir haktır. TBK m. 305/1'de düzenlenen kira bedel indirimi hakkının kullanılması için, kiraya verene ayıbın gidermesi süre vermek gerekmez. BK döneminde, indirilmiş kira bedelinin hesaplanmasında doktrinde ve Yargıtay uygulamasında kabul gören nispi metot, TBK'da indirilmiş kira bedelinin hesaplanmasında yasal metod olarak kabul edilmiştir.

Kiralanda meydana gelen olumlu zararın tazmininin talep edilmesi için, söz konusu ayıbın kiraya verenin kusurundan kaynaklanması gerekir. Kiraya verenin ayıbın meydana gelmesindeki kusurunun derecesi tazminat miktarının tespitinde önem taşımaktadır. Aynı şekilde tazminatın tespitinde, kiracının zararın oluşmasında kusuru

varsa, bu husus da tazminatın hesaplanmasında göz önünde bulundurulur. Kiralananın ayıplı olması kiracının kişilik haklarını, beden bütünlüğünü, sağlığını ihlal etmişse ve bu ihlal hâlleri aynı zamanda kiracının manevi olarak elem ve ızdırap duymasına sebep olmuşsa, TBK m. 58'e göre, kiracının manevi tazminat talep etme hakkı vardır.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, Beta Yayınevi, (2. Baskı), İstanbul 2015.
- Abdülkadir, Arpacı, “Kira Hukuku ve Uygulaması” *Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*, İstanbul 2002.
- Akıntürk, Turgut ve Karaman Derya Ateş, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ondokuzuncu Baskı), Beta Yayınevi, İstanbul 2012.(Borçlar Özel)
- Akıntürk, Turgut ve Ateş Karaman, Derya, *Medeni Hukuk*, Beta Yayınevi, İstanbul 2013.
- Akyiğit, Ercan, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*, (1. Baskı), Seçkin Yayınevi, Ankara 2012.
- Aktaş, Abdullah, *Kiraya verenin Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2016.
- Altaş, Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298)*, Yetkin Yayınevi, Ankara 2009.
- Altınok, Ormanlı, Pınar, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Yıl: 12, Sa. 24/2, 2013, s. 125-141.
- Akçaal, Mehmet ve Uyumaz, Alper, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:21, Sayı:1, 2013, s. 297-325.
- Aral, Fahrettin, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, Ankara 2010.
- Aral, Fahrettin ve Ayrancı, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel İlişkileri*, (9. Baskı), Yetkin Yayınları, Ankara 2012.
- Aral, Fahrettin, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Kötü İfa*, Daktilo Basım, Ankara 1985. (Kötü İfa)
- Arbek, Ömer, *Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi*, Ankara 2005.

- Arkan, Serim Azra, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, İstanbul 2010.
- Antalya, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Cilt I, 2. Baskı, İstanbul 2013.
- Aksu, Mustafa, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce Ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, *Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan*, Ankara 2006, s.41-81.
- Ataay, Aytekin, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi*, (3. Baskı), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1981.
- Ayan, Mehmet, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*, 8. Tıpkı Bası, Konya 2013.
- Aybay, Aydın, *İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1975.
- Aydemir, Efrail, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2012.
- Aydın, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, Levha Yayınevi, İstanbul 2013.
- Aydoğdu, Murat - Kahveci Nalan, *Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.
- Baltalı, Gülşen, *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayrıptan Doğan Hakları*, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Hukuk Bilim Dalı, İstanbul 2010.
- Bilgin, Melek Yüce, Satış Sözleşmesinde Ayrıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Seçimlik Hakları, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu III*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul 2011, s. 381-418.
- Becker, Herman, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Çeşitli Sözleşme İlişkileri*, m. 184- 551, (Çev.Suat Dura) Yargıtay Yayınları, Ankara 1993, Art. 254-255.
- Bilge, Necip, *Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri*, (2. Basım), Ankara 1971.
- Belen, Herdem, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Mayıs-Haziran 2013, Cilt 87 sayı:2013/3, Y.2013, s.106-137.

- Burcuoğlu, Haluk, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul 1993.
- Buz, Vedat, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*, Ankara 2005.
- Can, Mustafa Erdem, *Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 1998.
- Cansel, Erol, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, Ankara 1953.
- Cihan, A. Hulki, *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.
- Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı*.
- Çabri, Sezer, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayrıptan Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2013. (Ayıp)
- Çabri, Sezer: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 18, Sa. 3, 2012, s. 163-199. (Sınırlı Ayni Hak)
- Doğan, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara-2011. (Sona Erme)
- Doğan, Vahit, *Banka Teminat Mektupları*, (3.b.), Ankara 2005.
- Dural, Mustafa ve Sarı, Suat, *Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri*, (4. Baskı), Filiz, İstanbul 2009.
- Dural, Mustafa - Oğuz, Tufan ve Alper Gümüş, Mustafa, *Türk Özel Hukuku*, C.III, Aile Hukuku, 2.B., İstanbul 2008.
- Edis, Seyfullah, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu*, Ankara 1963. (Ayıba Karşı Tekeffül)
- Edis, Seyfullah, *Türk- İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Luzümlü Vasıflarında Hata*, Ankara 1973. (Hata)
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınevi, Ankara 2014. (Özel Hükümler)

- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (15. Baskı), Ankara 2013. (Genel Hükümler)
- Ertaş, Şeref, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, Ankara 2004.
- Ertuğrul, Meltem, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl:72, Sa. 4, 2014, 541-578.
- Erzurumluoğlu, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, (2. Baskı), Yetkin Yayınevi, Ankara 2012. (Özel Borç İlişkileri)
- Erzurumluoğlu, Erzan, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Doçentlik Tezi), Ankara 1972. (Sona Erme)
- Feyzioğlu, Fevzi Necmeddin, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Cilt I, Yenilenmiş ve Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 1976. (Cilt I)
- Feyzioğlu, Fevzi Necmeddin, *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri*, Cilt I, B.4. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980. (Özel Hükümler)
- Genç Arıdemir, Arzu, “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Hâline Gelip Gelemeyeceği Sorunu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Temmuz-Ağustos 2012, Sa. 95-96, 135-158
- Gezder Ümit, *Türk/İsviçre Hukukunda Culpa in Contrahendo Sorumluluğu*, Beta Yayınevi, İstanbul 2009.
- Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015. (Ders Kitabı)
- Gümüş, Mustafa Alper, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012. (Kira Sözleşmesi)
- Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C.I, 3.Baskı, Vedat Yayınevi, İstanbul 2013. (Özel Hükümler)
- Gümüş, Mustafa Alper, *Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri*, (1. Baskı), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008. (Evlilik)

- Gümüş, Mustafa Alper, *Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler*, (2. Baskı), İstanbul 2007. (Şerhler)
- Günel, Mustafa Cahit, *Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi*, (Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2010.
- Hatemi, Hüseyin ve Gökyayla, Emre, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.
- Hatemi, Hüseyin - Rona, Serozan ve Arpacı, Abdülkadir, *Borçlar Hukuku*, Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul 1992. (Özel Bölüm)
- Hatemi, Hüseyin, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, Filiz Kitabevi, İstanbul 1999.
- Hatemi, Hüseyin/Rona Serozan/Arpacı, Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991.(Eşya)
- Havutçu, Ayşe, *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini*, İzmir 1995. (Zarar)
- Havutçu, Ayşe, *Evlilik Birliğinin Temsili*, Ankara 2006.(Temsil)
- İkizler, Metin, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. XX, Y. 2016, Sa. 2, s.25-59
- İnal, Tamer, *Borca Aykırılık ve Sonuçları*, Kazancı Yayınevi, İstanbul 2009.
- İnceoğlu Murat, *Kira Hukuku*, Cilt 1, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2014. (Kira Hukuku)
- İnceoğlu, Murat, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, *Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, Sa. 103-104, 2013, s. 52-88. (Ayp)
- Karahasan, Mustafa Reşit, *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku*, Sevinç Matbaası, Ankara 1981.
- Karahasan, Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Öğreti Yargıtay Kararları İlgili Mevzuat*, 1. Cilt, İstanbul 2002. (Özel Borç 1. Cilt)
- Karaman, Akçura Tuba, *Üreticinin Ayıplı Ürününün Sebep Olduğu Zararlar Nedeniyle Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluğu*, İstanbul 2008.

- Kaya Ümmühan, *Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.
- Kaynar, Muhammet, *Konut ve İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2013.
- Kaynar, İsmail, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler/ Özel Borç İlişkileri*, 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, 2014 Ankara.
- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.*
- Kılıçoğlu, Ahmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Genişletilmiş 17. Baskı, Ankara 2013.(Genel Hükümler)
- Kırmızı, Mustafa, *Kira Hukuku*, (1. Baskı), Bilge Yayınevi, Ankara 2013.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme*, Birinci Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Bası, İstanbul 2008.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip - Hatemi, Hüseyin - Serozan, Rona - Arpacı, Abdülkadir, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, (5. Baskı), C. III, İstanbul 2009.
- Kök, Yasin, *Borçlar Kanunu'na ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, İstanbul 2007.
- Kuntalp, Erdem - Barlas, Nami - Morali, Ayanoğlu, Ahu - Çavuşoğlu, Işintan, Pelin - İpek Mehtap - Yaşar, Mert - Koç, Sedef, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul 2005.
- Kuru, Baki - Arslan, Ramazan - Yılmaz, Ejder, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, (22. Baskı), Yetkin Yayınevi, Ankara 2011.
- Muşul, Timuçin, *Medeni Usul Hukuku*, Adalet Basımevi, 3. Baskı, Ankara 2012.
- Nafiz, Erdem, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları*, (Özel Hükümler), Yarıaçık Cezaevi, C.2, 1988.
- Nart, Serdar, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler-Özel Hükümler)*, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

- Nomer, N. Haluk, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul 2013.
- Nuhoglu, Beyza, *Sosyal Bilimler Enstitüsü, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul 2013.
- Oğuzman, M. Kemal, *Borçlar Hukuku Dersleri*, (4. Baskı), C.I, İstanbul 1987.
- Oğuzman, M. Kemal - Seliçi, Özer Oktay ve Özdemir Saibe, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009. (Eşya Hukuku)
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt-1, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul 2013. (Borçlar-1)
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt-2, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul 2013. (Borçlar-2)
- Oğuzman, M. Kemal - Seliçi, Özer - Oktay Öztemir, Saibe, *Kişiler Hukuku* (Gerçek ve Tüzel Kişiler), 11. Bası, İstanbul 2011. (Kişiler Hukuku)
- Oğuzhan, M. Kemal - Barlas, Nami, *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, 18. Baskı, İstanbul 2012.
- Oğuztürk, Kalkan Burcu, *Güven Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- Olgaç, Senai, *Kazai ve İlmi İctihadlarla Türk Borçlar Hukuku*, Ankara 1966. (Borçlar Genel)
- Olgaç, Senai, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri*, C.3, Ankara 1977. (Borçlar Özel)
- Öktem Çevik, Seda, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, *Batıder*, 2012, 203-227.
- Özdemir, Hayrunnisa, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 62, Sa. 1, 2013, 147-174.
- Özdoğan, Mustafa ve Oymak, Tuba, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira*, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.
- Özçelik, Ş. Barış, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl: 67, Sa. 2, Bahar 2009, 20-28

- Özen, Burak, “Kira Konusunun Devri”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.16, Sa. 1-2, 2010, s. 137-179. (Kira Konusunun Devri 1)
- Özen, Burak, “Kira Konusunun Devri”, *Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt: 9, Sa. 103-104, 2013, 89-107. (Kira Konusunun Devri 2)
- Öztürk Gülay, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2010
- Pekcanitez, Hakan, *Medeni Usul Hukuku*, Ankara 2000 (Usul)
- Pekcanitez, Hakan /Atalay Oğuz/Özekes Muhammet, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre, Medenî Usûl Hukuku*, Yetkin Yayınları, 12. Bası, Ankara-2011.
- Reisoğlu, Safa, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (23. Baskı), Beta Yayınevi, İstanbul 2012.(Genel Hükümler)
- Reisoğlu, Seza, *Garanti Mukavelesi*, Ankara 1963.(Garanti)
- Ruhi, Ahmet Cemal, *Kira Hukuku*, Cilt.1, Seçkin Yayınevi, Ankara 2011.
- Seliçi, Özer, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul 1976.
- Serozan, Rona, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul 2007.(Dönme)
- Sezoran, Rona, *İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme*, Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul 2006.(İfa Engelleri)
- Sert, Selin, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m. 311)”, *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl:72, Sa. 4, 2014, 65-79
- Sungur, H. Halis, *Borçlar Kanunu ve Tatbikatı II Akdin Muhtelif Nevileri*, İstanbul 1943.
- Şenyüz, Doğan, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, Ekin Yayınevi, (6. Baskı), Bursa 2012.

- Tandoğan Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, "Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri"*, C. I/2, (6. Baskı), Vedat Yayıncılık, İstanbul 2008.(Özel, C. I/2)
- Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I/1, Tümü yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, (Özel, C. 1/1, 2008)
- Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt II, İstanbul 2010.(Özel, C. Cilt II, 2010)
- Tandoğan, Haluk, *Türk Mes'uliyet Hukuku (akit dışı ve akdi mes'uliyet)*, Ankara 1961.(Mesuliyet)
- Tekinay S. S. - Akman S., Burcuoğlu H., Altop A., *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993.
- Topuz, Seçkin ve Canpolat, Ferhat, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi", *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 2011, 1-32.
- Tunaboylu, Müslim, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, (1. Baskı), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006.
- Tunçomağ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri*, (Üçüncü Baskı), İstanbul 1977. (Özel, II. Cilt)
- Tunçomağ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, I. Cilt*, Üzerinde Çalışılmış ve Geliştirilmiş Altıncı Bası, İstanbul, 1976.(Genel, I. Cilt)
- Türel, Erol, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri*, Cilt-1, Legal Yayınevi, İstanbul-2015.
- Türker, Türkay, *Kiralayanın Kiralananın(Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1993
- Ulusal Yargı Ağı Projesi.*
- Uygur, Turgut, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, (İkinci Cilt), Ankara 2012.(Şerh)

Yalman, Süleyman, *Türk-İsviçre Hukukunda Sözleme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk*, Ankara 2006.

Yargıtay Kararlar Dergisi.

Yaşar Şahin Anıl, *Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları*, İstanbul 1991.

Yavuz, Cevdet, *Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*, (1. Baskı), Beta Basım, İstanbul 1989.(Ayıp)

Yavuz, Cevdet ve Özen, Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yenilenmiş 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2006. (Özel Hükümler, 2006)

Yavuz, Cevdet - Acar, Faruk - Özen, Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, (11. Baskı), İstanbul 2012.(Dersler)

Yavuz, Cevdet – Acar, Faruk - Özen, Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, İstanbul 2014.(Borçlar Özel)

Yavuz, Nihat, *Öğretide ve Uygulamada Sözleşmedeki Haksız Şartlar*, Ankara 2010.(Haksız Şartlar)

Yavuz, Nihat, *Türk Kira Hukuku*, 3. Cilt, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.(Kira)

Yavuz, Nihat, *Ayıplı İfa*, (Dördüncü Baskı), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014. (Ayıplı İfa)

Yavuz, Nihat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.(Yenilikler)

Yavuz, Nihat, “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu”, *Yargıtay Dergisi*, 8(1-2), 1982.(Sorumluluk)

Yavuz, Nihat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. I, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.(Şerh)

Yavuz, Nihat, *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanuna' na Göre Kira Hukuku*, Genişletilmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.(Kira Hukuku)

Yavuz, Nihat, *Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi, Davaları*, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.(Fesih)

- Yıldırım, M. Fadıl, “Kiralananın Temliki Hâlinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? – Kiralananın Temliki Hâlinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII, Sa. 4, 2013, 117-125
- Zevkliler, Aydın ve Gökyayla, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 13. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2013.
- Zevkliler, Aydın ve Havutçu, Ayşe, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 9.Bası, Ankara 2007
- Zevkliler, Aydın ve Şeref, Ertaş – Ayşe, Havutçu – Aydoğdu, Murat – Cumalıoğlu, Emre, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, 1. Baskı, Fakülteler Kitabevi, İzmir 2013.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler	
Adı Soyadı	Arif ATANIAN
Doğum Yeri ve Tarihi	Giresun-24/11/1979
Eğitim Durumu	
Lisans Öğrenimi	Ankara Ünivesitesi-Hukuk Fakültesi
Yabancı Dil-Durumu	İngilizce-Orta
İş Deneyimi	
Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumunda 2006-2007 yıllarında avukat olarak görev yaptım. 2007-2008 yıllarında adli yargı hakim adayı olarak Ankara staj yaptım. 2008-2010 yıllarında Bitlis İli, Hizan ilçesi Hakimi olarak, 2010-2011 yıllarında Ordu ili, Ulubey ilçesi Hakimi olarak, 2011 Haziran-2016 Haziran tarihleri arasında Ordu Adliyesi Hakimi olarak görev yaptım. 2016 Haziran ayından itibaren İstanbul Hakimi olarak görevime devam ediyorum.	
İletişim	
E-Posta	arif.atanian@adalet.gov.tr
Tarih	05/07/2017