



**T.C.
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

Yüksek Lisans Tezi

Tahir SARIDOĞAN

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Ankara 2023



**T.C.
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

Yüksek Lisans Tezi

**Tahir SARIDOĞAN
205419014**

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

**Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR**

Ankara 2023

ÖNSÖZ

Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu isimli bu çalışma, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı kapsamında yüksek lisans tezi olarak hazırlanmış ve 13.06.2023 tarihinde Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, Doç. Dr. Mehmet AKÇAAL ve Doç. Dr. Erman BENLİ'den oluşan jüri üyeleri önünde savunularak oybirliği ile kabul edilmiştir.

Öncelikle, Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu isimli bu yüksek lisans tezinin konusunun belirlenmesinde ve hazırlanmasında engin tecrübelerinden faydalanmama imkân tanıyan, desteğini, önerilerini ve eleştirilerini hiçbir zaman esirgemeyen saygı değer hocam Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR'e tez danışmanlığımı yürüttüğü için en içten teşekkür ve minnetlerimi sunmak isterim. Öğrenciliğimden itibaren desteğini üzerimden esirgemeyen, tezin hazırlanmasında engin tecrübesi, tavsiye ve eleştirileriyle daima şahsıma yol gösteren sayın hocam Doç. Dr. Mehmet AKÇAAL'a şükranlarımı ifade etmek isterim. Yine, tezin hazırlanması aşamasında kıymetli görüşleriyle farklı bakış açılarını görmemde yardımcı olan jüri üyesi, sayın hocam Doç. Dr. Erman BENLİ'ye değerli katkılarından dolayı teşekkürü bir borç bilirim.

Hem öğrenciliğim boyunca hem de tez yazım sürecinde maddi ve manevi desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, varlıklarından güç aldığım sevgili aileme sonsuz teşekkür ederim.

Tahir SARIDOĞAN
ANKARA-2023

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
KISALTMALAR CETVELİ	xi

GİRİŞ

I. KONUNUN TAKDİMİ, ÖNEMİ VE SINIRLANDIRILMASI	1
A. Konunun Takdimi	1
B. Konunun Önemi	3
C. Konunun Sınırlandırılması	4
II. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN TARİHİ GELİŞİMİ	5

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, TÜRLERİ, SÜRESİ, ŞEKLİ VE TARAFLARIN BORÇLARI

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, TÜRLERİ, SÜRESİ VE ŞEKLİ	9
A. Kira Sözleşmesinin Tanımı	9
B. Kira Sözleşmesinin UNSURLARI	11
1) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri	11
2) Kira Bedeli	12
3) Tarafların Anlaşması	14
C. Kira Sözleşmesinin Hukukî Niteliği	15
D. Kira Sözleşmesinin Türleri	16
1) Adi Kira Sözleşmesi	16
2) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi	16
3) Ürün Kirası Sözleşmesi	18
E. Kira Sözleşmesinin Süresi	19
1) Belirli Süreli Kira Sözleşmesi	20
2) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi	21

F. Kira Sözleşmesinin Şekli	22
1) Şekil Özgürlüğü Esası.....	22
2) Geçerliliği Şekle Tâbi Olan Kira Sözleşmeleri.....	23
II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI.....	24
A. Kiraya Veren Borçları	24
1) Kiralananın Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Etme ve Sözleşme Süresince Bu Hâlde Bulundurma Borcu	24
2) Kiralananın Sigorta, Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerine Katlanma Borcu	30
3) Yan Giderlere Katlanma Borcu	31
4) Ayıptan Doğan Sorumluluk	33
5) Zapttan Doğan Sorumluluk.....	33
B. Kiracının Borçları	34
1) Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	34
2) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu.....	36
3) Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	37
4) Kiralananda Ortaya Çıkan Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu.....	39
5) Kiralanandaki Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu.....	39

İKİNCİ BÖLÜM

AYIP KAVRAMI, AYIBIN TÜRLERİ, KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, ÖZELLİKLERİ, BENZER KURUMLARLA İLİŞKİSİ VE ŞARTLARI

I. AYIP KAVRAMI VE AYIBIN TÜRLERİ	42
A. Genel Olarak Ayıp Kavramı.....	42
B. Ayıp Türleri	44
1) Genel Olarak	44
2) Ayıbın Niteliğine Göre Türleri	45
a. Maddî Ayıp.....	45
b. Ekonomik Ayıp	46
c. Hukukî Ayıp	48
d. Manevî Ayıp.....	52
3) Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre Türleri	55
a. Teslim Anındaki Ayıp	55

b. Teslimden Sonraki Ayıp.....	57
4) Ayıbın Ağırlığına Göre Türleri.....	58
a. Önemli Ayıp	58
b. Önemli Olmayan Ayıp	60
5) Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre Türleri.....	61
a. Açık Ayıp	61
b. Gizli Ayıp.....	63
II. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI VE	
 HUKUKÎ NİTELİĞİ	64
A. Tanımı	64
B. Hukukî Niteliği	65
1) Genel Olarak	65
2) Kiralananda Bulunması Gereken Nitelikler Bakımından Kiraya Verenin Ayıptan	
Doğan Sorumluluğunun Hukukî Niteliğine İlişkin Öğretideki Görüşler	65
a. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Yanılma Hükümlerine Göre	
Açıklayan Görüş	65
b. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Sözleşme Görüşmelerinde Kusur	
Esasına Göre Açıklayan Görüş.....	67
c. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Hakkaniyet Esasına Göre	
Açıklayan Görüş	69
d. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Varsayım Esasına Göre Açıklayan	
Görüş.....	70
e. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Garanti Sözleşmesi Kapsamında	
Açıklayan Görüş	70
f. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Gereği Gibi İfa Etmeme Olarak	
Açıklayan Görüş	71
g. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Kendine Özgü Yapısı Olan Bir	
Sorumluluk Olarak Açıklayan Görüş	72
h. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Tehlike Esasına Göre Açıklayan	
Görüş.....	73
i. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Borçlu Temerrüdü Çerçevesinde	
Açıklayan Görüş	74
3) Kiraya Verenin Bildirdiği Nitelikler Bakımından Ayıptan Doğan Sorumluluğunun	
Hukukî Niteliğine İlişkin Öğretideki Görüşler	74

a. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş.....	75
b. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Tek Taraflı Hukukî İşlem Olarak Açıklayan Görüş	76
c. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş	77
4) Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Hukukî Niteliğine İlişkin Değerlendirmemiz	77
a. Kiralananda Bulunması Gereken Nitelikler Bakımından.....	77
b. Kiraya Verenin Bildirdiği Nitelikler Bakımından.....	78
III. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ.....	79
A. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Aslî Borç Niteliği	79
B. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Kanundan Kaynaklanan Bir Borç Olması	80
C. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olması	81
D. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğuna İlişkin Hükümlerin Yedek Hukuk Kuralı Niteliğinde Olması	83
IV. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN DİĞER BENZER KURUMLARLA YARIŞMASI	83
A. Genel Olarak.....	83
B. İrade Bozukluğu Hâlleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması.....	84
1) Yanılma Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması.....	84
2) Aldatma Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması.....	87
C. Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk (Culpa in Contrahendo) Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması	88
D. Haksız Fiil Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması	89
E. Borcun Hiç veya Gereği Gibi İfa Edilmemesine İlişkin Genel Hükümler ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması	91
V. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI..	94
A. Maddî Şartlar	94
1) Geçerli Olarak Kurulmuş Bir Kira Sözleşmesinin Olması	94
2) Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması.....	95
3) Kiralananın Ayıplı Olması.....	95

a. Kiralananda Bulunması Gereken Niteliklerin Bulunmaması	96
b. Kiraya Verenin Bildirdiği Niteliklerin Bulunmaması	97
4) Ayıp Nedeniyle Kiralananın Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişsiz Olması	98
5) Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması	100
6) Ayıbın Kiracıdan Kaynaklanmamış Olması ve Ayıptan Kiracının Sorumlu Olmaması	101
7) Kiracının Ayıbı Kabul Etmemiş Olması	103
8) Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Sözleşmeyle Sınırlandırılmamış veya Kaldırılmamış Olması	105
B. Şeklî Şartlar	110
1) Kiracının Kiralananı Gözden Geçirme Külfeti	110
2) Ayıpları Bildirme Külfeti	111

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

I. KİRALANANIN TESLİMİ SIRASINDA MEVCUT OLAN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK	114
A. Genel Olarak	114
B. Önemli Ayıplarda	114
C. Borçlu Temerrüdüne İlişkin Kuralların Uygulanması	119
1) Genel Olarak	119
2) Borçlu Temerrüdüne İlişkin Kuralların Uygulanmasının Şartları	119
a. Kiralananın Teslim Anında Ayıplı Olması	119
b. Kiralanandaki Ayıbın Önemli Nitelikte Olması	120
c. Teslim Sırasında Açıkça Görülebilen Önemli Ayıplar Varsa Kiracının Kiralananı Teslim Almamış Olması	121
D. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları	121
1) Genel Olarak	121
2) Karşılıklı Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlu Temerrüdünün Sonuçları	122
a. Uygun Süre Verme	123
b. Kiracının Seçimlik Hakları	125
E. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesine İlişkin Hükümlerin Uygulanması	127
F. Önemli Olmayan Ayıplarda	128

II. KİRALANANIN SONRADAN AYIPLI HÂLE GELMESİNDEN DOĞAN

SORUMLULUK	129
A. Genel Olarak.....	129
B. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesi	131
C. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı ve Buna Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Seçimlik Haklar	132
Haklar	132
1) Genel Olarak	132
2) Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı	133
a. Genel Olarak.....	133
b. Ayıbın Giderilmesi İçin Uygun Süre Verilmesi.....	135
3) Ayıbın Giderilmemesine Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Seçimlik Haklar	137
a. Ayıbın Giderilmemesi ve Seçimlik Haklar	137
b. Seçimlik Hakların Hukukî Niteliği	137
4) Kiracının Kiralanandaki Ayıplı Kiraya Veren Hesabına Giderme Hakkı	139
5) Kiracının Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı	144
6) Kiracının Sözleşmeyi Fesih Hakkı.....	148
D. Kira Bedelinden İndirim Yapılmasını Talep Etme Hakkı.....	154
1) Genel Olarak	154
2) Kira Bedelinde İndirim Talep Edebilmenin Şartları	155
3) Kira Bedelinde İndirim Talep Etmenin Sonuçları	158
E. Kiracının Tazminat Talep Etme Hakkı.....	160
1) Genel Olarak	160
2) Tazmini Talep Edilebilecek Zararlar	162
3) Tazminatın Hesaplanması.....	166
4) Tazminat Alacaklısı	167
F. Kiraya Verenin Kiracının Ayıptan Doğan Hakları Kullanmasını Engelleme Hakkı	168
1) Genel Olarak	168
2) Kiralanandaki Ayıplı Gidermek Yerine Ayıpsız Benzeriyle Değiştirme Hakkı....	169
3) Ayıpsız Benzerini Hemen Vererek ve Uğradığı Zararları Gidererek Kiracının Seçimlik Hakları Kullanmasını Engelleme	170
III. ZAMANAŞIMI	171
A. Genel Olarak.....	171
B. Ayıbın Giderilmesini İsteme, Sözleşmenin Feshi ve Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Haklarının Tâbi Olduğu Zamanaşımı Süresi	171

C. Tazminat Alacağının Tâbi Olduğu Zamanaşımı Süresi	172
D. Kira Bedelinden İndirim Yapılması Durumunda Fazla Ödenen Miktarın Geri Verilmesi Talebinin Tâbi Olduğu Zamanaşımı Süresi.....	173
SONUÇ	174
KAYNAKÇA.....	178
ÖZGEÇMİŞ	192



ÖZET

Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan en temel borcu, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve kira süresince de bu durumda bulundurmaktır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kaynağını da bu borç oluşturmaktadır. Bu sebeple kiracı teslim sırasında mevcut olan veya teslimden sonra ortaya çıkan eksikliklerden veya bozukluklardan dolayı sorumludur. Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler TBK m. 304 ilâ 308 hükümleri arasında yer almaktadır. Burada ayıptan doğan sorumluluk düzenlenirken teslim sırasında var olan veya teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar şeklinde temel bir ayrıma gidilmiştir. Kiralananın teslim sırasında ayıplı olması durumunda kiracının sahip olduğu haklar TBK m. 304 hükmünde düzenlenmiştir. Buna karşın ayıbın sonradan ortaya çıkması durumunda kiracının sahip olduğu haklara ise TBK m. 305 vd. hükümlerinde yer verilmiştir. Her iki durumda da kiracıya tanınan haklar noktasında ayıbın önemli veya önemsiz ayıp niteliğinde olması dikkate alınmıştır. Kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi hâlinde kiracı, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabileceği gibi kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere de başvurabilir. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi durumunda ise kiracı ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini ve önemli ayıplarda sözleşmenin feshini isteyebilir. Ayrıca bu taleplerle birlikte veya bunlardan bağımsız olarak kira bedelinde indirim yapılmasını ve uğramış olduğu zararların giderilmesini talep etme haklarına da sahiptir. Kiracı, kiraya verenin kusuru olmasa bile tazminat talebi dışındaki haklara başvurabilir.

Bu çalışmada öncelikle kira sözleşmesine ilişkin genel açıklamalar yapılmış ve tarafların borçlarına kısaca değinilmiştir. Devamında ise ayıp kavramı açıklanmış, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun tanımı, hukukî niteliği, özellikleri ve diğer benzer kurumlarla yarışmalı olarak uygulanması ele alınmıştır. Son olarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hüküm ve sonuçlarına yer verilmiştir. Çalışmanın kaleme alınması sırasında konu hakkında yazılmış makaleler, kitaplar, tezler ve Yargıtay kararlarından faydalanılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Teslim Borcu, Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Ayıp Kavramı, Manevî Ayıp.

ABSTRACT

The lessor's primary obligation arising from the lease agreement is to deliver the leased property in a condition suitable for the intended use as stipulated in the contract and to maintain it in that condition throughout the lease period. The lessor's liability for defects stems from this obligation. Therefore, the tenant is responsible for any deficiencies or defects that exist at the time of delivery or arise subsequently. The regulations concerning the lessor's liability for defects are included between Articles 304 and 308 of the Turkish Civil Code. In these provisions, a fundamental distinction is made between defects existing at the time of delivery and defects that arise subsequently. The rights granted to the tenant in case of defects existing at the time of delivery are regulated under Article 304 of the Turkish Civil Code. However, the rights of the tenant regarding defects arising subsequently are provided in Articles 305 and subsequent articles. In both cases, the significance of the defect, whether substantial or minor, is taken into account when considering the rights granted to the tenant. In the event that the leased property is delivered with substantial defects, the tenant can resort to the provisions on the default of the obligor, as well as the provisions regarding subsequent defects. In the case of defects arising subsequently, the tenant has the right to request the rectification of the defect, replacement of the leased property with a defect-free equivalent, and termination of the contract in the case of substantial defects. Additionally, along with or independently of these claims, the tenant has the right to request a reduction in the rental price and the compensation for the damages suffered. Even in the absence of fault on the part of the lessor, the tenant can exercise these rights, except for the claim for compensation.

This study provides general explanations of the lease agreement and briefly discusses the obligations of the parties involved. Additionally, the concept of defect is explained, the definition, legal nature, characteristics, and competition with similar institutions of the lessor's liability for defects is addressed. Finally, the study presents the provisions and consequences of the lessor's liability for defects. During the preparation of this work, articles, books, theses, and decisions of the Turkish Court of Cassation were utilized.

Keywords: Lease Agreement, Delivery Obligation, Lessor's Liability for Defects, Concept of Defect, Intangible Defect.

KISALTMALAR CETVELİ

Art.	: Artikel (madde)
b.	: bent
bd	: band
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
c.	: cümle
DİK	: 2886 sayılı Devlet İhâle Kanunu
dn.	: dipnot
E.	: Esas
FSEK	: 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İBGK	: İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
K.	: Karar
KİK	: 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
m.	: madde
N.	: Kenar numarası
no.	: numara (sayı)
Prg.	: Paragraf
RG.	: Resmî Gazete
SMK	: 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
s.	: sayfa
S.	: Sayı
ss.	: sayfa sayısı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Borçlar Kanunu
TKHK	: 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSHK	: 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu,
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y.	: Yargıtay

GİRİŞ

I. KONUNUN TAKDİMİ, ÖNEMİ VE SINIRLANDIRILMASI

A. Konunun Takdimi

Toplumsal yaşamın gereği olarak insan birbirinden farklı birçok ihtiyaca sahiptir. İhtiyaç duyduğu mal ve haklara sahip olmak isteyen kimse, bunlar için ya mülkiyeti devir borcu doğuran ya da kullandırma amacı güden sözleşmeler yapabilir. Satın alma yolu ekonomik olarak pahalı olduğu için genellikle kullandırma amacı güden sözleşmeler tercih edilerek ihtiyaçlar giderilmektedir. Kullandırma ve yararlandırma amacı güden sözleşmeler, geçmişten günümüze kadar yaygın olarak her toplumda kullanılmıştır. Bu sözleşmelerin başında kira sözleşmesi yer almaktadır.

Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun¹(TBK) 299 ilâ 378 hükümleri arasında yer almaktadır. Kira sözleşmesiyle kiraya veren, kiralananın kullanma veya kullanmaya ek olarak ürünlerden yararlanma hakkını kiracıya bırakmayı; buna karşılık kiracı da kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlenir (TBK m. 299). Kira sözleşmesi taraflara birtakım haklar sağladığı gibi, bazı borçlar da yükler². Kira sözleşmesinde kiraya verenin aslî edim yükümlülüğü kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmek ve kira süresince de bu durumda bulundurmaktır. Buna karşılık kiracının aslî edim yükümlülüğü sözleşmede öngörülen kira bedelini kiraya verene ödemektir³.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim edilmemesi veya kira süresince bu durumda bulundurulmaması kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açar. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler, TBK 304 ilâ 308. maddeleri arasında yer almaktadır. Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk kaynağını, TBK m. 301 hükmünde yer alan teslim ve bulundurma borcundan almaktadır⁴. Daha sonra da

¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, RG. T. 04.02.2011, Sayı: 27836.

² **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Ankara: Yetkin, 2022), s. 320; **Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), (İstanbul: Beta, 2013), s. 205; **Zafer Kahraman**, "Kira Sözleşmesi, m. 299-308," İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Cilt 4, 5, (Ed: Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve Murat Develioğlu), (İstanbul: Vedat, 2019), s. 2736; **Nihat Yavuz**, Kira Hukuku, (Ankara: Adalet, 2021), s. 52; **Mustafa Alper Gümüş**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, (İstanbul: Vedat, 2012), s. 31; **Ercan Akyiğit**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, (Ankara: Seçkin, 2012), s. 67; **Efrail Aydemir**, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, (Ankara: Seçkin, 2016), s. 103.

³ **Yargıtay**, HGK, E. 2019/6-3, K. 2022/398, T. 29.3.2022; **Yargıtay**, HGK, E. 2017/6-972, K. 2021/1057, T. 21.9.2021 (Kazancı, 15.07.2022).

⁴ **Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt, (İstanbul: Beta,

açıklandığı üzere TBK m. 304 ve devamında ayıp kavramının tanımına yer verilmemiş dolayısıyla ayıp kavramının tanımı öğretiye bırakılmıştır⁵.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kanun hükümlerine dayanan kusursuz sorumluluktur⁶. Dolayısıyla kiralananın kullanımını etkileyen eksikliklerin taraflardan bağımsız olarak meydana geldiği durumlarda da kiraya verenin sorumluluğu doğar⁷. Ancak ayıptan doğan sorumluluk kapsamında istenecek tazminat taleplerinde ise kusur şartı aranmıştır⁸. Ayıptan doğan sorumluluğun hukukî niteliği konusunda doktrinde farklı birçok görüş ileri sürülmüştür. Ancak doktrindeki hâkim görüşe göre kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü niteliğindedir⁹.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk hükümleri düzenlenirken ayıbın ortaya çıkış anına göre teslim anında var olan ayıp ve tesliminden sonra ortaya çıkan ayıp şeklinde ayırım yapılmıştır¹⁰. Bu temel ayırımına ek olarak kanun koyucu, ayıbın ağırlığına göre de önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp şeklinde ikinci bir ayırımı gitmiştir. Kanunda hem ayıbın ortaya çıkış anına hem de ağırlığına göre kiracıya farklı haklar tanınmıştır.

Kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi hâlinde kiracıya iki imkân tanınmıştır. İlk olarak kiracı kiralananın teslimini reddederek TBK m. 117 ve devamında yer alan borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiracıya tanınan ikinci imkân ise ayıptan doğan

2022), s. 444; **Kahraman**, s. 2815; **Gülşen Baltalı**, Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 3-4; **Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku, Cilt I, (İstanbul: Onikilevha, 2014), s. 112; **Sezer Çabri**, Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, (Ankara: Adalet, 2023), s. 38; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 218; **Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), (Ankara: Adalet, 2021), s. 390; **Mustafa Alper Gümüş**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, (İstanbul: Vedat, 2013), s. 261.

⁵ **Faruk Acar**, Kira Hukuku Şerhi, (İstanbul: Beta, 2016), s. 173; **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (İstanbul: Beta, 2009), s. 282; **Halûk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, (İstanbul: Vedat, 2008), s. 111; **Eren**, Borçlar Özel, s. 338; **Gümüş**, Kira, s. 107; **Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Ankara: Yetkin, 2021), s. 280; **Mustafa Reşit Karahasan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (İstanbul: Beta, 2002), s. 805; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 115-116; **Hayrunnisa Özdemir ve Serhat Küçükcapraz**, "Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, no.47 (2021), s. 88.

⁶ **Yargıtay** HGK, E. 2020/6-137, K. 2020/900, T. 17.11.2020 (Kazancı, 15.07.2022).

⁷ **Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Ankara: Vedat, 2021), s. 272; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 152.

⁸ **Çabri**, Ayıp, s. 26.

⁹ **Halûk Tandoğan**, Türk Mes'uliyet Hukuku, (İstanbul: Vedat, 2010), s. 398 vd.; **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Ankara: Yetkin, 2022), s. 1185; **Andreas Furrer, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul: Onikilevha, 2021), s. 612; **M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, (İstanbul: Vedat, 2021), s. 509-510; **Ahmet Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Ankara: Turhan, 2022), s. 856; **Halûk N. Nomer**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul: Beta, 2021), s. 399; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 113.

¹⁰ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2021/7679, K. 2022/4142, T. 26.4.2022 (Kazancı, 11.08.2022): "Kira, sürekli bir akit olduğundan, hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar, kiraya verenin sorumluluğu altındadır."

haklarını saklı tutarak kiralananı teslim almak ve TBK m. 305 ve devamında düzenlenen kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurmadır. Bununla birlikte kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi teklif edilirse kiracı ifayı kabul etmek zorundadır. Bu durumda kiracıya, ifayı reddedip temerrüt hükümlerine başvurma hakkı tanınmamıştır. Kiracı kiralananı önemli olmayan ayıplarla teslim alıp kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Ancak doktrinde kiracının temerrüt hükümlerine ne zaman ve hangi şartlar altında gidebileceği konusunda görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bu konudaki tartışmalara çalışmanın üçüncü bölümünde yer verilmiştir.

Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme niteliğindedir. Kira sözleşmesinin bu özelliği dolayısıyla, kiralananın teslimden sonra ayıplı hâle gelmesi durumunda da kiraya verenin sorumluluğu doğar. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümleri TBK m. 305 ve devamında düzenlenmiştir. Burada kiracıya bazı seçimlik haklar tanınmıştır.

B. Konunun Önemi

Kira sözleşmesinin ekonomik hayatın ayrılmaz bir parçası olması onun kapsamlı bir uygulama alanına sahip olmasını sağlamıştır. Bazı mal ve haklara kısa süreli ihtiyaç duyulmasından da kaynaklı olarak satış sözleşmesinden çok kira sözleşmesi ön plana çıkmaktadır.

Kira sözleşmesiyle kiracı var olan ihtiyacını gidermeyi amaçlarken kiraya veren elindeki maldan gelir elde etmeyi amaçlamaktadır. Taraflar arasındaki bu çıkar dengesi, özellikle kiralama talebinin yüksek ancak konut arzının düşük olduğu konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine bozulmaktadır. Genelde mal sahibi olması sebebiyle sözleşmenin güçlü tarafını kiraya veren, zayıf tarafını ise kiracı oluşturmaktadır. Bu sebeple taraf menfaatlerindeki dengeyi sağlamak adına kanun koyucu, kiracı lehine düzenlemelere gitmiş ve bazı durumlarda kiraya verenin borçlarını ağırlaştırmıştır. Bu düzenlemelerden biri de kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan doğan sorumluluğudur. Zira ayıptan doğan sorumlulukta kiraya verenin aleyhine kusursuz sorumluluk hâli öngörülmüştür. Burada kanun koyucu, kiracıyı koruyarak ayıbın varlığı hâlinde buna kiraya verenin katlanması şeklinde bir tercihte bulunmuştur.

Kira sözleşmelerinin uygulanmasında en sık karşılaşılan sorun kiralananındaki ayıplardan doğan sorumluluktur. Kiralananda ortaya çıkan ayıplardan kimin sorumlu olacağı, ayıbın kiralananın tesliminden önce mi sonra mı ortaya çıktığı, bu ayıbın önemli bir ayıp olup olmadığı gibi pek çok sorunun cevaplanması gerekmektedir. Aynı zamanda kiraya verenin ayıptan doğan

sorumluluğunun hukukî niteliği ve Türk Borçlar Kanunu'ndaki benzer kurumlarla ilişkisinin de açıklanması önemlidir. Bu çalışmada kira sözleşmesinde tarafların hak ve sorumluluklarına açıklık getirilerek uygulamadaki pek çok soruna çözüm bulunması amaçlanmıştır. Kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklar ihtiyari arabuluculuğa elverişli uyuşmazlıklardandır. Hatta 05.04.2023 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹¹ ile kira uyuşmazlıklarına ilişkin yeni bir düzenleme getirilmiştir. Söz konusu Kanunun 37. maddesiyle, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuğa tabi tutulmuştur. Bununla birlikte ilamsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin düzenlemeler kapsam dışı bırakılmıştır. Ancak aynı kanunun 43. maddesiyle, 37. maddenin yürürlüğü 01/09/2023 tarihine ertelenmiştir. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuğun dava şartı olarak uygulanmaya başlanmasıyla beraber, arabuluculuğa taşınan uyuşmazlıkların büyük bir kısmının ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin olduğu görülecektir.

C. Konunun Sınırlandırılması

Bu çalışmanın konusu kiraya verenin kiralananadaki ayıptan doğan sorumluluğudur. Çalışmamızda ayıp kavramı, ayıbın türleri ve ayıptan sorumluluğun özellikleri ile kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluğunun kapsamı incelenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesini düzenleyen hükümlere, dördüncü bölümde üç ayırım altında yer verilmiştir. Birinci ayırım kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri, ikinci ayırım konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri, üçüncü ve son ayırım ise ürün kirasına ilişkin hükümleri içermektedir. Genel hükümlerde yer alan düzenlemeler, aksi kanunda özel olarak düzenlenmedikçe bütün kira ilişkisine uygulanabilir niteliktedir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kirasına ilişkin özel bir düzenleme bulunmadığı durumlarda, kural olarak genel hükümler uygulanır¹². Bu durum ürün kirası için TBK m. 358 hükmünde açıkça ifade edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin özel bir düzenleme getirilmediği için burada TBK m. 304-308 hükümleri uygulanır¹³. Bununla birlikte ürün kirası düzenlenirken kiraya verenin teslim borcuna ve esaslı onarımlara ilişkin bazı özel düzenlemeler getirilmiştir (TBK m. 360-361). Ancak burada yer alan düzenlemeler sadece teslim borcu ve esaslı onarımlarla sınırlıdır. Ayrıca söz konusu düzenlemeler kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin genel düzenlemelerle benzer sonuçlar içermektedir.

¹¹ 7445 sayılı Kanun, RG. 05.04.2023, Sayı: 32154.

¹² **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 413; **Hüseyin Altaş**, Hasılat ve Şirket Kirası, (Ankara: Yetkin, 2009), s. 103; **Acar**, Şerh, s. 6; **Gümüş**, Kira, s. 5.

¹³ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 274.

Dolayısıyla bu çalışmada yapılan açıklamalar kural olarak tüm kira ilişkileri için geçerlidir. Bununla birlikte çalışmada ürün kirasına ilişkin özel olarak açıklama yapılmamış, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu adi kira ile konut ve çatılı işyeri kiralari üzerinden anlatılmıştır. Bununla birlikte yeri geldikçe ürün kirasına ilişkin örneklere de yer verilmiştir.

Çalışmamızın birinci bölümünde konunun daha iyi anlaşılması açısından kira sözleşmesine ilişkin temel kavramlar genel olarak ele alınmıştır. Dolayısıyla buradaki başlıklara konuyla bağlantısı çerçevesinde değinilmiştir. Bu kapsamda öncelikle kira sözleşmesinin tanımı yapılmış ve hukukî niteliği açıklanmıştır. Ayrıca kira sözleşmesinin türleri, süresi ve şekline ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Son olarak tarafların kira sözleşmesinden kaynaklanan karşılıklı borçları ele alınmıştır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna kaynak oluşturduğu için özellikle kiraya verenin teslim borcu üzerinde durulmuştur.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ayıp kavramına değinilmiş, doktrin ve yargı kararları doğrultusunda ayıp türleri ve ayıptan sorumluluğun özellikleri açıklanmıştır. Ardından kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tanımı yapılmış ve bu sorumluluğun hukukî niteliğine ilişkin doktrin görüşlerine yer verilmiştir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun özelliklerine ve bir hukukî ilişkide ayıptan doğan sorumluluk hükümleri ile yanılma, aldatma, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk, haksız fiil ve gereği gibi ifa etmeme hükümlerinin aynı anda uygulama imkânı bulması durumunda bunlar arasındaki yarışmaya değinilmiştir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için gereken maddî ve şeklî şartlar açıklanmıştır.

Çalışmamızın son bölümünde ise kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun hüküm ve sonuçları ele alınmıştır. Burada ayıbın başlangıçtaki ayıp veya kiralananın tesliminden sonraki ayıp olmasına göre kiracıya tanınan seçimlik haklar incelenmiştir.

II. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN TARİHÎ GELİŞİMİ

Roma Hukuku'nun mevcut hukuk sistemi üzerindeki etkisi oldukça fazladır. Kıta Avrupası hukuk sistemlerinin temelini Roma hukuku oluşturmaktadır. Türk Hukuku'nda da özellikle özel hukuk alanını Roma hukuku şekillendirmiştir¹⁴. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun tarihî gelişimi için Roma hukukuna bakmak gerekir. Kira sözleşmesinin temelleri Roma hukukundaki "*locatio conductio*" tipine dayanmaktadır¹⁵.

¹⁴ Paul Koschaker ve Kudret Ayiter, Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları, (Ankara: Sevinç, 1977), s. 2.

¹⁵ Türkan Rado, Roma Hukuku Dersleri, (İstanbul: Filiz, 2014), s. 101; Özlem Söğütü, Roma Özel Hukuku Ders Kitabı, (Ankara: Seçkin, 2021), s. 494.

“*Locatio conductio*” tam iki tarafa borç yükleyen rızaî sözleşmeleri kapsayan bir kavramdır. Bunun alt başlığı olan “*locatio conductio rei*” kavramı hem ürün kirasını hem de diğer kira ilişkilerini ifade etmek için kullanılmıştır¹⁶. Roma hukukunda kira sözleşmesiyle kiraya veren, bir malın kullanımını veya kullanmaya ek olarak ondan yararlanılmasını kiracıya bırakma borcu altına girer. Bunun karşılığında kiracı da belirli bir kira bedelini ödemekle yükümlüdür¹⁷. Tarafların bu borçları kira sözleşmesinin esaslı unsurlarını oluşturur.

Kira sözleşmesinde, kiraya veren kiralananındaki ayıplardan ve zapttan sorumlu tutulmuştur¹⁸. Roma hukukunda kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun gelişimi satış sözleşmesinden farklı bir çizgide ilerlemiştir. Meselâ satıştan farklı olarak maddî olmayan ayıplardan da sorumluluk öngörülmüştür. Kiralananın sözleşmeye uygun olarak teslim edilmesinden ve teslimden sonra da kullanıma elverişli bir şekilde bulundurulmasından kiraya veren sorumlu tutulmuştur¹⁹.

Roma hukukuna göre kiracı, kiralananı teslim aldığı anda herhangi bir bakım ve onarım işlemine gerek kalmaksızın kullanabilmelidir. Aksi durumda kiraya veren kiralananındaki ayıplardan sorumlu olur. Bu durumda ise kiracı, sözleşmeyi feshedebilir ya da bedelden indirim talep edebilir²⁰. Kira sözleşmesi süresince ortaya çıkan ayıplardan da kiraya veren sorumlu tutulmuştur. Kiracı, sonradan meydana gelen ayıpların giderilmesini kiraya verenden isteyebileceği gibi bunları bizzat giderme ve oluşan masrafları da kira bedelinden indirme hakkına sahiptir. Ayrıca Roma hukukunda kiracının kiralananı daha iyi duruma getirecek zorunlu masrafları yapma ve bunları kiraya verenden talep etme hakkı da bulunmaktaydı²¹.

Kiraya veren kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplardan da sorumlu tutulmuştur. Ancak kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluk için Roma Hukuku’nda genel bir kusursuz sorumluluk ilkesi benimsenmemiş, bunun yerine her somut olay özelinde değerlendirme yapılarak sorumluluğun kaynağı belirlenmiştir²². Meselâ kiraya verilen fiçilerin ayıplı çıkması durumunda kiraya veren kusursuz olsa dahi kiralananındaki ayıplardan sorumlu tutulurken, kiralanan çayırılık alanda zehirli otların bulunması durumunda kiraya verenin kusursuz olması onu sorumluluktan kurtarmıştır²³.

¹⁶Rado, s. 103; Ümmühan Kaya, Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, (Ankara: Adalet, 2014), s. 40; Yasin Kök, Borçlar Kanununa ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s. 3.

¹⁷Koschaker ve Ayiter, s. 238; Rado, s. 103.

¹⁸Şahin Akıncı, Roma Borçlar Hukuku, (Konya: Sayram, 2017), s. 157; Söğütü, s. 500.

¹⁹Rado, s. 105.

²⁰Söğütü, s. 500.

²¹Rado, s. 105; Akıncı, s. 159.

²²Akıncı, s. 158; Kaya, s. 40.

²³Mehmet Yeşiller, Roma Hukukunda Kira Sözleşmesi, (Ankara: Yetkin, 2019), s. 107-108.

Türk hukukunda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun tarihî gelişimi için Mecelle'nin uygulandığı döneme de bakmak gerekir. Mecelle, 1869 ilâ 1876 yılları arasında Ahmet Cevdet Paşa başkanlığında toplanan komisyonca hazırlanarak bölümler hâlinde yürürlüğe konulmuştur. Mecelle yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1926 yılına kadar uygulanmıştır. Mecelle toplamda 1851 maddeden oluşmakta, içinde bugünkü anlamda borçlar hukuku, eşya hukuku, usul hukuku ve kişiler hukukuna ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Mecelle'de kiraya ilişkin düzenlemelere, “Kitâbü'l-İcârât” başlıklı ikinci kitabın 404 ilâ 611. maddeleri arasında yer verilmiştir²⁴. Mecelle'de kira sözleşmesinin tanımlamak için “icâre” kelimesi kullanılmıştır. İcârenin tanımı ise “*belirli bir menfaati belirli bir bedel karşılığında satmak*” şeklinde yapılmıştır²⁵.

Mecelle'de kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere ikinci kitabın, beşinci bölümünde yer alan üçüncü fasılda yer verilmiştir. Buna göre, “*satışta olduğu gibi kiralamada da ayıptan dolayı seçimlik hak vardır*” (m. 513). Mecelle'de ayıptan sorumluluğun doğabilmesi için kiralananadaki ayıbın sözleşmeyle amaçlanan faydayı tamamen ortadan kaldırması veya bozması aranmıştır. Mecelle m. 514 hükmünde verilen örneklerde kiralananadan elde edilmek istenen faydanın tamamen ortadan kalktığı veya önemli ölçüde azaldığı durumlarda sözleşmenin feshedilebileceği ifade edilmiştir²⁶. Dolayısıyla bu yönüyle ayıbın önemli olması gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca m. 478 hükmünde kiralananadan yararlanma imkânının tamamen ortadan kalktığı durumlarda kullanılmayan sürenin kira bedelinden düşüleceğine yer verilmiştir²⁷.

Kiralanda bir ayıbın ortaya çıkması hâlinde m. 516 hükmünde kiracıya bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Buna göre kiracı dilerse kiralananı ayıplı bir şekilde kullanmaya devam eder, bu durumda kira bedelinin tamamından sorumludur. Ancak kiracı dilerse kira sözleşmesini feshetme hakkına da sahiptir (m. 516). Bununla birlikte sözleşme feshedilmeden önce kiralananadaki ayıp, kiraya veren tarafından giderilirse kiracının fesih hakkı ortadan kalkar (m. 517). Kiracı kiralananadaki ayıp giderilmeden önce sözleşmeyi feshetmek isterse bunu kiraya verenin huzurunda yapmalıdır. Aksi takdirde fesih geçersiz olup, kira bedeli işlemeye devam

²⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Ashhan Nesli**, “Kira Hukukuna İlişkin Örnek Kararlar Işığında Mecelle-İ Ahkâm-İ Adliye'nin Nizâmiye Mahkemeleri Uygulaması”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2021), s. 758 vd.

²⁵ **Yaşar Güçlü**, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, (Ankara: Seçkin, 2021), s. 139.

²⁶ “*Mesela evin tamamen yıkılması ve değirmenin suyunun kesilmesi ile istenen fayda yok olduğundan ve evin çatısının çökmesi yahut oturmaya zarar verecek bir yerinin yıkılması veya kira atının sırtının yaralanması amaçlanan faydayı ihlal edeceğinden bunlar kiralamada (sözleşmeyi feshedip etmeme hususunda) seçim hakkı kullanmayı gerektirecek ayıplardandır. Ama evin içerisine yağmur ve soğuk girmeyecek şekilde sıvanın dökülmesi ve atın yeleşi yahut kıyruğunun kesilmiş olması gibi faydalanmayı engellemeyen kusurlar kiralamada seçim hakkı kullanmayı gerektirmez.*” Bkz. **Güçlü**, s. 165.

²⁷ Bu konuya ilişkin açıklamalar için bkz. **Kök**, s. 5.

eder. Ancak kiralanandan elde edilmek istenen faydanın tamamen ortadan kalktığı durumlarda sözleşme kiraya verenin gıyabında da feshedilebilir (m. 518). Kiralanandan sağlanacak faydanın tamamen yok olması durumunda, 478. maddeye atıfta bulunarak kiracının sözleşmeyi feshedip feshetmediğine bakılmaksızın kira bedelini ödeme borcundan muaf olduğu belirtilmiştir. Buradaki durum şu misalle ifade edilmiştir²⁸: “*Mesela kiralanın evin faydalanmaya engel olacak bir yeri yıkılsa kiracı kiralamaı feshedebilir. Fakat kiraya verenin karşısında feshetmesi gerekir. Yoksa ona haber vermeksizin evden çıkarsa çıkmamış gibi ücret vermesi gerekir. Ama ev tamamen yıkıldığında kiraya verenin varlığına ihtiyaç olmadan da kiracı kiralamaı feshedebilir. Ve her halde ücret gerekmez.*”

Kiralananın bir kısmının ayıplı olması durumunda kiracı sözleşmeyi feshetmeyerek, kiralananı o hâliyle kullanırsa kira bedelini eksiksiz ödemekle yükümlüdür (m. 519). Ancak kiraya veren tarafından vaat edilen niteliklerin eksik çıkması durumunda kiracı isterse sözleşmeyi feshedebilir ama bu durumda taraflar aralarında daha düşük bir bedel belirleyerek sözleşmeyi sürdürebilir (m. 521).

²⁸ Bkz. Güçlü, s. 166.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, TÜRLERİ, SÜRESİ, ŞEKLİ VE TARAFLARIN BORÇLARI

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, TÜRLERİ, SÜRESİ VE ŞEKLİ

A. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi kullandırma ve yararlandırma borcu doğuran bir sözleşmedir. TBK m. 299 hükmünde tüm kira sözleşmelerini kapsayacak şekilde bir tanıma yer verilmiştir. Buna göre, “kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” Burada yapılan tanım hem adi kira sözleşmelerini hem de ürün kirasını kapsamaktadır²⁹. Zira burada kullandırmayla birlikte ürünlerden yararlandırma ürün kirasının aslî unsurunu oluşturur. Bu açıklamalardan hareketle adi kira sözleşmesi, kiraya verenin bir mal ve hakkın kullanımını kiracıya bırakmayı, bunun karşılığında kiracının da belirlenen kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlendiği sözleşme şeklinde tanımlanabilir³⁰. Kira sözleşmesine ilişkin yapılan bu tanım hem taşınır hem de taşınmaz kirasını kapsamaktadır³¹.

²⁹ Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt IV, (Ankara: Yetkin, 2023), s. 581; Yargıtay, HGK, E. 2015/9-3561, K. 2018/77, T. 24.1.2018 (Kazancı, 19.05.2022).

³⁰ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 2; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 582; Eren, Borçlar Özel, s. 317; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 415; Aral ve Ayrancı, s. 262; Abdülkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, (İstanbul: Temel Yayınları, 2002), s. 16; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 205; Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Ankara: Turhan, 2021), s. 223; Acar, Şerh, s. 64; Altaş, s. 45; Aydoğdu ve Kahveci, s. 361; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, (İstanbul: Beta, 2020), s. 263; Zevkliler ve Gökyayla, s. 195; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, (İstanbul: Filiz, 2022), s. 194; Cevdet Yavuz, “Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, no.1-4 (1983), s. 141; Gümüş, Kira, s. 18; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 7; Yavuz N., Kira, s. 52; Kahraman, s. 2754; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku, (Ankara: Seçkin, 2017), s. 15; Mustafa Kırmızı, Kira Hukuku, (Ankara: Bilge, 2013), s.23; Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira, (Ankara: Bilge, 2013), s. 17; Herdem Belen, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İstanbul Barosu Dergisi, no.3 (2013), s. 113; Erol Türel, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri, Cilt I, (İstanbul: Legal, 2015), s. 11.

³¹ Eren, Borçlar Özel, s. 317; Arif Atanlian, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzurum, 2017, s. 6.

Kira sözleşmesinde bir şeyin kullanımının belirli veya belirsiz bir süre için kiracıya bırakılması söz konusudur. Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerden farklı olarak kira sözleşmesinde herhangi bir aynî hak devri üstlenilmez. Burada kiracı, bir şeyin geçici olarak kullanılmasına ilişkin şahsî bir alacak hakkı kazanır³². Kiraya veren kiralananın mâliki olmak zorunda değildir. Aynı zamanda kiralanan üzerinde sınırlı aynî hakka sahip olan ya da kiracı olarak taşınmazı elinde bulunduran kimse de kiraya veren olabilir. Hatta kiralanan üzerinde hiçbir hakka sahip olmayan bir kişinin yapacağı kira sözleşmesi de geçerlidir³³. Ancak sözleşmeden kaynaklanan borcunu ifa etmemesi durumunda kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilir (TBK m. 112 vd.).

Kira sözleşmesinin tarafları gerçek veya tüzel kişiler olabilir. Aynı zamanda kiraya veren veya kiracı bir veya daha fazla kişiden oluşabilir³⁴. Meselâ paylı mülkiyete konu olan bir eşya kira sözleşmesine konu edilirse, burada paydaşların tamamı kiraya veren sıfatına sahip olur³⁵. Aynı şekilde iki arkadaşın bir konutu birlikte kiralaması durumunda da her ikisi kiracı olarak sözleşmenin tarafı olur³⁶. Birlikte kira ilişkilerinde taraflar arasında teselsül ilişkisinin bulunup bulunmadığı her somut olaya göre değerlendirilmelidir. Bu da edimin bölünebilir olup olmadığına göre farklılık gösterir³⁷. Meselâ birden fazla kiraya verenin olduğu durumda kira konusunun teslim borcu açısından kiraya verenlerin tamamı müteselsil olarak sorumludur³⁸. Ancak birden fazla kişinin kiracı olduğu durumlarda aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça kira bedelinin ödenmesinden kural olarak her biri kendi payları oranında sorumlu olur³⁹.

³² **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 415; **Aral ve Ayrancı**, s. 262; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 362; **Kahraman**, s. 2737.

³³ **Yargıtay**, HGK, E. 2017/1-1236, K. 2018/1568, T. 25.10.2018; **Yargıtay**, HGK, E. 2017/6-459 K. 2021/658, T. 1.6.2021: “*Kiraya veren, kiralanan şeyin maliki olabileceği gibi o şey üzerinde sınırlı bir aynî hak sahibi veya kiracı da olabilir.*” (Kazancı, 19.05.2022); **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 592; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 197; **Kırmızı**, s. 39-40.

³⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 583; **Aziz Erman Bayram**, “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, no.1 (2019), s. 94 vd.

³⁵ **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 197; Paylı mülkiyete tâbi eşyanın kiraya verilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun gerektiğine ilişkin bkz. **Yargıtay**, 7. HD, E. 2021/7900, K. 2022/4189, T. 9.6.2022 (Kazancı, 15.08.2022); **Ş. Barış Özçelik**, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi* no.2 (2009) s. 21 vd.; **Bayram**, s. 102.

³⁶ **Bayram**, s. 95; **Acar**, Şerh, s. 68; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 69.

³⁷ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 106; **Eren**, Borçlar Özel, s. 318.

³⁸ **Bayram**, s. 126-127; **Hatice Kübra Meydaneri**, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, *Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2019, s. 5.

³⁹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 108; **Gümüş**, Kira, s. 41; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 200.

B. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Kira sözleşmesinin tanımından hareketle bu sözleşmenin üç aslî unsuru olduğu sonucuna ulaşılabilir. Bunlar, bir şeyin kullanılmasının kiracıya devrinin kararlaştırılması, kira bedeli ve anlaşmadır.

1) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri

Kira sözleşmesinin konusunu kiralanan oluşturur. Kiralanan, sözleşmenin geçerli surette kurulabilmesi için aranan objektif esaslı bir unsurdur. Dolayısıyla kiralanan belirli veya en azından objektif olarak belirlenebilir nitelikte olmalıdır. Eğer kira konusu objektif olarak belirlenemeyecek durumda ise kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulduğundan söz edilemez⁴⁰.

Türk Borçlar Kanunu'nda yapılan kira sözleşmesi tanımında kiralanan “şey” olarak ifade edilmiştir (TBK m. 299). Şu hâlde kira sözleşmesinin konusunu sadece maddî varlıklar oluşturabilir. Kanun koyucu TBK m. 299'da ürün kiralarını da kapsayacak bir tanıma yer vermek istemiş ancak hükümde kira konusunu sadece maddî mallar ile sınırlı tutarak eksik bir tanım yapmıştır. Zira maddî olmayan varlıklar da (ürün getiren haklar, ekonomik yararlar vb.) TBK m. 357'ye göre ürün kirasına konu olabilir⁴¹.

Adi kira sözleşmelerinin konusunu maddî varlıklar, diğer bir ifadeyle taşınır veya taşınmaz eşya oluşturabilir⁴². Taşınır kirasının konusuna misal olarak otomobil, karavan, iş makinesi, bilgisayar, gelinlik, at, oyun konsolu, müzik aleti sayılabilir⁴³. Kira sözleşmesine konu olan taşınırlar parça veya çeşit borcu şeklinde kararlaştırılabilir⁴⁴. Ayrıca tüketilebilen mallar da kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir⁴⁵. Meselâ bir çuval Isparta gülünün sergilenmek amacıyla kiralınmasında durum böyledir. Taşınmaz kirasının konusunu ise konut,

⁴⁰ **Acar**, Şerh, s. 84; **Eren**, Borçlar Özel, s. 324; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 8; **Atanlian**, s. 10; **Meydaneri**, s. 7; **Güleler Aydın**, Türk Borçlar Kanunu kapsamında kiraya verenin borçları ve borca aykırılığın sonuçları, Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2021, s. 15; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1999/9756, K. 2000/1822, T. 29.2.2000 (Kazancı, 15.08.2022).

⁴¹ **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 590; **Altaş**, s.73; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 223; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 233; **Akıntürk ve Ateş**, s. 265; **Atanlian**, s. 9; **Aydın**, s. 16-17.

⁴² **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 584; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 418; **Aral ve Ayrancı**, s. 263; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 377; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 223; **Yargıtay**, HGK, E. 2013/6-1469, K. 2015/786, T. 28.1.2015: “*Bilindiği üzere kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya verilen maldan bedel karşılığı yararlanan kiracı ile yararlanmaya razı olan kiralayandır.*” (Kazancı, 15.08.2022).

⁴³ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 421; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 201; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 224;

⁴⁴ **Eren**, Borçlar Özel, s. 323.

⁴⁵ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 2; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 7; **Kahraman**, s. 2757; **Kenan Tunçomağ**, Türk Borçlar Hukuku Cilt II, Özel Borç İlişkileri, (İstanbul: Sermet Matbaası, 1977), s. 439; **Aydın**, s. 18.

işyeri, arsa gibi tapuya kayıtlı olan veya kayıtlı olmayan her türlü eşya oluşturabilir. Taşınmaz kirasında bütünleyici parçalar ve sözleşmede aksi öngörülmedikçe eklentiler de kira sözleşmesinin kapsamına dahildir⁴⁶. Bir şeyin tamamı kiralanabileceği gibi bir kısmı da kiraya verilebilir⁴⁷. Meselâ bir apartman duvarının reklam için kiralanması mümkündür⁴⁸. Yine devre mülk hakkı da kira sözleşmesine konu edilebilir (KMK m. 59)⁴⁹.

Kira sözleşmesinde kiraya veren kiralananın kullanım hakkını geçici olarak kiracıya devretmeyi taahhüt eder. Kiraya veren tarafından kullanım hakkı devredilmezse kiracı bunun devrini talep etme hakkına sahiptir. Kiracının kira sözleşmesinden doğan hakkı, şahsî nitelikte bir haktır. TBK m. 312'ye göre taşınmaz kiralalarında bu hakkın tapu kütüğüne şerhi kararlaştırılabilir⁵⁰. Şerh sonucunda kiracının kira sözleşmesinden doğan hakkı kuvvetlendirilmiş şahsî hak hâline gelir⁵¹. Böylece, kiracının sahip olduğu bu hak, sonraki hak sahiplerine karşı da ileri sürülebilir.

Kullanım hakkının devri, kiralananın zilyetliğinin devrini gerektirir. Devirle birlikte kiracı kiralananın doğrudan ferî zilyedi hâline gelir⁵². Kiralananın kiracıya teslimi, kiraya verenin sözleşmeden doğan borcunu sona erdirmez. Aynı zamanda kiraya veren kira konusu malı sözleşme süresince, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde bulundurmak zorundadır⁵³.

2) Kira Bedeli

Kiralananın bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi, kira sözleşmesinin esaslı unsurları arasında yer alır. Üstelik kira bedeli, kira sözleşmesini benzer sözleşmelerden ayıran unsurdur⁵⁴. Dolayısıyla kiralananın kullanımı bir bedel karşılığında kiracıya devredilmelidir.

⁴⁶ **Eren**, Borçlar Özel, s. 324; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 10-11; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 224; Yeraltı akaryakıt tanklarının istasyonla birlikte kiralanması gerektiğine ilişkin yerel âdetin olmadığı dolayısıyla yeraltı tanklarının istasyonun eklentisi niteliğinde olduğu yönündeki karar için bkz. **Yargıtay**, 21. HD, E. 2007/23409, K. 2008/16268, T. 21.10.2008 (Hukuktürk, 20.08.2022).

⁴⁷ **Acar**, Şerh, s. 84; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 228; **Aydın**, s. 18-19.

⁴⁸ **Necip Bilge**, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, (Ankara: Sevinç Matbaası, 1971), s. 143; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 421; **Gümüş**, Kira, s. 33; **Kırmızı**, s. 32.

⁴⁹ **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 16; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 418.

⁵⁰ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 12.05.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı Genelgesi ile bunu takiben çıkarılan 23.06.2015 tarihli ve 2015/4 sayılı Genelgesi'ne göre 02.07.2015 tarihinden itibaren, şerhlerin tamamı sadece elektronik ortamda tutulmaktadır. Bkz. **Mehmet Akçaal**, Eşya Hukuku, (Ankara: Yetkin, 2021), s. 279-280.

⁵¹ Kira sözleşmesinin şerh edilmesinin hüküm ve sonuçları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 594; **Meliha Sermin Paksoy**, "Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2019), s. 136 vd.; **Atanlian**, s. 72.

⁵² **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 228; **Aral ve Ayrancı**, s. 264; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 208; **Gümüş**, Kira, s. 34.

⁵³ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 12; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 33.

⁵⁴ **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 224; **Eren**, Borçlar Özel, s. 324; **Aral ve Ayrancı**, s. 264; **Hande Uysal**, Kira Bedelinin Tespiti, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,

Kira bedeli kural olarak paradır. Bununla birlikte kira bedelinin altın (aynen veya değer) olarak kararlaştırılması da mümkündür⁵⁵. Kira bedeli ülke parasının yanı sıra yabancı para birimi olarak da belirlenebilir (TBK m. 99)⁵⁶. Ancak yabancı para borçlarına ilişkin “*Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı*⁵⁷” ile yabancı para birimi üzerinden kira sözleşmesi yapılmasını sınırlandırılmıştır. Buna göre, Bakanlıkça belirlenen hâller dışında Türkiye’de yerleşik kişiler tarafından yabancı para birimleri kira bedeli olarak kararlaştırılmaz. Bu kararın uygulanmasına yönelik Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bazı tebliğler yayımlanmıştır⁵⁸. Yine TBK m. 344/IV’te 17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56. maddesiyle getirilen değişiklikle 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun⁵⁹ hükümleri saklı tutulmuştur⁶⁰. Böylece, kira bedelinin yabancı para birimi olarak kararlaştırılmasına ilişkin sınırlamalar getirilmiştir⁶¹.

Kira konusunun ürün veren bir mal veya haktan oluştuğu sözleşmelerde, kira bedeli kiralananın getirdiği ürünlerin belli bir oranı olarak kararlaştırılabilir. Bu durumda ürün kirasının bir türü olan ürüne katılmalı kira sözleşmesi söz konusudur⁶².

Bedel yerine başka bir edimin belirlendiği hâllerde kira sözleşmesinden söz edilemez. Zira kira sözleşmesinde bedel ayırt edici bir unsurdur⁶³. Bu durumda ya karma sözleşme ya da

2019, s. 19.

⁵⁵ Aral ve Ayrancı, s. 264; Eren, Borçlar Özel, s. 324; Meydaneri, s. 8.

⁵⁶ Eren, Borçlar Genel, s. 1105; Oğuzman ve Öz, s. 313; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 772; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 426; Nomer, s. 344; Kahraman, s. 2758.

⁵⁷ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, RG. 13.09.2018, Sayı: 30534.

⁵⁸ 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile getirilen dövizle sözleşme yapma yasağının uygulanmasına ilişkin usul ve esasları açıklamak amacıyla Hazine ve Maliye Bakanlığınca 06/10/2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmî Gazete’de bir tebliğ yayımlanmıştır (Tebliğ No: 2018-32/51). Bu Tebliğ ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’in mülga 8’inci maddesi yeniden düzenlenmiştir. Ancak bu tebliğden kısa bir süre sonra Hazine ve Maliye Bakanlığınca 16/11/2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmî Gazete’de yeni bir tebliğ yayımlanmıştır (Tebliğ No: 2018-32/52). Yayımlanan bu yeni tebliğ ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’in 8’inci maddesi yeniden düzenlenmiştir. Bu son çıkan tebliğ ile Türkiye’de yerleşik olanların kendi aralarında düzenledikleri sözleşmelerin bazılarında döviz cinsinden veya dövize endeksli ödemeleri yasaklamış bazılarında ise bunu serbest bırakmıştır. Buna göre her türlü gayrimenkul kiralarda döviz cinsinden veya dövize endeksli kira bedeli belirlemek yasaklanmıştır (İstisna: Kiracının Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan ancak Türkiye’de yerleşik kişilerden olması durumu). Burada taşınır kiralara ilişkin kural tersine çevrilmiştir. Buna göre taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan taşınır kiralarda sözleşme bedeli döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılabilir.

⁵⁹ 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun, R.G. 25/2/1930, Sayı: 1433.

⁶⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 426 vd.; Aydoğdu ve Kahveci, s. 934 vd.

⁶¹ Bu düzenlemelerin hukuka uygunluğu konusunda yapılan değerlendirmeler için bkz. Mutlu Kağıtçıoğlu, "Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlanması Sorunu", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.3 (2020), s. 276 vd.; Gümüüş, Ders Kitabı, s. 217-219.

⁶² Acar, Şerh, s. 89; Zevkliler ve Gökyayla, s. 229.

⁶³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 14; Arpacı, Kira Hukuku, s. 18; Acar, Şerh, s. 87; Zevkliler ve Gökyayla, s. 229; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 15.

kendine özgü yapısı olan (sui generis) sözleşme söz konusu olur⁶⁴. Meselâ bir evin kullanımı karşılığında bahçesinin bakımının üstlenilmesinde durum böyledir. Yine kapıcılık sözleşmesi kapsamında hizmet edimi karşılığında taşınmazın kullanımının kapıcıya bırakılması kira sözleşmesine değil, çift edimli karma niteliği olan kapıcılık sözleşmesine vücut verir⁶⁵.

Kira sözleşmesinde taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Ancak aşırı yararlanma, irade bozukluğu hâlleri (yanılma, aldatma, korkutma) ve ahlâka aykırılık vb. hâller kira bedelinin serbestçe belirlenmesinin sınırını oluşturur⁶⁶.

Sonuç olarak geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı için tarafların kiralananın kullanımı karşılığında kira bedeli ödeneceği noktasında anlaşmış olmaları gerekir. Bu anlaşma neticesinde, kira sözleşmesinde taraflarca açıkça bir bedel belirlenmeli ya da kira bedeli objektif olarak belirlenebilir olmalıdır⁶⁷. Aksi takdirde kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri eksik olduğu için sözleşme kurulmamış sayılır⁶⁸.

3) Tarafların Anlaşması

Bir sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların birbirine uygun karşılıklı irade açıklamalarının varlığı gerekir⁶⁹. Taraflar özellikle sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşmış olmalıdır. Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için de kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması ve bunun karşılığında kira bedeli ödenmesi hususunda taraflar anlaşmış olmalıdır⁷⁰. Taraflar iradelerini sözlü olarak açıklayabilecekleri gibi yazılı

⁶⁴ Aydoğdu ve Kahveci, s. 379; Aral ve Ayrancı, s. 266; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 427; Kahraman, s. 2744-2745.

⁶⁵ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 599; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 22; Eren, Borçlar Özel, s. 337; Acar, Şerh, s. 90; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 225.

⁶⁶ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 210; Aral ve Ayrancı, s. 267.

⁶⁷ Arpacı, Kira Hukuku, s. 18; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 423 vd.; Gümüş, Kira, s. 35; Eren, Borçlar Özel, s. 330; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 14; Yavuz N., Kira, s. 60; Bazı yazarlara göre, tarafların sözleşmenin bir bedel karşılığında yapıldığı hususunda anlaşmaları yeterlidir. Kira miktarı konusunda çıkan uyuşmazlıklar da kira bedeli hâkim tarafından belirlenebilir. Bkz. Kahraman, s. 2759.

⁶⁸ Altaş, s. 50; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 13; Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, (İstanbul: Onikilevha, 2014), s. 51. Yargıtay, 6. HD, E. 2015/9772, K. 2016/6017, T. 19.10.2016: “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.” (karararama.yargitay, 15.06.2022).

⁶⁹ Selâhattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Halûk Burcuoğlu ve Atilla Altop, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul: Filiz, 1993), s. 61 vd.; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 586; Oğuzman ve Öz, s. 51; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 79; Nomer, s. 48; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 93; Kahraman, s. 2775.

⁷⁰ Altaş, s. 51; Zevkliler ve Gökyayla, s. 222-223; Acar, Şerh, s. 90-91; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 428.

olarak da açıklayabilirler⁷¹. Tarafların esaslı noktalar üzerinde anlaşmasıyla kira sözleşmesi kurulur. Sözleşmenin kurulabilmesi için kiralananın kiracıya teslimi gerekli değildir⁷².

C. Kira Sözleşmesinin Hukukî Niteliği

Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden olan kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁷³. Kira sözleşmesi, kiraya verene kiralananın kullanım hakkını kiracıya devretme borcunu yüklerken; kiracıya da kullanım hakkının karşılığı olarak kiraya verene bedel ödeme borcu yükler⁷⁴. Dolayısıyla kira sözleşmesi ivazlı (karşılıklı) bir sözleşmedir⁷⁵.

Kiralananın kullanım hakkının kiracıya devri borcu şahsî nitelikte bir haktır. Bu yönüyle intifa hakkından, oturma hakkından ve diğer irtifaklardan ayrılır. Yine tüketim öduncü sözleşmesinden farklı olarak kira sözleşmesinde, sözleşme konusunun mülkiyeti değil sadece kullanım hakkı geçici bir süre için devredilir⁷⁶.

Kira sözleşmesi rızâî bir sözleşmedir. Sözleşmenin geçerli olarak kurulması için tarafları birbirine uygun ve karşılıklı irade açıklamaları yeterlidir⁷⁷.

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğurur. Zira kira sözleşmesinde taraflar edimlerini tek seferde ifa ederek borçlarından kurtulamazlar. Kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde bulundurma borcu kira ilişkisi boyunca devam eder⁷⁸.

⁷¹ Zevkliler ve Gökyayla, s. 223; Kırmızı, s. 30; Yargıtay, HGK, E. 2014/6-314, K. 2015/1721, T. 19.6.2015 (Kazancı, 24.05.2022).

⁷² Aral ve Ayrancı, s. 263; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 11; Aydoğdu ve Kahveci, s. 381.

⁷³ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 585; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 32; Akıntürk ve Ateş, s. 263; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 226; Arpacı, Kira Hukuku, s. 19; Altaş, s. 46; Gümüş, Ders Kitabı, s. 195.

⁷⁴ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 416-417; Gümüş, Kira, s. 33; Acar, Şerh, s. 65; Zevkliler ve Gökyayla, s. 195.

⁷⁵ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 206; Eren, Borçlar Özel, s. 321; Aral ve Ayrancı, s. 262; Aydın Zevkliler, Şeref Ertaş, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu ve Emre Cumaloğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri, (İzmir: Barış Yayınları, 2013), s. 479.

⁷⁶ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 416; Acar, Şerh, s. 48; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 18; Arpacı, Kira Hukuku, s. 20; Kahraman, s. 2742.

⁷⁷ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 11; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 416; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 586-587; Arpacı, Kira Hukuku, s. 20; Gümüş, Ders Kitabı, s. 195; Gümüş, Kira, s. 30; Yargıtay, 6. HD, E. 2014/13726, K. 2015/406, T. 19.1.2015 (Kazancı, 24.05.2022).

⁷⁸ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 585; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 226; Eren, Borçlar Özel, s. 321; Altaş, s. 47.

D. Kira Sözleşmesinin Türleri

1) Adi Kira Sözleşmesi

Adi kira sözleşmesi, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda⁷⁹ tanımlanmıştır. Burada yer alan tanıma göre; “*adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder*” (BK m. 248). Bu hükmün karşılığı olan TBK m. 299'da ise hem adi kirayı hem de ürün kirasını kapsayacak geniş bir tanıma yer verilmiştir. Adi kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler Türk Borçlar Kanunu'nda “Genel Hükümler” başlığı altında yer almaktadır⁸⁰. Adi kira sözleşmesinde bir şeyin kullanım hakkının kiracıya devredilmesi karşılığında kiracı, kira bedelini ödeme borcu altına girer⁸¹. Adi kira sözleşmesinde, kiralananın sadece kullanım hakkının kiracıya devredilmesi söz konusudur⁸². Yargıtay'a göre, kiralananın işletme ruhsatnamesi hariç tutularak kiraya verilmesi adi kiraya vücut verir⁸³.

Adi kira sözleşmesinin konusunu maddî varlığı olan her türlü şey oluşturabilir⁸⁴. Dolayısıyla hem taşınırlar hem de taşınmazlar adi kira sözleşmesine konu olabilir. Maddî varlığı olmamakla birlikte ürün getiren haklar adi kira sözleşmesinin konusunu oluşturamaz, bunlar sadece ürün kirasının konusunu oluşturur⁸⁵. Bununla birlikte ürün getiren maddî şeyler kural olarak ürün kirasına konu olabilmektedir. Ancak ürün getiren bir maddî mal adi kira sözleşmesine de konu edilebilir. Bu durumda şeyden yararlanma değil salt kullanma söz konusu olur⁸⁶. Meselâ bir çayırılık alanın şenlik ya da gösteri için kiralınmasında durum böyledir.

2) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi

Cumhuriyet döneminde kentleşme oranının yükselmesine bağlı olarak konut ihtiyaçlarında artış yaşanmıştır. Konut talebinin yüksek olmasına karşın konut arzının daha az olduğu bu ortamda ev sahipleri elindeki gücü kullanarak kiracıları ağır şartlarda sözleşme

⁷⁹ 818 Sayılı Borçlar Kanunu, RG. 08.05.1926, Sayı: 366.

⁸⁰ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 413-414; Acar, Şerh, s. 85.

⁸¹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 2; Gümüş, Kira, s. 30; Aydoğdu ve Kahveci, s. 368; Meydaneri, s. 9.

⁸² Acar, Şerh, s. 64; Altaş, s. 68; Zevkliler ve Gökyayla, s. 201; Aral ve Ayrancı, s. 262; Belen, s. 110.

⁸³ Yargıtay, 6. HD, E. 2010/2585, K. 2010/7434, T. 17.6.2010; Yargıtay, 14. HD, E. 2018/5515, K. 2019/2098, T. 7.3.2019: “...hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede, iş yerinin işletme ruhsatı ile birlikte kiralınmadığı görülmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin yukarıda bahsedilen ilamında da bu hususa değinilmiştir. Bu halde, taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olmadığına kabulü gerekir.” (Kazancı, 21.08.2022)

⁸⁴ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 2; Gümüş, Kira, s. 32; Altaş, s. 69; Akıntürk ve Ateş, s. 265; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 8 vd.

⁸⁵ Zevkliler ve Gökyayla, s. 202-203; Eren, Borçlar Özel, s. 319.

⁸⁶ Gümüş, Kira, s. 33; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 7; Eren, Borçlar Özel, s. 324.

imzalamaya zorlamışlardır⁸⁷. Bu sebeple kanun koyucu tarafından, özellikle kira bedeli ve kiralananın tahliyesi konularında kiracıyı korumaya yönelik emredici hükümler içeren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun⁸⁸ kabul edilmiştir⁸⁹. Bu kanun hükümlerinin uygulanması şehirlerde, belediye sınırları içinde ya da iskele, liman ve istasyonlarda yer alan üstü örtülü taşınmaz kiralalarıyla sınırlı tutulmuştur. Bunların dışındaki kira sözleşmelerine ise 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki kira hükümleri uygulanmıştır⁹⁰.

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiraları kira sözleşmesinin alt bir kategorisi olarak ikinci ayırında 339-356 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Burada yer alan hükümler, bazı eklemeler ve değişiklikler yapılarak Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin Türk Borçlar Kanunu'na dâhil edilmesiyle oluşturulmuştur⁹¹.

TBK m. 339 ilâ 356 arasındaki hükümler sadece konut veya üstü örtülü işyeri kiralalarında uygulama alanı bulur⁹². Konut kavramı, insanların barınma ihtiyaçlarını gidermek amacıyla inşa edilen ve toprakla sürekli bağlantı içinde olan yerleri ifade eder⁹³. İşyeri kavramı ise kişilerin meslekî ve sanatsal faaliyetlerini icra etmek için kullandıkları yapıları ifade eder. Madde metninde çatılı işyeri kavramı kullanıldığı için çatılı (üstü örtülü) olmayan işyeri kiraları genel hükümlere (TBK m. 299 vd.) tâbidir⁹⁴.

⁸⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 404; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 656; Murat İncoğlu, Kira Hukuku Cilt II, (İstanbul: Onikilevha, 2014), s. 1 vd.; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 277.

⁸⁸ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, RG. 27.05.1955, Sayı: 9013.

⁸⁹ Halûk Tandoğan, "Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, no.4 (1968), s. 593-594; Abdülkadir Arpacı, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet," *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt 3, no.34 (2005), s. 3678; Acar, Şerh, s. 3 vd.; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, no. Özel (2013), s. 1205; Kahraman, s. 2737; Neşe Özkanoglu, 6098 sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, (Ankara: Seçkin, 2019), s. 17.

⁹⁰ Halûk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, (İstanbul: Filiz, 1993), s. 13-14; Tandoğan, Kira Bedeli, s. 594; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 216; Gümüş, Kira, s. 22; Murat Doğan, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi", 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, (İstanbul: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2011), s. 507.

⁹¹ Eren, Borçlar Özel, s. 404; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 414; Aydoğdu ve Kahveci, s. 580; Gökyayla, s. 1206; Ece Başaran, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?", *Terazi Hukuk Dergisi*, no.38 (2009), s. 56.

⁹² Konut ve çatılı işyeri kiralalarının aynı hükümlere tabi tutulması doktrinde eleştirilmiştir. Bkz. Abdülkadir Arpacı, "Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2008), s. 6-7.

⁹³ Aral ve Ayrancı, s. 275; Eren, Borçlar Özel, s. 405; Aydoğdu ve Kahveci, s. 581; Zevkliler ve Gökyayla, s. 211; Gümüş, Ders Kitabı, s. 192; Türker Yalçınduran, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Ayp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, no.2 (2013), s. 63-64.

⁹⁴ Yargıtay, 3. HD, E. 2019/3021, K. 2019/5814, T. 26.6.2019 (Kazancı, 25.05.2022); Gökyayla, s. 1219; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 420; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 279; Aral ve Ayrancı, s. 275; Eren, Borçlar Özel, s. 406; Gümüş, Ders Kitabı, s. 192; Çatılı olmayan işyerlerinin kapsam dışı bırakılmasına ilişkin eleştiriler için bkz. Gümüş, Kira, s. 25; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 13 vd.

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulama alanı bakımından bir sınır çizilmiştir (TBK m. 339). Buna göre, konutla beraber içindeki eşyaların kullanımı da kiracıya bırakılırsa bu eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanır⁹⁵. Yine aynı düzenlemeyle konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanmasına süre bakımından sınırlama getirilmiştir. Buna göre, geçici kullanıma özgülenen bir taşınmaz altı ay ve daha kısa süreliğine kiraya verilirse yapılan kira sözleşmesi genel hükümlere tâbidir⁹⁶.

Kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, yapıldıkları usul ve esaslar önemli olmaksızın konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlere tâbi tutulmuştur (TBK m 339/II). Dolayısıyla kiralanan konut ve çatılı işyerinin özel mülkiyette ya da kamu mülkiyetinde olması önemli değildir⁹⁷.

3) Ürün Kirası Sözleşmesi

Ürün kirası Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerine ilişkin bölümün üçüncü ayırımında (TBK m. 357-378) yer almaktadır. TBK m. 357'de ürün kirasına ilişkin ayrı bir tanım yapılmıştır. Bu tanıma göre, ürün kirası kiraya verenin ürün getiren bir eşyanın veya hakkın kullanılması, ürünlerinden yararlanılması ve işletilmesi amacıyla kiracıya bırakmayı bunun karşılığında kiracının da kiraya verene bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir⁹⁸.

Ürün kirasında asıl olan ürün getiren bir mal veya hakkın kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiracıya bırakılmasıdır. Dolayısıyla ürün kirasının konusunu ürün getiren bir taşınır, taşınmaz veya hak oluşturabilir⁹⁹. Ürün getirmeyen eşyalar sadece adi kira sözleşmesine konu olabilir. Ancak bu tür eşyaların bir ticarî işletmeye hizmet ettiği durumlarda ürün kirasına konu olması mümkündür¹⁰⁰. Bununla birlikte ürün getirme kabiliyeti olan her eşyanın kiraya verilmesi ürün kirasına vücut vermez. Zira ürün getiren bir eşyanın sadece

⁹⁵ Zevkliler ve Gökyayla, s. 213; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 659; Gümüş, Kira, s. 27; Gümüş, Ders Kitabı, s. 193; Burada kastedilen eşya taşınmazla bağımlılık içinde bulunan şeydir. Bkz. Başaran, s. 59.

⁹⁶ Gümüş, Kira, s. 28-29; Gökyayla, s. 1222; Aydoğdu ve Kahveci, s. 581; İncoğlu, Kira Hukuku II, s. 29 vd.; Faruk Acar, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet," *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt 3, no.34 (2005), s. 3686.

⁹⁷ Arpacı, Kira Hukuku, s. 17; Nevzat Koç, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2014), s. 22 vd.; Eren, Borçlar Özel, s. 407; Bu hükümlerin sadece kamu kurum ve kuruluşların "özel hukuk esasları içinde yaptıkları" sözleşmelere uygulanabileceği konusundaki görüş için bkz. Murat Aydoğdu, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettikleri Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", *İzmir Barosu Dergisi*, no.2 (2014), s. 147 vd.

⁹⁸ Altaş, s. 73; Eren, Borçlar Özel, s. 440; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 782 vd.; Aydoğdu ve Kahveci, s. 362; Gümüş, Ders Kitabı, s. 188.

⁹⁹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 3; Eren, Borçlar Özel, s. 440; Zevkliler ve Gökyayla, s. 201; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 324; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 785.

¹⁰⁰ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 4-5; Altaş, s. 78; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 785.

kullanım hakkının devredilmesinin kararlaştırıldığı sözleşmeler ürün kirası niteliğinde değildir¹⁰¹.

Kiralananın getirdiği ürün doğal ürün veya hukukî ürün olabilir. Bir tarım arazisinin işletilmek üzere kiralınması¹⁰², ürün getiren bir hayvanın kirası, taş ocağının taş çıkarmak için kiralınması durumları doğal ürün veren bir malın kiralınmasına misaldir. Buna karşılık dolmuş hattının kiralınması, bir otelin kiralınması¹⁰³ veya patent hakkının kiralınması hukukî ürün getiren bir mal ya da hakkın kiralınmasını oluşturur¹⁰⁴.

Ürün kirasında kira bedeli, para dışında kiralananın getirdiği ürünün bir bölümü olarak da kararlaştırılabilir. Eğer ürün kirasında kira bedeli para olarak belirlenmişse burada olağan ürün kirası söz konusudur. Buna karşılık kira bedeli, kiralananın getirdiği ürünün belli bir kısmı olarak kararlaştırıldığı durumlarda ortada ürüne katılmalı kira sözleşmesi vardır (TBK m. 357/II)¹⁰⁵.

Ürün kirasında, adi kiradan farklı olarak kiracı ürünü kullanmak ve işletmekle yükümlüdür¹⁰⁶. Burada kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun olarak iyi bir biçimde işletmeli ve kiralananı ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmalıdır (TBK m. 364). Ürün kirasına kural olarak TBK m. 357-378 arasındaki hükümler uygulanır. Kanun koyucu, hayvan kirasını ürün kirasının bir türü olarak düzenlemiş ve TBK m. 376-378 arasında hayvan kirasına ilişkin özel hükümler getirmiştir¹⁰⁷. Ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmayan hâllerde kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanır (TBK m. 358)¹⁰⁸. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 304 vd. hükümleri ürün kirasına da uygulanır.

E. Kira Sözleşmesinin Süresi

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanım hakkı geçici bir süreliğine kiracıya devredilmektedir¹⁰⁹. Kanunda bu devrin belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabileceği

¹⁰¹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 7; Gümüş, Kira, s. 33; Belen, s. 110.

¹⁰² Tarımsal kira sözleşmesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Fikret Eren ve Veysel Başpınar, Toprak Hukuku, (Ankara: Savaş, 2017), s. 205.

¹⁰³ Yargıtay, HGK, E. 2004/11-22, K. 2004/222, T. 14.4.2004 (Kazancı, 25.05.2022).

¹⁰⁴ Arpacı, Kira Hukuku, s. 16.

¹⁰⁵ Eren ve Başpınar, s. 230; Aydoğdu ve Kahveci, s. 362; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 327; Altaş, s. 79; Zevkliler ve Gökyayla, s. 204.

¹⁰⁶ Altaş, s. 80; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 7; Eren, Borçlar Özel, s. 455; Zevkliler ve Gökyayla, s. 202.

¹⁰⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 464; Aydoğdu ve Kahveci, s. 376.

¹⁰⁸ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 326; Ürün kirası sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilirliği konusu için bkz. İpek Sağlam, “Türk Borçlar Kanunu’nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2016), s. 474; Belen, s. 115.

¹⁰⁹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 13; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 430; Aral ve Ayrancı, s. 271;

ifade edilmiştir (TBK m. 300). Doktrinde bu hükmün emredici nitelikte olduğu ve kira sözleşmesinde süre bakımından iki tip sözleşme kurulabileceği kabul edilmektedir¹¹⁰. Dolayısıyla kira sözleşmesi ya belirli süreli ya da belirsiz süreli olarak kurulabilir. Her iki durumda da kullanım hakkının geçici olarak kiracıya devri söz konusudur. Kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olarak kurulması sözleşmenin sona ermesi açısından önemlidir¹¹¹.

1) Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

Belirli süreli kira sözleşmeleri, taraflarca kararlaştırılan sürenin bitmesiyle herhangi bir bildirim gerek olmadan sona eren sözleşmelerdir (TBK m. 300/II). Belirli süreli kira sözleşmelerinde süre gün, hafta, ay, yıl olarak ya da belli bir tarih aralığı şeklinde kararlaştırılabilir. Bununla birlikte sürenin, gerçekleşmesi şüpheli olmayan bir olaya bağlanması da mümkündür¹¹². Meselâ üniversite öğreniminin bitiminde kira sözleşmesinin sona ereceğinin kararlaştırılmasında durum böyledir¹¹³. Madde metninde yer alan “herhangi bir bildirim olmaksızın” ifadesi, belirli süreli kira sözleşmelerinin TBK m. 328’de yer alan fesih bildirim yoluyla sona erdirilemeyeceğine ilişkindir¹¹⁴. Şu hâlde, belirli süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimine gerek yoktur¹¹⁵.

TBK m. 327’nin lafzına göre, kira sözleşmesinde süre açık veya örtülü bir biçimde belirlenebilir¹¹⁶. Meselâ belirli bir festivalde kullanılmak üzere hoparlör kiralanmasında kira sözleşmesinin süresi örtülü bir şekilde belirlenmiştir. Zira burada kira süresinin festivalin sonuna kadar olduğu kabul edilmelidir.

Bazı kira sözleşmelerinin belirli süreli olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Kira sözleşmesinin bozucu bir şarta bağlı olarak yapılması, sözleşme süresinin kiracının hayatı boyunca olacak şekilde kararlaştırılması¹¹⁷ gibi durumlarda kira sözleşmesinin belirli veya

İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 36; **Ruhi ve Ruhi**, s. 23.

¹¹⁰ **Acar**, Şerh, s. 94; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 430-431; aksi yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 40 vd.

¹¹¹ **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 20; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 207; **Gümüş**, Kira, s. 42; **Acar**, Şerh, s. 95; **Kahraman**, s. 2739; **Aral ve Ayrancı**, s. 271; **Doğan M.**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, s. 502.

¹¹² **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 595; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 383; **Eren**, Borçlar Özel, s. 326; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 206; **Gümüş**, Kira, s. 42; **Acar**, Şerh, s. 97; **Kırmızı**, s. 83.

¹¹³ Benzer örnekler için bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 433-434; **Acar**, Şerh, s. 105.

¹¹⁴ **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 236; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 212; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 39; **Acar**, Şerh, s. 98.

¹¹⁵ **Yargıtay**, HGK, E. 2017/6-1541, K. 2021/1516, T. 30.11.2021 (Kazancı, 22.08.2022); **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 432; **Kahraman**, s. 2768.

¹¹⁶ **Aral ve Ayrancı**, s. 271; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 213; **Eren**, Borçlar Özel, s. 389; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 206; **Acar**, Şerh, s. 97.

¹¹⁷ Bu durumda belirli süreli kira sözleşmesinin olduğu yönündeki görüş için bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 96; aksi yöndeki görüş için bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 384.

belirsiz süreli olduğu konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır¹¹⁸. Yine kira sözleşmelerine sona ermeyle ilgili azamî veya asgarî süre kaydı konulması ya da sözleşmede uzama veya yenileme kaydına¹¹⁹ yer verilmesi gibi durumlarda kira sözleşmesinin belirli süreli sözleşme olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır¹²⁰. Meselâ kira sözleşmesinin en geç 1 Mayıs 2023 tarihinde sona ereceğine ilişkin bir kayıt, kira ilişkisinde üst süre sınırını gösterir. Bu tarihe kadar sözleşmenin fesih yoluyla sona erdirilebilmesi mümkündür. Dolayısıyla bu tarz hükümler belirsiz süreli kira sözleşmesini anımsatmaktadır. Ancak sözleşmenin belirlenen tarih geldiğinde kendiliğinden son bulması belirli süreli kira sözleşmesine ilişkin bir özelliktir¹²¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki belirli süreli kira sözleşmeleri, belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer¹²². Burada taraflarca aksi öngörülmedikçe herhangi bir bildirim gerek yoktur. Belirlenen sürenin bitimine rağmen taraflar kira ilişkisini sürdürmeye devam ederlerse, söz konusu sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür (TBK m. 327/II)¹²³.

2) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

Belirli süreli kira sözleşmeleri dışındaki bütün sözleşmeler belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak kabul edilmektedir¹²⁴. Kira sözleşmesinde, sürenin belirtilmesi zorunlu değildir¹²⁵. Herhangi bir sürenin belirtilmediği sözleşmeler belirsiz süreli kurulmuş sayılır¹²⁶. Yargıtay bir uyuşmazlıkta, kiracının muhtarlık süresince taşınmazda oturacağını kararlaştırılmasını belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak yorumlamıştır¹²⁷.

Kanunda sözleşmenin süresi noktasında bir karine benimsenmiştir. Bu sebeple şüphe hâlinde kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu kabul edilmelidir¹²⁸. Süresiz kurulan kira

¹¹⁸ Bozucu şarta bağlı sözleşmelerin belirli süreli sözleşme olduğu yönündeki görüş için bkz. **Acar**, Şerh, s. 105 vd.; **Eren**, Borçlar Özel, s. 327; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 595; **Kahraman**, s. 2771; Burada dar ve teknik anlamda belirli veya belirsiz süreli bir sözleşme olmadığı yönündeki görüş için bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 434; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 41; sözleşmenin gerçekleşeceği şüpheli olan bir olaya bağlanması durumunda belirsiz süreli sözleşme olduğu yönündeki görüş için bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 384; **Gümüş**, Kira, s. 43.

¹¹⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral ve Ayrancı**, s. 272; **Eren**, Borçlar Özel, s. 389 vd.

¹²⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kahraman**, s. 2773-2774; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 214.

¹²¹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 215; **Acar**, Şerh, s. 117.

¹²² **Acar**, Şerh, s. 98-99; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 207; **Ruhi ve Ruhi**, s. 23; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 384; **Aral ve Ayrancı**, s. 273.

¹²³ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/5595, K. 2019/1993, T. 13.3.2019 (Kazancı, 21.08.2022).

¹²⁴ **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 237; **Acar**, Şerh, s. 100; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 435; **Kahraman**, s. 2739.

¹²⁵ **Aral ve Ayrancı**, s. 271; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 211.

¹²⁶ **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 230; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 206; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 383.

¹²⁷ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2002/5175, K. 2002/5631, T. 16.09.2022 (Kazancı, 21.08.2022).

¹²⁸ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/12602, K. 2014/13254, T. 1.12.2014 (Kazancı, 21.08.2022); **Acar**, Şerh, s. 100-101; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 383; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 212; **Yavuz N.**, Kira, s. 76; **Meydaneri**, s. 12.

sözleşmeler ile belirsiz süreli kira sözleşmeleri birbirinden farklıdır. Zira süresiz kira sözleşmelerinde tarafların birinin ya da her ikisinin fesih hakkı tamamen ortadan kaldırılmıştır. Bu tür sözleşmeler TBK m. 27 gereğince kesin hükümsüzdür¹²⁹.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildirimi yoluyla sona erdirilebileceği TBK m. 328 ilâ 330 maddeleri arasında düzenlenmiştir¹³⁰. Ancak belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarının fesih bildirimiyle sona erdirilebilmesi için tahliye sebeplerinden birinin gerçekleşmiş olması gerekir¹³¹. Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kiralarında on yıl geçtikten sonra, kiraya veren sözleşmeyi genel hükümlere göre fesih bildirimi yaparak sona erdirebilir (TBK m. 347).

F. Kira Sözleşmesinin Şekli

1) Şekil Özgürlüğü Esası

Kira sözleşmesi konusu veya türü fark etmeksizin kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline tâbi kılınmamıştır (TBK m. 12). Dolayısıyla taraflar kira sözleşmesini diledikleri şekilde kurabilirler¹³². Kira sözleşmesinin kurulması için esaslı unsurları üzerinde taraf iradelerinin uyuşması aranır¹³³. Kira sözleşmesi tarafların açık veya örtülü irade açıklamalarıyla kurulabileceği gibi sözleşme kurmaya yönelik fiil ve davranışlarla da kurulabilir¹³⁴. Dolayısıyla kira sözleşmesi sözlü yapılabileceği gibi yazılı veya resmi şekilde de yapılabilir¹³⁵. Uygulamada ise kira sözleşmeleri daha çok adi yazılı şekilde kurulmakta ve genellikle önceden hazırlanmış kira kontratları kullanılmaktadır. Kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması ispat şekli açısından tercih edilmektedir¹³⁶.

Taşınmaz kiralarında taraflar sözleşmenin tapu siciline şerh edileceğini kararlaştırabilirler (TBK m. 312). Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin şerh edilebilmesi için TST¹³⁷ m. 47/I-d hükmüne göre yazılı bir kira sözleşmesi gereklidir¹³⁸.

¹²⁹ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 214; Aydoğdu ve Kahveci, s. 385.

¹³⁰ Zevkliler ve Gökyayla, s. 207; Acar, Şerh, s. 101; Eren, Borçlar Özel, s. 391.

¹³¹ Aydoğdu ve Kahveci, s. 385; Özkanoglu, s. 75 vd.

¹³² Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 604; Yavuz N., Kira, s. 54; Eren, Borçlar Özel, s. 331-332; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 33; Gümüş, Borçlar Özel, s. 236; Altaş, s. 47; Zevkliler ve Gökyayla, s. 222-223; Yargıtay, HGK, E. 2017/9-2684, K. 2019/361, T. 28.3.2019 (Kazancı, 29.05.2022).

¹³³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 92; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 605; Arpacı, Kira Hukuku, s. 19; Aydoğdu ve Kahveci, s. 381; Özdoğan ve Oymak, s. 44; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumahioğlu, s. 484.

¹³⁴ Aral ve Ayrancı, s. 271; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 34.

¹³⁵ Yargıtay, HGK, E. 2017/6-1541, K. 2021/1516, T. 30.11.2021 (Kazancı, 15.08.2022).

¹³⁶ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 95; Özdoğan ve Oymak, s. 44.

¹³⁷ 2013/5150 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü, RG. 17.08.2013, Sayı: 28738.

¹³⁸ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Eren, Borçlar Özel, s. 358; Özdoğan ve Oymak, s. 44; Zevkliler ve Gökyayla, s. 223.

Kira alacaklarına ilişkin bedelin belli bir miktarın üstünde olması hâlinde bunun yazılı delille ispatlanmasına ihtiyaç vardır (HMK m. 200)¹³⁹. Maliye Bakanlığınca her yıl tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranına göre 2023 yılı için bu sınır 14.800 TL olarak belirlenmiştir¹⁴⁰.

2) Geçerliliği Şekle Tâbi Olan Kira Sözleşmeleri

Kira sözleşmeleri, kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline tâbi değildir. Ancak bu duruma istisna olarak bazı özel kanunlarda kira sözleşmelerinin geçerlilik şekline tâbi olduğuna ilişkin hükümler yer almaktadır¹⁴¹. Bu istisnalardan bazıları aşağıda sayılmıştır.

İlk istisna, Devlet İhale Kanunu'nda¹⁴² yer almaktadır. Buna göre, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kirasında, kira sözleşmesi yazılı olarak düzenlemeli ve noterce tasdik edilmelidir (DİK m. 57)¹⁴³.

İkinci istisna, Kamu İhale Kanunu'nda¹⁴⁴ bulunmaktadır. Buna göre, bu kanun kapsamında yapılacak olan kira sözleşmeleri yazılı olarak düzenlemeli ve noterce tasdik edilmelidir (KİK m. 46).

Üçüncü istisna, Türk Sivil Havacılık Kanunu'nda¹⁴⁵ yer almaktadır. Buna göre, hava araçlarının kirasına ilişkin kira sözleşmelerinin geçerli olması yazılı bir şekilde yapılmasına bağlıdır (TSHK m. 119)¹⁴⁶.

Dördüncü istisna, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nda¹⁴⁷ düzenlenmiştir. Buna göre, fikir ve sanat eserleri üzerindeki hakların kullanımının bedel karşılığında devrine ilişkin sözleşmeler yazılı şekilde yapılmalıdır (FSEK m. 52).

Beşinci istisnanın yer aldığı Sınai Mülkiyet Kanunu'na¹⁴⁸ göre, patent konusu bir buluşun kullanım hakkını içeren sözleşmeler yazılı şekilde yapılmalıdır (SMK m. 128). İşte bu

¹³⁹ Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, Medenî Usul Hukuku, (Ankara: Yetkin, 2020), s. 425; Süha Tanrıver, Medenî Usul Hukuku, Cilt I, (Ankara: Yetkin, 2020), 863; Zevkliler ve Gökyayla, s. 224-225.

¹⁴⁰ Nedim Meriç, "HMK ve İİK'da Yer Alan Parasal Sınırlar (2023 Yılı)," (<https://legalbank.net>, 01.05.2023), s. 1.

¹⁴¹ Arpacı, Kira Hukuku, s. 19; Yavuz N., Kira, s. 55; Eren, Borçlar Özel, s. 332; Zevkliler ve Gökyayla, s. 224; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 93; Bazı kira sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılmasına ilişkin hükümler içeren yönetmelikler için bkz. Özdoğan ve Oymak, s. 45-46.

¹⁴² 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, RG. 10.9.1983, Sayı: 18161.

¹⁴³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 93; İnCEOğlu, Kira Hukuku I, s. 3 4; Gümüş, Kira, s. 41.

¹⁴⁴ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, RG. 22/1/2002, Sayı: 24648.

¹⁴⁵ 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, RG. 19/10/1983, Sayı: 18196.

¹⁴⁶ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 94.

¹⁴⁷ 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu, RG. 13/12/1951, Sayı: 7981.

¹⁴⁸ 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu, RG. 10/1/2017, Sayı: 29944.

ve diğ er özel kanunlarda yer alan hükümler uyarınca söz konusu sözleşmeler yazılı olarak düzenlenmedikçe geçerli olmaz¹⁴⁹.

II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI

A. Kiraya Veren Borçları

1) Kiralananı Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Etme ve Sözleşme Süresince Bu Hâlde Bulundurma Borcu

Kiraya veren, kira konusunu sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurmakla yükümlüdür (TBK m. 301)¹⁵⁰. Bu yükümlülük, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine değiştirilemez. Dolayısıyla TBK m. 301 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralari için mutlak emredici niteliktedir¹⁵¹. Diğ er kira sözleşmeleri bakımından da genel işlem koşullari ile bu hükme aykırı bir düzenleme yapılamaz¹⁵². Bu düzenlemenin temel amacı ekonomik ve sosyal yönden zayıf olan kiracıyı kiraya verene karşı korumaktır¹⁵³. Bu hükme aykırı olarak kiracı aleyhine yapılan düzenlemeler kesin hükümsüzdür (TBK m. 27/I)¹⁵⁴. Kesin hükümsüzlük mutlak olup herkes için sonuç doğurur ve hâkim tarafından resen dikkate alınmalıdır¹⁵⁵.

Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan aslî edim yükümlülüğü, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu hâlde bulundurmaktır¹⁵⁶. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verenin teslim borcu,

¹⁴⁹ Aydoğdu ve Kahveci, s. 382; Aral ve Ayrancı, s. 271; Eren, Borçlar Özel, s. 332-333; Gümüş, Kira, s. 41-42

¹⁵⁰ Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980), s. 516; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 109; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 609; Eren, Borçlar Özel, s. 333-334; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 440; Aral ve Ayrancı, s. 278; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, (İstanbul: Filiz, 1992), s. 161; Acar, Şerh, s. 125; Aydoğdu ve Kahveci, s. 386; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 217; Zevkliler ve Gökyayla, s. 271-272; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 74; Semih Yünlü, Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk, (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2020), s. 61; Atanian, s. 28; Yargıtay, HGK, E. 2019/6-3, K. 2022/398, T. 29.3.2022 (Kazancı, 15.07.2022).

¹⁵¹ Eren, Borçlar Özel, s. 333; Aydın, s. 36; TBK m. 301 hükmünün nispi emredici olduğuna ilişkin görüş için bkz. Acar, Şerh, s. 125.

¹⁵² Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 442; Aydoğdu ve Kahveci, s. 387; Acar, Şerh, s. 138 vd.; Gümüş, Kira, s. 104; Mehmet Akçal ve Alper Uyumaz, "Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2013), s. 300.

¹⁵³ Yavuz C., Adi Kirada Gider ve Onarımlar, s. 148.

¹⁵⁴ Acar, Şerh, s. 141; Yavuz N., Kira, s. 88; Eren, Borçlar Özel, s. 334; Gümüş, Kira, s. 104; Doğan M., Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, s. 503; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 83; Belen, s. 119; Aydın, s. 35-36.

¹⁵⁵ Eren, Borçlar Genel, s. 389; Oğuzman ve Öz, s. 186; Nomer, s. 67; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 132.

¹⁵⁶ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Eren, Borçlar Özel, s. 333; Aral ve Ayrancı, s. 278; Oğuzman ve Öz, s. 359-358; Acar, Şerh, s. 127 vd.; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Gümüş, Ders Kitabı, s. 238; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 74; Aydoğdu ve Kahveci, s. 386; Çabri, Ayıp, s. 29; Nevran Suiçmez, "6098 Sayılı Türk Borçlar

kiracının bedel ödeme borcundan önce gelmektedir¹⁵⁷. Kiraya veren teslim borcunu yerine getirmediği kiracıdan kira bedelini talep edemez¹⁵⁸. Zira böyle bir durumda kiraya veren, TBK m. 97’de yer alan ödemezlik def’i ile karşılaşır¹⁵⁹.

Kiraya veren öncelikle kiralananı kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etmekle yükümlüdür. Burada yer alan teslim kavramı, kiracının doğrudan zilyet kılınmasını ifade etmektedir¹⁶⁰. Kiracının doğrudan zilyet kılınması, kiralananın kendisinin teslimi, kiralananın hâkimiyet sağlayacak araçların teslimi ya da kiralanan üzerinde fiili hâkimiyet kurulması sonucunu doğuran bir anlaşma ile gerçekleştirilebilir¹⁶¹. Yargıtay’a göre, kira sözleşmesinin kurulması ile kiralananın kiracıya teslim edildiğinin kabulü gerekir¹⁶². Burada Yargıtay’ın hareket noktası TBK m. 324 hükmüdür. Buna göre, kiraya veren kiralananı kullanıma hazır bir vaziyete getirdiği anda teslim etmiş sayılır¹⁶³. Ancak kanaatimizce bu şekilde genel bir kanıya varılmamalıdır. Her somut olayda kiralananın, sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak kiracıya sunulup sunulmadığı araştırılmalıdır.

Kiralananın teslimi, aynı zamanda kiracının onun bütünleyici parça ve eklentilerinden faydalanmasını da sağlamayı gerektirir. Özellikle taşınmaz kiralalarında kiracının otopark, asansör, depo ve bahçe gibi ortak kullanım alanlarından da yararlanması sağlanmalıdır¹⁶⁴. Konut ve işyeri kiralalarında kiracının müşteri veya misafirlerinin kiralananı girip çıkmasına da

Kanununda Kiracının Ve Kiraya Veren Yüklümlülükleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*-Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan 19, Özel Sayı (2017), s. 1602.

¹⁵⁷ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 110; **Eren**, Borçlar Özel, s. 334; **Aral ve Ayrancı**, s. 278; **Türel**, s. 64; **Yavuz N.**, Kira, s. 90; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 259; **Mustafa Cahit Günel**, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010, s. 7.

¹⁵⁸ **O. Gökhan Antalya**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1,3, (Ankara: Seçkin, 2019), s. 110; **Kahraman**, s. 2779; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/8815, K. 2019/5223, T. 10.6.2019: “*Teslim borcunu yerine getirmeyen ve karşı tarafı kiralananı teslim alma hususunda temerrüde düşürmeyen davacının kira bedelini talep etmesi mümkün değildir.*” (Kazancı, 15.07.2022).

¹⁵⁹ **Aral ve Ayrancı**, s. 278; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 386; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 218.

¹⁶⁰ **Günel**, s. 6; **Gümüş**, Kira, s. 94; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 75; **Belen**, s. 118; **Atanlian**, s. 31; **Aydın**, s. 39; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, Kanunda yer alan teslim kavramının anlamı eşya hukukundaki anlamla birebir örtüşmemektedir. Buradaki teslim kavramının anlamı daha geniştir. Dolayısıyla kiralananın kiracının kullanımına amade tutulması da bu kavrama dahildir. Bkz. **Acar**, Şerh, s. 128

¹⁶¹ **Nihat Yavuz**, Ayıplı İfa, (Ankara: Seçkin, 2016), s. 464; **Gençer Özdemir**, “Kira Sözleşmesi”, Kira Hukuku Davaları, (Ed.: Hayrunnisa Özdemir), (Ankara: Seçkin, 2022), s. 51; **Aral ve Ayrancı**, s. 278; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 110; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 388; **Acar**, Şerh, s. 129; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 272-273; Kiralananın, kiracının temsilcisine teslim edilmesi durumunda da borcun ifa edilmiş sayılacağına ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 75.

¹⁶² **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/9455, K. 2021/119, T. 19.1.2021; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/3321 K. 2020/7091 T. 25.11.2020; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2019/3103, K. 2019/5916, T. 13.6.2019; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/6761, K. 2016/2970, T. 12.4.2016 (Kazancı, 28.08.2022).

¹⁶³ **Acar**, Şerh, s. 175-176; **Abdullah Aktaş**, Kiraya Veren Kiralananın Ayıptan Sorumluluğu, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s. 4.

¹⁶⁴ **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 161; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 440; **Günel**, s. 8; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 75; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 273; **Kök**, s. 44-45; **Atanlian**, s. 33.

engel olunmamalıdır¹⁶⁵. Kiralananın kiracıya teslimi bir borç niteliğinde olduğu için kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulması için kiralananın kiracıya teslimi şart değildir¹⁶⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinde ifa yerine ilişkin özel bir düzenlemeye getirilmemiştir. Kiralananın ifa yerini belirlemek için öncelikle taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesine bakılmalıdır. Kira sözleşmesinde ifa yerine ilişkin özel bir düzenleme yoksa; Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan genel hükümlere göre ifa yeri belirlenir. TBK m. 89 hükmüne göre, ifa yeri belirlenirken kiralananın niteliği dikkate alınır¹⁶⁷. Taşınır kiralalarında kiralananın parça borcu veya çeşit borcu olmasına göre teslim yeri değişmektedir. Kiralanan parça borcu niteliğindeki bir taşınır ise sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça sözleşmenin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yerde teslim edilir¹⁶⁸. Kiralananın çeşit borcu olması durumunda ise teslim yeri sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verenin yerleşim yeridir. Kiralananın taşınmaz olduğu durumlarda ise teslim yeri daima taşınmazın bulunduğu yerdir¹⁶⁹.

Sözleşme konusu kiralanan, taraflarca kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim edilmelidir (TBK m. 301/c.1). Aksi takdirde, diğer şartların da varlığı hâlinde¹⁷⁰ borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere göre kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilir (TBK m. 123-126)¹⁷¹. Buna göre, kiracı her zaman aynen ifa ve gecikme tazminatı talep etme hakkına sahiptir. Bununla birlikte kiracı aynen ifadan vazgeçerek müspet zararını veya sözleşmeden dönerek menfî zararını da talep edebilir¹⁷². Ayrıca kiraya verenin kusurlu olması hâlinde kiracı, temerrüt sebebiyle uğramış olduğu zararları da talep etme hakkına sahiptir¹⁷³.

¹⁶⁵ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Meydaneri, s. 16.

¹⁶⁶ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 11; Günel, s. 6; Yargıtay, 11. HD, E. 2004/1256, K. 2004/12437, T. 16.12.2004: "Taraflar arasında geçerli olan bu sözleşme feshedilmemiş olup, halen ayaktadır. O halde, davacının talebinin işin esasına girilerek değerlendirilmesi gerekir iken, yazılı şekilde yer teslim edilmediğinden sözleşmenin gerçekleşmediği gerekçesiyle red kararı verilmesi bozmayı gerektirmiştir." (Hukuktürk, 19.09.2022).

¹⁶⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 334; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 56; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 76; Aydın, s. 42; Yargıtay, HGK, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, T. 2.10.2013 (Kazancı, 19.09.2022).

¹⁶⁸ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 212; Acar, Şerh, s. 125; Aydoğdu ve Kahveci, s. 388; Zevkliler ve Gökyayla, s. 272.

¹⁶⁹ Eren, Borçlar Genel, s. 1065-1066; Oğuzman ve Öz, s. 346; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 689-690.

¹⁷⁰ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 395; Eren, Borçlar Genel, s. 1235 vd.; Oğuzman ve Öz, s. 490; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 874 vd.

¹⁷¹ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 613; Aral ve Ayrancı, s. 279; Eren, Borçlar Özel, s. 334; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 219; Aydoğdu ve Kahveci, s. 386; Zevkliler ve Gökyayla, s. 195; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 77.

¹⁷² Aral ve Ayrancı, s. 279; Aydoğdu ve Kahveci, s. 386; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 77; Gümüş, Borçlar Özel, s. 260; Yargıtay, 3. HD, E. 2018/1347, K. 2019/7105, T. 25.09.2019 (Hukuktürk, 21.08.2022).

¹⁷³ Eren, Borçlar Genel, s. 1243; Oğuzman ve Öz, s. 519; Tandoğan, Mes'uliyet, s. 480; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumahoğlu, s. 329; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 79; Yavuz N., Kira, s. 62; Yargıtay, 6. HD, E. 2014/4509, K. 2014/9462, T. 9.9.2014; Yargıtay, HGK, E. 2014/1169, K. 2016/863, T. 29.06.2016: "Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiraya verenin tekeffülü altındadır. Bu ayıplar, kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak yahut da bu kullanımı ve işletmeyi önemli surette azaltacak çeşitten olmalıdır. Davalı kiraya veren kiralananı kullanıma hazır bir şekilde davacıya teslim etmeyerek 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 249. maddesinde düzenlenen kiralananın kullanıma

Kiralananın teslimi, ifa imkânsızlığı sebebiyle yerine getirilmemiş olabilir¹⁷⁴. İfa imkânsızlığı kiraya verenin kusuruyla meydana gelmişse kiraya verenin sorumluluğu TBK m. 112 çerçevesinde belirlenir¹⁷⁵. Ancak ifa imkânsızlığı kiraya verene yükletilemeyen bir sebepten kaynaklanmışsa kiraya veren, kiralananı teslim borcundan kurtulur ve kira sözleşmesi sona erer (TBK m. 136)¹⁷⁶.

Kiralanan kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim edilmelidir¹⁷⁷. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim edilmiş olması asıldır; eğer kiralanan ayıplı olarak teslim edilmişse kiracı bunu ispatlamalıdır¹⁷⁸. Bunun için öncelikle sözleşmede amaçlanan kullanımın kapsamına bakmak gerekir. Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmede amaçlanan kullanıma uygunluk kavramının kapsamı düzenlenmemiştir. Doktrinde, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim borcunun yerine getirilip getirilmediği tespit edilirken kullanım amacı ve kullanım şekli kavramlarından faydalanılmıştır¹⁷⁹.

Kullanım amacı, kiralananın hangi amaçla kiralandığı sorusuyla belirlenir. Bu çerçevede kiralanan; konut, yazlık, okul, hastane, huzurevi, fırın, büro veya depo olarak kullanılmak için kirallanmış olabilir. Dolayısıyla kiralanan hangi amaç için kirallanmışsa kiraya veren kiralananı bu amaca uygun olarak teslim etmeli ve kiracı da kiralananı bu amaca uygun olarak kullanmalıdır¹⁸⁰. Kullanım şekli ise kiralananın nasıl kullanılacağına ilişkindir. Meselâ

hazır halde teslim edilmesi yükümlülüğünü yerine getirmemiştir. Bu durumda kiracı kusursuz olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren davalıdan menfi veya müspet zararlarını isteyebilir.” (Kazancı, 19.09.2022).

¹⁷⁴ **Eren**, Borçlar Özel, s. 335; **Oğuzman ve Öz**, s. 474; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 24 **Türel**, s. 13; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 81.

¹⁷⁵ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 395; **Oğuzman ve Öz**, s. 474; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 614; **Acar**, Şerh, s. 174; **Nomer**, s. 377; **Yargıtay**, 13. HD, E. 8546, K. 348, T. 25/11/1993 (**Karahasan**, s. 799-800); **Yargıtay**, HGK, E. 1993/13-45 K. 1993/153 T. 7.4.1993 (Kazancı, 19.09.2022).

¹⁷⁶ **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 1089; **A. Hulki Cihan**, "Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkânsızlaşmasına İlişkin Sonuçlar", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.4 (2017), s. 39 vd.; **Nomer**, s. 390; **Aral ve Ayrancı**, s. 279; **Günel**, s. 13-14; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 80-81; **Gümüş**, Kira, s. 104; **Çabri**, Ayıp, s. 50.

¹⁷⁷ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 441; **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 162; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 232; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 614; **Acar**, Şerh, s. 135; **Altaş**, s. 54; **Türel**, s. 62; **Belen**, s. 118; **Atanman**, s. 29; **Yargıtay**, HGK, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, T. 2.10.2013: "Kiralayanın bu madde ile düzenlenen teslim borcu, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan biçimde kullanılmasına imkan sağlayacak nitelikte teslimine ilişkindir. Buna göre, kiralayan, kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslim ederken kullanım amacını gözetmeli, diğer bir deyişle kira sözleşmesinde kararlaştırılan ve kiracının beklediği menfaati sağlamasına yardımcı olmalıdır." (Kazancı, 15.08.2022).

¹⁷⁸ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/798, K. 2014/11010, T. 14.10.2014: "6098 sayılı TBK'nun 301.maddesinin ifadesi ile kiraya veren; kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiralananın sözleşmeye uygun bir halde teslim edilmiş olması asıl olup, bu amacı ortadan kaldıran veya derecesini azaltan ayıp ve kusurların varlığını kanıtlama yükü bunu iddia eden tarafa aittir." (Kazancı, 15.08.2022).

¹⁷⁹ **Acar**, Şerh, s. 133; **Çabri**, Ayıp, s. 31; **Yavuz N.**, Kira, s. 89; **Beyza Nuhoglu**, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s. 6.

¹⁸⁰ **Gümüş**, Kira, s. 101; **Acar**, Şerh, s. 133; **Günel**, s. 9; **Yavuz N.**, Kira, s. 89; **Atanman**, s. 30.

kiralanan bazı durumlarda özel kullanım için bazı durumlarda ise ticarî kullanım için kiralananmış olabilir. Kiralananın ticarî amaç için kiralınması, onun kullanım yoğunluğunu etkiler. Meselâ avukatlık bürosunda kullanılmak üzere kiralanan yazıcının normale göre daha yoğun kullanılması bu niteliktedir. Aynı şekilde kiralananın kullanım süresi belirli bir dönemle sınırlı tutulmuş olabilir. Meselâ tatil amaçlı kiralanan yazlığın kullanım süresinin turizm sezonu ile sınırlı olması bu niteliktedir. Tüm bu durumlar kiralananın kullanım şeklini belirlemek için birer ölçüttür¹⁸¹.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim borcunun kapsamını belirlemek için öncelikle taraflar arasındaki anlaşmaya bakmak gerekir. Taraflar açık veya örtülü iradeleriyle kiralananın hangi amaç için kiralandığını belirleyebilirler¹⁸². Eğer taraflar arasında buna ilişkin herhangi bir anlaşma yoksa her somut olay bakımından kiralananın olağan kullanım ölçütüne göre değerlendirme yapılmalıdır¹⁸³. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma aykırı olarak teslim edilmesi durumunda ayıplı ifa söz konusu olur¹⁸⁴. Kiralananın ayıplı olarak teslimin teklif edilmesi hâlinde, ayıbın önemine göre kiracıya birtakım haklar tanınmıştır. Kiralanan önemli ayıplarla teslim edilmek istendiğinde, kiracı ifayı kabul etmeme ve borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkına sahiptir¹⁸⁵ (TBK m. 304). Ancak kiralanan önemli olmayan ayıplarla teslim edilmek istenirse, bu durumda kiracı kiralananı teslim almak zorundadır¹⁸⁶. Kiralananı bu şekilde teslim alan kiracı, TBK m. 305 vd. hükümlerine göre kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilir¹⁸⁷.

Sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak kiralanan teslimi teklif edilse bile, kiracının kiralananı teslim alma borcu yoktur. Diğer bir ifadeyle kiralananın teslim alınması kiracı bakımından borç değil külfet niteliğindedir¹⁸⁸. Dolayısıyla kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınırsa alacaklı temerrüdüne düşer. Ancak teslim almama yanında kira bedelinin ödenmemesi söz konusu olursa borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler de uygulanma alanı

¹⁸¹ Benzer örnekler için bkz. **Acar**, Şerh, s. 133; **Çabri**, Ayıp, s. 33.

¹⁸² **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 161; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2022/131, K. 2022/1724, T. 2.3.2022: “*Davalı kiraya veren; kira sözleşmesinde de belirtildiği üzere, kiralananı çeltik ürününün depolanacağını bilmektedir ve TBK’nın 301. maddesi uyarınca da kiralananı saklama koşullarına uygun hâlde bulundurmamakla mükelleftir*” (Kazancı, 15.08.2022).

¹⁸³ **Acar**, Şerh, s. 133; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 259; **Çabri**, Ayıp, s. 33-35 vd.; **Atanlian**, s. 30.

¹⁸⁴ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 110; **Eren**, Borçlar Özel, s. 335; **Aral ve Ayrancı**, s. 278.

¹⁸⁵ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/12322, K. 2021/2820, T. 17.3.2021 (Kazancı, 20.08.2022); **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 218; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 77; **Acar**, Şerh, s. 137.

¹⁸⁶ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 77; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 387; **Çabri**, Ayıp, s. 199.

¹⁸⁷ **Yargıtay**, 4. HD, E. 2015/15993, K. 2016/1412, T. 9.2.2016 (Kazancı, 13.08.2022).

¹⁸⁸ **Günel**, s. 9; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 111; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 273; **Yavuz N.**, Kira, s. 94; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 75; **Kök**, s. 45.

bulur¹⁸⁹. Bununla birlikte ürün kirasında kiralananın işletilmesi ve kullanılması borç olarak düzenlendiği için burada borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanmalıdır¹⁹⁰.

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğu için kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim edilmesi sözleşmeden doğan borcun ifası için tek başına yeterli değildir¹⁹¹. Aynı zamanda sözleşme süresince kiralanan sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bulundurulmak zorundadır¹⁹². Dolayısıyla kiraya veren, sözleşme süresince kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanımını sınırlayan veya engelleyen ayıpları gidermekle yükümlüdür¹⁹³. Bu bağlamda kiraya veren kiracıyı rahatsız edecek davranışlardan kaçınmalı hatta kiracının üçüncü kişiler tarafından (diğer kiracı veya komşular) rahatsız edilmesi durumunda bunları engellemelidir. Aksi takdirde kiraya veren, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin TBK m. 305-308 hükümleri uyarınca sorumlu olur¹⁹⁴.

Kiralanan sözleşmede öngörülen kullanıma uygun olarak teslim edilmiş olsa bile kiralanda zaman içinde maddî eksikliklerin veya manevî engellerin ortaya çıkması mümkündür¹⁹⁵. Özellikle kiralananın kullanımını engelleyen manevî nitelikte ayıpların çıkması muhtemeldir. Meselâ kitapevi veya kütüphane olarak kullanılmak üzere kiraya verilen bir taşınmazın yakınında eğlence mekânı açılması kiralananın kullanım elverişliliğini ortadan kaldıracaktır. Aynı şekilde, işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazın elektrik veya su tesisatının eskimesi gibi maddî engeller de ortaya çıkabilir¹⁹⁶. Bu gibi durumlarda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu gündeme gelir.

¹⁸⁹ İncooğlu, Kira Hukuku I, s. 75.

¹⁹⁰ İpek Sağlam ve Sena Akkışla, “Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.2 (2022), s. 1036 vd.; Cihan, Ürün Kirasında İmkânsızlık, s.35; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 111; Zevkliler ve Gökyayla, s. 273; Aydoğdu ve Kahveci, s. 389; Kök, s. 45; Nuhoglu, s. 33; Çabri, Ayıp, s. 37.

¹⁹¹ Yargıtay, 3. HD, E. 2021/7679, K. 2022/4140, T. 26.4.2022 (Kazancı, 11.08.2022); Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 585; Gümüş, Kira, s. 105; Aydoğdu ve Kahveci, s. 390; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Günel, s. 15; Nuhoglu, s. 6.

¹⁹² Yargıtay, 3. HD, E. 2020/9509, K. 2020/7092, T. 25.11.2020; Yargıtay, 13. HD, E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.6.2008: “kiraya veren kiralananı sözleşmeye uygun biçimde kullanmaya elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve kira süresince bu halin devamını sağlamakla yükümlüdür. Kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını ve işletilmesini olanaksız kılacak ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Davalı kiralayanların kiralanda ruhsatsız tadilat ve ilaveler yapmaları olayın idari yargıya intikal etmesine rağmen bu yönü davacı kiracıdan saklamaları ağır kusurlarını, hatta kasten hareket ettiklerini gösterir. Bu durumda davacı kiracının sözleşmeyi fesihte haklı olduğunun kabulü gerekir” (Kazancı, 11.08.2022).

¹⁹³ Aral ve Ayrancı, s. 279; Gümüş, Kira, s. 105; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 443; Çabri, Ayıp, s. 37; Aydemir, s. 105; Altaş, s. 56.

¹⁹⁴ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 219; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; Acar, Şerh, s. 137; Gümüş, Kira, s. 105; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274.

¹⁹⁵ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 112; Gümüş, Kira, s. 105; Çabri, Ayıp, s. 38.

¹⁹⁶ Nuhoglu, s. 7; Çabri, Ayıp, s. 38; Gümüş, Ders Kitabı, s. 239.

2) Kiralananın Sigorta, Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerine Katlanma Borcu

Kanun koyucu kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri kamusal yükümlülüklerin kiraya veren tarafından üstlenilmesini düzenlemiştir (TBK m. 302)¹⁹⁷. Ancak bu hüküm emredici nitelikte değildir. Dolayısıyla taraflar sözleşmede bunun aksini kararlaştırabilirler¹⁹⁸. Aynı zamanda bazı kanunî düzenlemelerde bu yükümlülüğe kiracının katlanacağına ilişkin aksi yönde hükümler de yer almaktadır¹⁹⁹. Ancak TBK m. 346 hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedeli ve yan giderler dışında kiracıya başka hiçbir ödeme yükümlülüğü getirilemez²⁰⁰. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmede kiracının bu yükümlülükler katlanacağına ilişkin anlaşma yapılamaz²⁰¹.

Kiracı aleyhine düzenleme yasağını içeren TBK m. 346 hükmü Türk Borçlar Kanunu'nun kira ilişkisi kapsamında uygulanması ertelenen hükümleri arasındadır²⁰². 6217 sayılı Kanunda öngörülen erteleme süresi 01.07.2020 tarihi itibarıyla dolmuştur. Dolayısıyla artık Türk Ticaret Kanunu kapsamındaki kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin taraf olduğu işyeri kiralalarında da kiracı aleyhine zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler getirilemez.

Vergi ve benzeri yükümlülüklerden kiraya verenin sorumlu tutulmasının temel sebebi bu giderlerin kiralananın aynına ilişkin olmasıdır. Kiralananın aynına ilişkin olan bu giderlere de çoğu durumda kiralanan üzerinde aynî hakka sahip olan kiraya veren katlanmalıdır²⁰³. Ayrıca zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler, kiralananın kullanımından değil kiralananın kendisinden kaynaklanır²⁰⁴. Bir başka ifadeyle bu yükümlülükler, kira sözleşmesinden bağımsız olarak kiralananın varlığıyla ilgilidir²⁰⁵. Aynı zamanda bu

¹⁹⁷ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 616; Eren, Borçlar Özel, s. 337; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 86; Kırmızı, s. 93.

¹⁹⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 337; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 488; Acar, Şerh, s. 149; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 86; Kahraman, s. 2778; Meydaneri, s. 18.

¹⁹⁹ Meselâ çevre ve temizlik vergisinin ödenmesi kanunen (2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu) kiracıya aittir.

²⁰⁰ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 660; Acar, Şerh, s. 144; Ataman, s. 75; Vergi ve benzeri yükümlülüklerin kira bedelinden düşürülmesi kaydıyla kiracıya yüklenebileceğine ilişkin görüş için bkz. Erzan Erzurumluoğlu, "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler," Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, no.2 (2016), s. 446.

²⁰¹ Acar, Şerh, s. 149; Özdoğan ve Oymak, s. 50; aksi yöndeki görüş için bkz. İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 85; Huriye Reyhan Demircioğlu, Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, (Ankara: Yetkin, 2018), s. 66-67; Aydın, s. 121.

²⁰² 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesinde, 6353 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonucu bazı maddelerin Türk Ticaret Kanunu kapsamındaki kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin taraf olduğu işyeri kiralari açısından uygulanması 01.07.2012 tarihi itibarıyla 8 yıl ertelenmiştir.

²⁰³ Eren, Borçlar Özel, s. 337; Erzurumluoğlu, s. 446; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 487.

²⁰⁴ Türel, s. 101; Acar, Şerh, s. 145; Eren, Borçlar Özel, s. 337.

²⁰⁵ Arpacı, Kira Hukuku, s. 33; Acar, vs. 146; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 87-88; Seda Öktem Çevik, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi," Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, no.2 (2012), s. 208.

yükümlülüklerin kiraya veren tarafından yerine getirilmesi, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak bulundurma borcunun bir uzantısıdır²⁰⁶.

Kiralananı ait zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler TBK m. 303'te düzenlenen yan giderlere dâhil değildir²⁰⁷. Burada yer alan yükümlülükler, kiraya verenin aynı hak sahibi olmasından kaynaklı kamusal yükümlülüklerdir²⁰⁸. Kamusal kaynaklı yükümlülüklerle emlak vergisi, motorlu taşıtlar vergisi, zorunlu mali sorumluluk sigortası ve zorunlu deprem sigortası misal olarak sayılabilir²⁰⁹. Kiralananın kullanılmasından doğan çevre temizlik vergisinden ise kiracı sorumludur²¹⁰.

3) Yan Giderlere Katlanma Borcu

Kiralananın kullanımı ile ilgili olan ve kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere kiraya veren katlanmakla yükümlüdür (TBK m. 303). Kanun koyucu burada yan giderlere kiraya verenin katlanması konusunda bir tercihte bulunmuştur. Yan giderlere katlanma borcunu düzenleyen bu hüküm tüm kira ilişkilerine uygulanabilir niteliktedir²¹¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında buna ek olarak giderlere ilişkin bazı özel düzenlemelere de yer verilmiştir. Buna göre, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine yerel âdet bulunmadıkça kiralananın ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine kiracının katlanması gerektiği düzenlenmiştir (TBK m. 341). Bununla birlikte ürün kirasında yan giderlere ilişkin de ayrıca bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, aksine bir düzenleme veya yerel âdet bulunmadıkça ürün kirasında, yan giderleri ödeme borcu kiracıya aittir (TBK m. 362).

Yan giderleri düzenleyen TBK m. 303 hükmünün emredici nitelikte olup olmadığı konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre²¹² bu hüküm emredici nitelikte değildir; taraflar sözleşmede bunun aksini kararlaştırabilir. Zira TBK m. 314'te kira bedelinin ifa zamanı yan giderleri de kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Bununla

²⁰⁶ Acar, Şerh, s. 146.

²⁰⁷ Yargıtay, 3. HD, E. 2017/9272, K. 2017/4570, T. 4.4.2017 (Kazancı, 21.08.2022); İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 86; Acar, Şerh, s. 147; Aydoğdu ve Kahveci, s. 438.

²⁰⁸ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 488; Eren, Borçlar Özel, s. 337; Acar, Şerh, s. 145; Öktem Çevik, s. 208.

²⁰⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 337; Acar, Şerh, s. 148-149; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 86; Kahraman, s. 2789; Yargıtay, 6. HD, E. 2016/5242, K. 2016/5299, T. 20.09.2016 (Kazancı, 18.08.2022).

²¹⁰ Yargıtay, 3. HD, E. 2018/6066, K. 2018/12636, T. 11.12.2018 (Kazancı, 18.08.2022); Acar, Şerh, s. 146-147; Aydoğdu ve Kahveci, s. 438; Kırmızı, s. 93.

²¹¹ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 489; Atanlian, s. 78.

²¹² Acar, Şerh, s. 158-159; Aydoğdu ve Kahveci, s. 441; Demircioğlu, Yan Gider, s. 145; TBK m. 303 hükmünün emredici nitelikte olmadığı ancak bunun, TBK m. 314 ve 315'te yer alan düzenlemelerden değil, kiracıyı korumaya yönelik hükümler içeren konut ve çatılı işyeri kiralalarında dahi yan giderlerin kiracıya yüklenmesinden kaynaklandığına ilişkin görüş için bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 104-105

birlikte TBK m. 315 hükmünde de muaccel olan yan giderleri ödemeyen kiracının temerrüde düşeceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla yan giderlerin kiracı tarafından ödenmesi kararlaştırılabilir. Ayrıca bu husus hükmün gerekçesinde de açıkça dile getirilmiştir. Bu görüşü savunan bazı yazarların başka gerekçesi ise, aslî edim yükümlülüğü olan teslim borcunun emredici olmadığı yerde yan yükümlülük kapsamına giren yan giderlerin de emredici olmaması gerektiği yönündedir²¹³. Doktrindeki farklı bir görüşe göre²¹⁴, tasarı metnindeki “sözleşmede aksi öngörülmemişse” ifadesi hüküm kanunlaştırılırken metinden çıkarılmış ve böylece hüküm emredici hâle getirilmek istenmiştir. Ancak yapılan bu düzenleme içerik açısından yeterli olmamıştır. Dolayısıyla bu görüşü savunan yazarlara göre yan giderler kiracıya yükletilebilir. Ancak bunun genel bir anlaşmayla değil, özel bir anlaşmayla yapılması ve yan gider tutarının belirlenebilir olması gerekir²¹⁵. Doktrinde yer alan diğer bir görüş ise TBK m. 303 hükmünün emredici nitelikte olduğunu savunmaktadır²¹⁶.

Türk Borçlar Kanunu’nda yan giderlerin kapsamına nelerin gireceğine ilişkin açık bir düzenleme yer almamaktadır²¹⁷. Bununla birlikte yan gider kavramı Türk Borçlar Kanunu’nun çeşitli maddelerinde birbirinden farklı anlamlara gelecek şekilde kullanılmıştır²¹⁸. Ayrıca doktrinde de yan gider kavramının kapsamı konusunda birbirinden farklı birçok tanım yapılmıştır²¹⁹. Kanaatimizce yan gider kavramı, kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından kiralananla bağlantılı olarak yapılan edimleri de içinde bulunduran daha geniş bir kavramdır²²⁰. Yan gider kiralananın kullanımına katkı sağlar ve kullanımı kolaylaştırır. Bununla birlikte yan giderler kiralananın devamlılığını sağlar²²¹ ve kiralananın değerini arttırır²²². Dolayısıyla kiracının bireysel tüketim ve olağan kullanım giderleri yan gider olarak değerlendirilemez²²³. Aynı şekilde kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir biçimde bulundurma

²¹³ **Acar**, Şerh, s. 158-159.

²¹⁴ **Gümüş**, Kira, s. 94; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 489.

²¹⁵ **Gümüş**, Kira, s. 106; İsviçre Borçlar Kanunu’nda da buna ilişkin bir hüküm yer aldığına ilişkin bkz. **Öktem Çevik**, s. 216

²¹⁶ **Öktem Çevik**, s. 215; **Yavuz N.**, Kira, s. 114.

²¹⁷ **Murat İnceoğlu**, “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı”, *Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan*, (İstanbul: Der yayınları, 2011), s. 673; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 489.

²¹⁸ **Erzurumluoğlu**, s. 447.

²¹⁹ **Kahraman**, s. 2793; Yan gider kavramının, TBK m. 317 haricinde kalan ve kiralananın kullanımıyla ilgili olan giderlerden oluştuğuna ilişkin görüş için bkz. **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 297; Yan gider kavramının kapsamına, doğrudan doğruya kiralananın kullanılmasına bağlı olmayan ve genel giderlere dâhil olmayan harcamaların girdiğine ilişkin görüş için bkz. **Aral ve Ayrancı**, s. 297; Benzer yöndeki görüş için bkz. **Belen**, s. 119.

²²⁰ **Gümüş**, Kira, s. 90-91; **Acar**, Şerh, s. 161; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 441.

²²¹ **Belen**, s. 119; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 490.

²²² **Erzurumluoğlu**, s. 447.

²²³ **Mustafa Alper Gümüş**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, no.103-104 (2013), s. 8; **Doğan M.**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, s. 503; **Gümüş**, Kira, s. 93; **Öktem Çevik**, s. 212-213; **Yavuz N.**, Kira, s. 115; aksi yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı, s. 673.

borcunun kapsamına giren giderler de yan gider olarak nitelendirilmemelidir²²⁴. Bu kapsamda yan giderlere misal olarak, ısıtma sisteminin kömürden doğalgaza geçirilmesi ya da merkezi sistemden bireysel kombiye geçilmesi veya apartmanın bahçesine peyzaj düzenlemesi yapılması sayılabilir²²⁵.

4) Ayıptan Doğan Sorumluluk

Çalışmanın ikinci ve üçüncü bölümünde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ayrıntılı bir şekilde yer verilmiştir. O yüzden burada ayrıca açıklamada bulunulmamıştır.

5) Zapttan Doğan Sorumluluk

Kiralanan üzerinde, kira sözleşmesi kurulmadan önce üçüncü kişinin üstün hakkının bulunması hâlinde kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu söz konusudur²²⁶. Üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi hâlinde, kiracının bildirimiyle kiraya veren davayı üstlenmeli ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermelidir (TBK m. 309). Kira sözleşmesinin genel hükümler başlığı altında yer alan bu hüküm, her türlü kira sözleşmesine uygulanabilir²²⁷. Ancak kira sözleşmesi kapsamında zapttan doğan sorumluluğun kapsamı ve bu sorumluluğun hukukî sonuçlarına ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmemiştir. Dolayısıyla doktrinde, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hüküm bulunmayan hâllerde, satıcının zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanabileceği kabul edilmektedir²²⁸. Kiraya verenin zapttan sorumlu olması, kiralananı kira süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bulundurma borcunun bir gereğidir²²⁹.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğu için bazı şartların varlığı aranır. Öncelikle üçüncü bir kişi tarafından kira sözleşmesinin kurulduğu sırada var olan ve kiracının kullanım hakkıyla uyuşmayan bir hak ileri sürülmelidir²³⁰. Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen bu hak mülkiyet hakkı olabileceği gibi kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan sınırlı aynî hak da olabilir²³¹.

²²⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 91; **Özdoğan ve Oymak**, s. 53; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Kahraman**, s. 2794.

²²⁵ **Gümüş**, Yan Gider, s. 8-9; **Meydaneri**, s. 18.

²²⁶ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 234-235; **Sezer Çabri**, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.3 (2012), s. 184; **Atanlian**, s. 40.

²²⁷ **Eren**, Borçlar Özel, s. 351; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 237; **Acar**, Şerh, s. 251.

²²⁸ **Gümüş**, Kira, 139; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 124; **Günel**, s. 141; Satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Mehmet Akçaal**, Satıcının Zapttan Sorumluluğu, (Ankara: Yetkin, 2020), s. 79 vd.

²²⁹ **Acar**, Şerh, s. 250; **Çabri**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 185; **Atanlian**, s. 41.

²³⁰ **Aral ve Ayrancı**, s. 293; **Eren**, Borçlar Özel, s. 352; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 240; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 236; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 474; **Aydın**, s. 76.

²³¹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 352; **Acar**, Şerh, s. 255 vd.; **Aral ve Ayrancı**, s. 293; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 240;

Üstün hak sahibi iddiasını hukukî yollarla ileri sürmüş olmalıdır²³². Kiralananın üçüncü bir kişi tarafından fiilen gasp veya işgal edilmesi zapt kapsamına girmez²³³. Paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazın diğer maliklerin rızası olmaksızın paydaşlardan biri tarafından kiraya verilmesi durumunda, diğer paydaşların kiralanda hak iddia etmeleri zapt kapsamındadır.

Kiraya verenin zapttan sorumlu olması için zapta sebebiyet veren hakkın en geç kira sözleşmesinin kurulduğu anda mevcut olması gerekir²³⁴. Ayrıca zapttan sorumluluk için kiralanan kiracıya teslim edilmiş olmalıdır. Zira teslimden önce böyle bir hak ileri sürülürse kiraya veren, TBK m. 112 veya 136 hükümlerine göre sorumlu olur²³⁵.

Üçüncü kişi sahip olduğu üstün hak iddiasını dava yoluyla ileri sürmüş olabilir. Bu durumda kiracı söz konusu davayı kiraya verene bildirmelidir²³⁶. Bu bildirim üzerine kiraya veren davayı üstlenmek zorundadır²³⁷. Aksi takdirde kiracı, dava üzerinde yaptığı işlemler nedeniyle kiraya verene karşı sorumlu değildir. Hatta kiracı yargılamadan çekilme hakkına da sahiptir²³⁸.

Üçüncü kişi üstün hak iddiasını ispatlamış ve kiralananı kiracının elinden almışsa kiracı bundan doğan zararlarını kiraya verenden talep edebilir²³⁹. Ayrıca üçüncü şahsın davayı kaybettiği durumlarda da kiracının kullanım hakkı geçici olarak engellenmiş olabilir. Bu gibi durumlarda kiracı, uğramış olduğu zararları kiraya verenden talep edebilir²⁴⁰. Ancak kiraya verenin tazminat sorumluluğunun doğması için kusurlu olması gerekir²⁴¹.

B. Kiracının Borçları

1) Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracı, sözleşmede kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemekle yükümlüdür (TBK m. 313). Kiracının bu borcu, kiraya verenin teslim ve bulundurma borcunun karşılığıdır

İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 236; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 416.

²³² **Acar**, Şerh, s. 253; **Gümüş**, Kira, 137; **Akçaal ve Uyumaz**, s. 305; **Yavuz N.**, Kira, s. 191; Burada dava şartının aranmaması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 245.

²³³ **Acar**, Şerh, s. 253; **Akçaal**, Zapttan Sorumluluk, s. 148; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Aydemir**, s. 121; **Yavuz N.**, Kira, s. 191.

²³⁴ **Eren**, Borçlar Özel, s. 353; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 241; **Acar**, Şerh, s. 261.

²³⁵ **Gümüş**, Kira, 136; **Aral ve Ayrancı**, s. 293; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 418; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 236.

²³⁶ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 420; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 246; **Acar**, Şerh, s. 264; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 475.

²³⁷ **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 241; **Acar**, Şerh, s. 266; **Eren**, Borçlar Özel, s. 352-353; **Atanlian**, s. 52.

²³⁸ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 249.

²³⁹ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/10631, K. 2016/2504, T. 29.3.2016 (Kazancı, 11.08.2022); **Aral ve Ayrancı**, s. 293; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 241; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 250; **Atanlian**, s. 54.

²⁴⁰ **Gümüş**, Kira, 139; **Acar**, Şerh, s. 268; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 416.

²⁴¹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 251; **Acar**, Şerh, s. 269.

oluşturur. Bu sebeple kira bedelinin ödenmesi borcu kiracının aslî edim yükümlülüğünü oluşturur²⁴².

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslimiyle kiracının kira bedelini ödeme borcu doğar²⁴³. Bu bakımdan kiracının kiralananı kullanıp kullanmamasının bir önemi yoktur²⁴⁴ (TBK m. 324).

Kiralananın kullanılmasının karşılığı olan kira bedeli, genellikle bir miktar para olarak belirlenir²⁴⁵. Kira bedeli kural olarak ülke parası olarak belirlenmelidir. Ancak taraflar kira bedelini yabancı para birimi üzerinden de belirleyebilirler²⁴⁶. Kira bedelinin para olarak belirlenmesi, kira sözleşmesinin ayırt edici özelliğidir²⁴⁷. Dolayısıyla kira bedelinin paradan başka bir şey olarak kararlaştırıldığı durumlarda kira sözleşmesinden söz edilemez²⁴⁸. Bu durumda artık sui generis veya karma bir sözleşme söz konusu olur²⁴⁹. Taraflar başlangıçta kira bedelinin miktarını serbestçe belirleyebilirler²⁵⁰. Ancak belirlenen kira bedeli hukuka ve ahlaka aykırı olmamalıdır²⁵¹. Meselâ başlangıçta belirlenen kira bedeli, aşırı yararlanmayı (gabin) meydana getirmemelidir²⁵².

Kira bedeli para borcu olduğu için götürülecek borç niteliğindedir, kural olarak kiraya verenin yerleşim yerinde ödenmelidir²⁵³. Ancak taraflar sözleşmede aksini kararlaştırabilirler²⁵⁴. Kanunda kira bedelinin ödenmesi gereken zamana ilişkin açıkça bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre sözleşmede aksine bir düzenleme veya yerel âdet

²⁴² Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumaloğlu, s. 495; Alparslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.3 (2016), s. 85; Gümüş, Kira, s. 182; Acar, Şerh, s. 331; Eren, Borçlar Özel, s. 3; Aydoğdu ve Kahveci, s. 468; Aral ve Ayrancı, s. 303; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 253.

²⁴³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 111; Eren, Borçlar Özel, s. 360; Yargıtay, HGK, E. 1979/3-372, K. 1981/657, T. 30.09.1981 (Kazancı, 09.09.2022).

²⁴⁴ Yargıtay, 13. HD, E. 1989/8188, K. 1990/3403, T. 9.5.1990 (Kazancı, 01.09.2022); Aral ve Ayrancı, s. 320.

²⁴⁵ Özkan Özyakışır, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, (Ankara: Adalet, 2019), s. 179; Yavuz N., Kira, s. 233.

²⁴⁶ Eren, Borçlar Genel, s. 1105; Oğuzman ve Öz, s. 313; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 771-772; Nomer, s. 344; Gümüş, Kira, s. 183.

²⁴⁷ Özyakışır, s. 176; Aral ve Ayrancı, s. 266; Acar, Şerh, s. 333.

²⁴⁸ Yargıtay, kira bedelinin hizmet edimi olarak belirlendiği durumlarda da taraflar arasında kira sözleşmesinin varlığını kabul etmektedir. Bkz. Yargıtay, 6. HD, E. 2008/9297, K. 2008/12258, T. 10.11.2008 (Kazancı, 25.06.2022).

²⁴⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 360; Gümüş, Kira, s. 183; Aydoğdu ve Kahveci, s. 469.

²⁵⁰ Gümüş, Kira, s. 182; Acar, Şerh, s. 333; Aydoğdu ve Kahveci, s. 470.

²⁵¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Nurten İnce Akman ve Özkan Özyakışır, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2021), s. 730 vd.

²⁵² Yargıtay 3. HD, E. 2017/7635, K. 2019/3933, T. 30.4.2019 (Kazancı, 25.06.2022); Acar, Şerh, s. 334.

²⁵³ Eren, Borçlar Özel, s. 363; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 537; Gümüş, Kira, s. 185; Aydoğdu ve Kahveci, s. 472; Aral ve Ayrancı, s. 304; Yargıtay, HGK, E. 2017/6-1918, K. 2021/1707, T. 21.12.2021 (Kazancı, 11.08.2022).

²⁵⁴ Yargıtay, 6. HD, E. 2014/8135, K. 2014/10095, T. 18.09.2014 (Kazancı, 22.08.2022).

bulunmadıkça kira bedeli ve yan giderler, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemelidir (TBK m. 314). Bu hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere, taraflar kira bedelinin ödeme zamanını serbestçe belirleyebilirler²⁵⁵. Taraflar kira bedelinin belirlenen tarihte tek seferde veya dönemsel edimler hâlinde ödenmesini kararlaştırabilirler²⁵⁶.

Kiracı, muaccel olan kira bedelini ödemede temerrüde düşmüş olabilir. Bu durumda kira bedelinin ödenmesi için kiracıya süre verilmesi gerekir²⁵⁷. Kiracıya verilmesi gereken süre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz günden az olamaz. Diğer kira sözleşmelerinde ise kiracıya en az on gün süre tanınmalıdır. Kiraya veren bu sürede kira bedeli ifa edilmezse sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 315). Bu maddenin uygulanabilmesi için kiracının kira bedeli veya yan gider borcu bulunmalıdır²⁵⁸. Ayrıca kiracıya kira bedelinin ödenmesi hususu yazılı olarak bildirilmeli ve kiracı bu bildirimle rağmen kira bedelini ödememelidir²⁵⁹. Bununla birlikte kira bedelinin gecikmeli olarak ödendiği durumlarda da TBK m. 315 uygulanır²⁶⁰.

2) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemeye göre, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini kiracı ödemelidir. Olağan kullanım için gerekli olan giderlerin tespitinde yerel âdetlere bakılır (TBK m. 317). Burada ifade edilen bakım giderleri, kiralananın olağan bir şekilde kullanılması için gerekli olan küçük bakımlara ilişkindir²⁶¹. Meselâ olağan kullanıma bağlı olarak kırılan camların, bozulan kapı kollarının veya musluğun değiştirilmesi, bu kapsamda sayılabilir²⁶². Bununla birlikte olağan kullanımın dışında kalan bakım giderleri bu kapsamda değildir. Zira önemli bakım giderlerini, kiraya veren karşılamakla yükümlüdür²⁶³.

²⁵⁵ **Gümüş**, Kira, s. 183; **Acar**, Şerh, s. 346; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 256.

²⁵⁶ **Aral ve Ayrancı**, s. 304; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 475; Yargıtay bir uyuşmazlıkta, paylı mülkiyete konu olan kiralanda pay sahiplerinin icazet verdikleri kira bedeli haricinde, sonradan kiracıyla anlaşarak serbestçe başka bir kira bedeli belirleyebileceklerini ifade etmiştir. Karar için bkz. **Yargıtay**, E. 2015/11674, K. 2016/9105, T. 30.3.2016 (Kazancı, 22.08.2022).

²⁵⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 565 vd.

²⁵⁸ **Akartepe**, s. 91 vd.; **Yavuz N.**, Kira, s. 296 vd; **Doğan M.**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, s. 504.

²⁵⁹ **Acar**, Şerh, s. 357 vd.; **Eren**, Borçlar Özel, s. 364-365; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 267 vd.; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 246.

²⁶⁰ **Akartepe**, s. 101 vd.; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 565 vd.

²⁶¹ **Ahmet Türkmen**, “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2013), s. 225 vd.; **Aral ve Ayrancı**, s. 301; **Eren**, Borçlar Özel, s. 365; **Acar**, Şerh, s. 439; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 335.

²⁶² **Öktem Çevik**, s. 209; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 507; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 335; **Aral ve Ayrancı**, s. 301; **Çabri**, Ayıp, s. 207.

²⁶³ **Eren**, Borçlar Özel, s. 365; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 34; **Gümüş**, Kira, s. 180; Kiracının bakım borcu ve ayıp arasındaki fark için bkz. **Türkmen**, s. 225 vd.

Olağan temizlik giderleri de kiracıya yükletilmiştir. Kiralananın temizliği aynı zamanda onun özenle kullanılmasıyla da bağlantılıdır²⁶⁴. Dolayısıyla kiracı kiralananı toz, kir, pas, çamur, yağ, boya vb. şeylerden arındırmakla yükümlüdür.

3) Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Kiracı, kiralananı özenle kullanmakla yükümlüdür. Özenle kullanma borcu hem taşınır hem de taşınmaz olmak üzere her türlü kira ilişkisini kapsamaktadır²⁶⁵. Bununla birlikte taşınmaz kiralalarında kiracı, özenle kullanma yükümlülüğüne ek olarak komşulara saygı göstermekle de yükümlüdür²⁶⁶. Bu doğrultuda TBK m. 316/I hükmünde iki farklı düzenleme yapılmıştır. İlk olarak tüm kira sözleşmelerini kapsayacak şekilde kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma borcuna yer verilmiştir. İkinci olarak taşınmaz kiralaları bakımından kiracıya, taşınmazda oturan kişilere ve komşulara saygılı davranma borcu getirilmiştir. Her iki taraf için de asgarî koruma sağlayan bu hüküm mutlak emredici niteliktedir. Taraflar sözleşmeyle bu durumun aksini kararlaştıramazlar²⁶⁷.

TBK m. 316/I hükmündeki ilk düzenlemeye göre, kiralananın kira sözleşmesinde öngörülen kullanım amacına uygun olarak faydalanılmalıdır²⁶⁸. Diğer bir ifadeyle kiralanan, tarafların sözleşmede öngörmüş olduğu amacın dışında kullanılamaz²⁶⁹. Meselâ konut olarak kiralanan bir taşınmazın dükkân veya depo olarak kullanılması TBK m. 316 hükmüne aykırılık teşkil eder²⁷⁰.

Kiracı, kiralananı zarar veren ve onun özünü değiştiren her türlü davranıştan kaçınmalıdır²⁷¹. Yargıtay bir uyuşmazlıkta, kiracının kiralananı kendi malıymış gibi kullanması gerektiğini ifade etmiştir²⁷². Bununla birlikte sözleşmeye uygun olarak olağan kullanım sonucu

²⁶⁴ **Acar**, Şerh, s. 438-439; **Eren**, Borçlar Özel, s. 366.

²⁶⁵ **Nihal Ural Çınar**, "TBK M. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2016), s. 721; **Eren**, Borçlar Özel, s. 366; **Acar**, Şerh, s. 389.

²⁶⁶ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 497; **Meydaneri**, s. 25.

²⁶⁷ **Eren**, Borçlar Özel, s. 366; Hükümün nisbi emredici nitelikte olduğuna ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 361; **Acar**, Şerh, s. 389.

²⁶⁸ **Damla Mamük**, "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, no.1 (2013), s. 412; **Ural Çınar**, Özenli Kullanım ve Saygı Borcu, s. 722; **Aral ve Ayrancı**, s. 299; **Doğan M.**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, s. 5025; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 363; **Gümüş**, Kira, s. 156; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 487-488.

²⁶⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 494; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2018/1773, K. 2018/4809, T. 8.5.2018 (Kazancı, 20.09.2022).

²⁷⁰ **Mamük**, s. 411; **Gümüş**, Kira, s. 156; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 249; **Acar**, Şerh, s. 394.

²⁷¹ **Ural Çınar**, Özenli Kullanım ve Saygı Borcu, s. 724; **Acar**, Şerh, s. 395; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 489; **Gümüş**, Kira, s. 156; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 371.

²⁷² **Yargıtay**, HGK, E. 2002/6-582, K. 2002/608, T. 10.7.2002: "Kiracı kiralananı kira müddeti boyunca tam bir özen içerisinde kullanmak zorundadır. Buradaki özen borcundan amaç, kiracının kendi malı imiş gibi özen

meydana gelen eskimeler veya bozulmalar, kiracının özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil etmez (TBK m. 334/I). Kiracı kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananın şeklini ve görünümünü değiştiremez. Bir başka ifadeyle kiracı, kiraya verenden izin almadan kiralanda yenilik ve değişiklik yapamaz²⁷³.

TBK m. 316/I hükmündeki ikinci düzenlemeye göre, taşınmaz kiralari açısından kiracı kiralananın bulunduğu taşınmazdaki kişilere ve komşulara saygı göstermek zorundadır²⁷⁴. Kiracının bu kişileri rahatsız edecek şekilde koku yayması, gürültü yapması, hakaret etmesi, hukuka veya ahlaka aykırı davranışlarda bulunması özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlali anlamına gelir²⁷⁵.

Kiracının bu borcuna aykırı davranışlarda bulunması hâlinde TBK m. 316/II uygulanır²⁷⁶. Buna göre kiraya veren sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olur. Ancak bunun için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracıya aykırılığın giderilmemesi hâlinde sözleşmenin feshedileceğine ilişkin yazılı bir ihtar gönderilmelidir. Bu durumda kiracıya aykırılığın giderilmesi için en az otuz günlük bir süre tanınmalıdır²⁷⁷. Diğer kira sözleşmelerinde ise kiraya verenin önceden bir ihtarla bulunmasına gerek yoktur. Yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhâl feshedebilir (TBK m. 316/II)²⁷⁸.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bazı durumlarda aykırılığın giderilmesi için süre verilmesine gerek yoktur. Buna göre, eğer kiracı kiralana kasıtlı olarak ağır bir zarar vermişse, süre vermenin yararsız olacağı anlaşıyorsa veya özen ve saygı borcuna aykırılık kiraya veren ya da komşular açısından çekilmez hâle gelmişse kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK m. 318/III)²⁷⁹. Söz konusu hâllerde önceden herhangi bir ihtara gerek yoktur²⁸⁰. Burada sayılan üç hâlde olağanüstü fesih niteliğindedir²⁸¹.

gösterme, örneğin tahrip etmeme, şeklini değiştirmeme gibi hususları içerir. Kiracının komşuluk ilişkilerine uymaması, rahatsız edici hareketlerde bulunması da sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilebilir.” (Kazancı, 20.09.2022).

²⁷³ **Eren**, Borçlar Özel, s. 367; **Aral ve Ayrancı**, s. 298; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 372; **İlker Öztaş**, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması, (Ankara: Adalet, 2016), s. 154 vd.

²⁷⁴ **Ural Çınar**, Özenli Kullanım ve Saygı Borcu, s. 727; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 382; **Acar**, Şerh, s. 417.

²⁷⁵ **Eren**, Borçlar Özel, s. 367; **Gümüş**, Kira, s. 159; **Acar**, Şerh, s. 430; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 383; **Yavuz N.**, Kira, s. 332.

²⁷⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Mamük**, s. 419; **Acar**, Şerh, s. 399; **Gümüş**, Kira, s. 294 vd.

²⁷⁷ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/12353, K. 2018/4326, T. 19.04.2018 (Kazancı, 04.09.2022).

²⁷⁸ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 397 vd.; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 495; **Yavuz N.**, Kira, s. 329; Kiraya verene her durumda derhâl fesih imkânı verilmesine ilişkin eleştiriler için bkz. **Acar**, Şerh, s. 401 vd.

²⁷⁹ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/5622, K. 2014/7260, T. 3.6.2014 (Kazancı, 12.09.2022).

²⁸⁰ **Mamük**, s. 421; **Acar**, Şerh, s. 408.

²⁸¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Turan Şahin**, “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2019), s. 339 vd.; **Eren**, Borçlar Özel, s. 368; **Gümüş**, Kira, s. 295.

4) Kiralananda Ortaya Çıkan Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu

Kiracıya, sözleşme süresince ortaya çıkan ve kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmekle yükümlüdür (TBK m. 318)²⁸². Kiralananda ortaya çıkan ayıpların bildirilmesi, kiracı bakımından külfet olarak değil borç olarak düzenlenmiştir²⁸³. Bu yükümlülüğün asıl amacı, kiralananadaki ayıplardan kiraya verenin bir an önce haberdar edilmesi ve bu ayıpların ağırlaşmadan önce giderilmesinin sağlanmasıdır²⁸⁴. Kiraya veren lehine getirilmiş olan bu hüküm ile kiralanan korunmakta ve zararın artması önlenmektedir²⁸⁵. Bu konu çalışmanın ikinci bölümünde ayıptan doğan sorumluluğun şekli şartları başlığı altında ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

5) Kiralanandaki Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Kiracı, kiralananadaki ayıpların giderilmesi için yapılan çalışmalara ve belirli durumlarda kiralananın üçüncü kişilere gösterilmesine katlanmakla yükümlüdür (TBK m. 319). Bu yükümlülük ile bazı durumlarda kiracının kiralananı kullanım hakkı sınırlandırılmıştır. Uygulamada özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında ayıpların giderilmesi ve kiralananın gösterilmesi noktasında sorunlar çıkmaktadır²⁸⁶.

Kiracı, kiralananadaki ayıpların giderilmesine veya zararların önlenmesine ilişkin yapılacak olan çalışmalara katlanmak zorundadır (TBK m. 319/I)²⁸⁷. Bu çalışmalar kiralananadaki herhangi bir ayıbın giderilmesi veya kiralanda meydana gelmesi muhtemel zararların önlenmesi ya da ortadan kaldırılması için yapılan çalışmalar olabilir²⁸⁸. Her ne kadar kanun metninde ayıbın giderilmesi ve zararın önlenmesi çalışmalarının zorunlu nitelik taşıması gerektiğine ilişkin bir ifade bulunmasa da doktrinde bu çalışmaların zorunlu olması gerektiği

²⁸² Gümüş, Kira, s. 208; Çabri, Ayıp, s. 161-162.

²⁸³ Murat İncoğlu, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, no.103-104 (2013), s. 62-63; Acar, Şerh, s. 464; Yavuz N., Kira, s. 371.

²⁸⁴ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 499; Aral ve Ayrancı, s. 301; Acar, Şerh, s. 455.

²⁸⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 368-369; Aral ve Ayrancı, s. 301.

²⁸⁶ Eren, Borçlar Özel, s. 370; Gümüş, Kira, s. 171; Acar, Şerh, s. 471; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 501.

²⁸⁷ Yavuz N., Kira, s. 376; Meydaneri, s. 23; Yargıtay, 3. HD, E. 2018/1065, K. 2018/2526, T. 15.03.2018 (Kazancı, 01.09.2022); Kiracının kiralananadaki ayıpların giderilmesine katlanma borcunun içine kiralananın geçici tahliyesi de girmektedir. Geçici tahliye için söz konusu tamiratın zorunlu ve ivedi olması gerekir. Ayrıca çalışmalar sırasında kiracının menfaatleri gözetilmelidir. Geçici tahliyeye ilişkin açıklamalar için bkz. Çabri, Ayıp, s. 218-222; Nuhoglu, s. 86; Aktaş, s. 82; Ayrıca buna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay, HGK, E. 2003/6-497, K. 2003/507, T. 24.09.2003; Yargıtay, 6. HD, T. 01.04.2002, E. 2002/2062, K. 2002/2297; Yargıtay, 6. HD, E. 1981/3386, K. 1981/8575, T. 21.05.1981 (Kazancı, 01.09.2022).

²⁸⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 370-371; Acar, Şerh, s. 473-474; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 431; Çabri, Ayıp, s. 215.

savunulmaktadır²⁸⁹. Bu çalışmaların zorunluluğu hususunda değerlendirme yapılırken dürüst ve orta zekâda bir kimse kiraya veren olarak dikkate alınmalıdır²⁹⁰. Aynı zamanda zorunluluk değerlendirilmesi teknik kurallara göre yapılmalıdır²⁹¹. Meselâ deprem sonrası kiralananın oluşan hasarların giderilmesinin zorunlu olup olmadığının tespiti için alanında uzman bir mühendisin teknik bilgisine başvurulmalıdır.

Kiracı zorunlu olduğu ölçüde bakım, satış veya sonraki kiralama için kiralananı kiraya verene ya da onun belirlediği üçüncü kişiye göstermekle yükümlüdür (TBK m.319/II)²⁹². Bu hüküm daha çok taşınmaz kiralalarında uygulanacak şekilde düzenlenmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta kiracı, söz konusu faaliyetlerin yapılmasının zorunlu olduğu durumlarda bunlara katlanmakla yükümlüdür²⁹³. Yukarıda yapılan zorunluluk değerlendirmesi burada da geçerlidir. Dolayısıyla zorunluluk değerlendirilmesi dürüstlük kurallarına göre makul ve dürüst bir kiraya veren dikkate alınarak yapılmalıdır. Meselâ bir doğal afet sonucu kiralanan zarar görmüşse zararın tespiti için kiraya veren veya onun belirlemiş olduğu üçüncü kişi kiralananı gezebilir. Aynı şekilde mevcut kira sözleşmesinin sona ereceği somut olarak ortadaysa kiracı, sonraki kiralama için kiralananın gezilip görülmesine izin vermekle yükümlüdür²⁹⁴.

Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu düzenlenirken kiracıyı korumaya yönelik bazı hükümler getirilmiştir. Buna göre kiraya veren, ayıbı gidermek için çalışmalar yapılacağını veya kiralananın yeni kiralama için gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmelidir. Ayrıca her iki durumda da kiracın yararını gözetmelidir (TBK m. 319/III). Dolayısıyla ayıpların giderilmesi çalışmalarının yapılması ve kiralananın gezilip görülmesi için kiracıya uygun bir süre önce bildirim yapılması gerekmektedir²⁹⁵. Aksi takdirde kiracı, kiraya verenin buna ilişkin taleplerini haklı olarak reddedebilir²⁹⁶.

Kiracıya yüklenen bu yükümlülük sebebiyle kiralananın sözleşmeye uygun kullanımı ortadan kalkar veya azalırsa, kiracı kiraya verenden kira bedelinden indirim yapılmasını ve aynı

²⁸⁹ Aral ve Ayrancı, s. 302; Gümüş, Kira, s. 173; Eren, Borçlar Özel, s. 371; Acar, Şerh, s. 479; Kiracının zorunlu olmayan çalışmalara da katlanma yükümlülüğünün bulunduğu ilişkin bkz. Çabri, Ayıp, s. 215.

²⁹⁰ Gümüş, Kira, s. 172; Acar, Şerh, s. 481; Meydaneri, s. 23.

²⁹¹ Eren, Borçlar Özel, s. 371; Ancak kiralananın daha konforlu hâle gelmesine ilişkin yapılacak giderlere kiracı katlanmak zorunda değildir. Bkz. Baltalı, s. 70; Çabri, Ayıp, s. 216.

²⁹² Yargıtay, 6. HD, E. 2015/6282, K. 2015/6125, T. 18.06.2015 (Kazancı, 01.09.2022).

²⁹³ Acar, Şerh, s. 496; Doğan M., Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, s. 506; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 446.

²⁹⁴ Gümüş, Kira, s. 174; Yavuz N., Kira, s. İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 445; Acar, Şerh, s. 498.

²⁹⁵ Çabri, Ayıp, s. 216-217; Yargıtay, 6. HD, E. 2015/6282, K. 2015/6125, T. 18.6.2015 (Kazancı, 15.09.2022); Acar, Şerh, s. 486; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 436.

²⁹⁶ Acar, Şerh, s. 490-502; Gümüş, Kira, s. 175; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 437.

zamanda doğan zararlarının giderilmesini talep edebilir (TBK m. 319/IV)²⁹⁷. Kiraya veren, TBK m. 319 hükmünde yer alan katlanma borcunu haklı bir sebep olmaksızın yerine getirmezse kiraya veren mahkemeye başvurup izin alabilir ve uğradığı zararların giderilmesini de talep edebilir²⁹⁸. Hatta somut olayda şartları oluşmuşsa kiraya veren, kira sözleşmesini haklı sebebe dayanarak feshedebilir²⁹⁹.



²⁹⁷ **Gümüş**, Kira, s. 175; **Eren**, Borçlar Özel, s. 371; **Acar**, Şerh, s. 491-492; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 439-440.

²⁹⁸ **Acar**, Şerh, s. 493; **Eren**, Borçlar Özel, s. 371; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 497.

²⁹⁹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 371; **Gümüş**, Kira, s. 176; Feshin TBK m. 316 hükmüne göre yapılabileceğine ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 441; **Acar**, Şerh, s. 494.

İKİNCİ BÖLÜM

AYIP KAVRAMI, AYIBIN TÜRLERİ, KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, ÖZELLİKLERİ, BENZER KURUMLARLA İLİŞKİSİ VE ŞARTLARI

I. AYIP KAVRAMI VE AYIBIN TÜRLERİ

A. Genel Olarak Ayıp Kavramı

Türk Borçlar Kanunu'nda ayıp kavramının tanımı ve muhtevası satış sözleşmesi kapsamında yapılmış ve diğer sözleşme ilişkilerinde bu hükümlerden yararlanılarak ayıba ilişkin düzenlemeler getirilmiştir³⁰⁰. TBK m. 219'a göre, satıcı alıcıya bildirmiş olduğu niteliklerin satılarda bulunmamasından sorumlu olduğu gibi, satılanın kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli oranda azaltan maddî, hukukî ya da ekonomik ayıplardan da sorumludur³⁰¹. Bu düzenlemeden yararlanılarak ayıp kavramı, bir sözleşme ilişkisinde sözleşme konusu şeyin dürüstlük kuralının gerekliklerine veya sözleşmeye göre uygun kullanımını engelleyen ya da bu kullanımı kısıtlayan eksiklikler veya bozukluklar olarak tanımlanabilir³⁰². Sözleşme konusundaki eksiklikler veya bozukluklar niteliğe ilişkin olabileceği gibi, niteliği etkileyen nicelik eksiklikleri de olabilir³⁰³ (TBK m. 219).

³⁰⁰ **Acar**, Şerh, s. 173; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 115.

³⁰¹ **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 623; **Hayrunnisa Özdemir**, "Ayıplı Mal", Tüketici Hukuk Davaları-Teori ve Uygulama, (Ed: Oya Şahin McCarthy ve Mutlu Dinç), (Ankara: Seçkin, 2021), s. 133; **Yargıtay**, HGK, E. 2014/13-1125, K. 2016/587, T. 4.5.2016: "Ayıp, satıcının, alıcıya herhangi bir şekilde bildirdiği (varlığını vaat ettiği) veya alıcının dürüstlük kuralına göre beklediği vasfın satılarda bulunmaması, alıcının malda olmasını normal olarak beklediği niteliğin bulunmamasıdır..." (Kazancı, 21.09.2022).

³⁰² **Seyfullah Edis**, Türk Borçlar Hukukuna Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, (Ankara: Ajans-Türk Matbaası, 1963), s. 8; **Cevdet Yavuz**, Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, (İstanbul: Beta, 1989), s. 18; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 111; **Eren**, Borçlar Özel, s. 106; **Aydemir**, s. 109; **Akıntürk ve Ateş**, s. 243; **İhsan Erdoğan**, "Tüketicinin Ayıplı Mal ve Hizmet İfalarına Karşı Korunması", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (1997), s. 55; **Nihat Yavuz**, "Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu I", *Yargıtay Dergisi*, no.1-2 (1982), s. 188; **Kök**, s. 47; **Ruhi ve Ruhi**, s. 50; **Hayrunnisa Özdemir**, Türk Borçlar Kanununa ve Viyana Satım Sözleşmesine (CISG) Göre Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları, (Ankara: Yetkin, 2013), s. 65; **Meydaneri**, s. 26; **Mustafa Ünlütepe**, "Taşınır Satış Sözleşmesinde Satıcının Ayıptan Sorumluluğu Bakımından Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetinin Yerine Getirilmesinin Tabi Olduğu Süreler", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.1 (2018), s. 297; **Yargıtay**, 13. HD, E. 2016/37131, K. 2017/7568, T. 19.6.2017: "... Ayıp; yasa yada sözleşmede öngörülen unsurlardan birinin veya birkaçının eksikliği yada olmaması gereken vasıfların olmasıdır..." (Kazancı, 21.09.2022).

³⁰³ Miktar noksanlıkları için bkz. **Edis**, Ayıp, s. 9 vd.; **Eren**, Borçlar Özel, s. 194; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi hükümleri kapsamında ayıp kavramının tanımına ve ayıbın niteliklerine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır³⁰⁴. Dolayısıyla kira sözleşmesi kapsamında ayıbın tanımı yapılırken TBK m. 219 hükmünden kıyasen faydalanmak gerekir³⁰⁵. Bununla birlikte kira sözleşmesinin satış sözleşmesinden farklı olarak sürekli borç ilişkisi doğurması ve kullandırma ve/veya yararlandırma amacı gütmesi de göz ardı edilmemelidir. Bu sebeple ayıp kavramı açıklanırken kiraya verenin teslim ve bulundurma borcuna ilişkin TBK m. 301 hükmü de dikkate alınmalıdır. Zira kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslimi ve sözleşme süresince bu hâlde bulundurulması borcu ayıptan doğan sorumluluğun kaynağını oluşturmaktadır³⁰⁶. Şu hâlde kira sözleşmesi kapsamında ayıp, kiraya veren tarafından kiracıya herhangi bir surette bildirilen niteliklerin kiralanda bulunmaması ya da kiralananın kullanım amacı dikkate alındığında kiralandan beklenen faydaları ortadan kaldıran veya azaltan eksiklikler veya bozuklukların bulunması anlamına gelir³⁰⁷.

Kiralananın kullanıma elverişliliği, taraflar arasında öngörülen özel koşullara göre belirlenebileceği gibi böyle özel koşulların bulunmaması hâlinde dürüstlük kuralları çerçevesinde objektif olarak da belirlenebilir³⁰⁸. Meselâ kiraya verenin kiralanda bulunduğunu vaat ettiği nitelikler, aslında taraflar arasında belirlenen özel koşulları oluşturmaktadır. Sonuç olarak taraflar arasında öngörülen ya da kiralananın kullanım amacı bakımından objektif olarak onda bulunması gereken niteliklere aykırı olan her türlü eksiklik veya

Sorumluluğu, s. 52-53; **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 103 vd.; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/3173, K. 2017/16736, T. 29.11.2017: "...kira sözleşmesinde kiraya verilen alan ile davacının halen kullanmakta olduğu alanın açık ve tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilerek, kullanılan alanın kiralanan alandan daha az olduğunun tespit edilmesi halinde TBK'nun 307.maddesi gereği ayıpla orantılı olarak indirim yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Kazancı, 21.09.2022).

³⁰⁴ **Çabri**, Ayıp, s. 65; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 220.

³⁰⁵ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 115; **Aktaş**, s. 33.

³⁰⁶ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 444; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 274; **Karahasan**, s. 805; **Kırmızı**, s. 96; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; **Azra Arkan Serim**, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, (İstanbul: Beşir Kitabevi, 2010), s. 44; **A. Hulki Cihan**, "Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralandaki Ayıplardan Sorumluluğuna İlişkin Sonuçlar", *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, no.25 (2019), s. 26; **Aktaş**, s. 6; **Mehmet Üçer ve Nedim Meriç**, "Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.41 (2019), s. 410.

³⁰⁷ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 445; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 623; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 234; **Günel**, s. 17-18; **Gümüş**, Kira, s. 107; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 115-116; **Kaya**, s. 9; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 261; **Kahraman**, s. 2806; **Aydemir**, s. 110; **Acar**, Şerh, s. 173; **Altış**, s. 56-57; **Kök**, s. 19; **Çabri**, Ayıp, s. 102-103; **Yalçınduran**, s. 65; **Mehmet Erdem**, "Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğa İlişkin Değerlendirmeler", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.155 (2017), s. 12; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 88; **Cihan**, Ayıp, s. 27; **Ali Bulut**, "Kira Sözleşmelerinde Ayıptan Sorumluluk", *İzmir Barosu Dergisi*, no.2 (2016), s. 232; **Aktaş**, s. 33; Doktrindeki bazı yazarlar kira sözleşmesinde ayıp kavramını önemli ayıp çerçevesinde açıklamaktadır. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 111; **Eren**, Borçlar Özel, s. 338; **Aral ve Ayrancı**, s. 280; **Karahasan**, s. 805; **Baltalı**, s. 27; **Nuhoğlu**, s. 36; **Cihan**, Ayıp, s. 27; **Üçer ve Meriç**, s. 411; **Atanman**, s. 106.

³⁰⁸ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 220; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53-54; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 88.

bozukluk ayıp olarak değerlendirilebilir³⁰⁹. Bu bakımdan kiralanandaki eksiklik veya bozukluğun önemli ölçüde olup olmaması ayıbın varlığı noktasında önemli değildir³¹⁰. Ayrıca kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun doğması için kiralanandaki ayıptan dolayı kiracının zarara uğraması da gerekli değildir³¹¹. Zira kiralananın ayıplı olması hâlinde, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borcunu, kiracının haklı beklentilerine uygun olarak ifa etmediği kabul edilmelidir³¹².

Kira sözleşmesindeki ayıp sorumluluğu, Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan diğer sözleşme ilişkilerindeki ayıp sorumluluklarına göre bazı farklılıklar içermektedir. Özellikle kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurması sebebiyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hem teslim sırasında var olan ayıpları hem de tesliminden sonra meydana gelen ayıpları kapsar³¹³. Bununla birlikte TBK m. 301'de yer alan kiralananı sözleşme süresince kullanıma uygun bir şekilde bulundurma borcu neticesinde, kira sözleşmesindeki ayıplar diğer sözleşme ilişkilerindeki ayıp türlerine ek olarak manevî ayıp şeklinde de ortaya çıkabilir³¹⁴.

B. Ayıp Türleri

1) Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin kanunda ve doktrinde ayıba özgü birtakım ayrımlara yer verilmiştir. İlk olarak doktrin ve yargı kararlarında³¹⁵ ayıbın niteliğine göre bir ayrıma gidilmiştir³¹⁶. Buna göre ayıplar niteliğine göre; maddî, ekonomik, hukukî ve manevî ayıp şeklinde sınıflandırılabilir. Ayıbın niteliğine ilişkin yapılan bu ayırım kiracının başvurabileceği haklar noktasında kural olarak herhangi bir önem arz etmez. İkinci olarak kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerde, ayıbın mevcut olduğu zamana göre teslim sırasında var

³⁰⁹ Yavuz N., Ayıp, s. 467; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 220; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 90; Ömer Arbek, Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi, (Ankara: Yetkin, 2005), s. 162; Altaş, s. 58; Acar, Şerh, s. 173; Kaya, s. 9.

³¹⁰ İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 118; Aktaş, s. 8.

³¹¹ Nuhoglu, s. 37; Aktaş, s. 34.

³¹² Tuba Akçura Karaman, Üreticinin Ayıplı Ürünün Sebebi Olduğu Zararlar Nedeniyle Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluğu, (Ankara: Yetkin, 2008), s. 368.

³¹³ Acar, Şerh, s. 173; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Çabri, Ayıp, s. 66; Karahasan, s. 807; Üçer ve Meriç, s. 410; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 116.

³¹⁴ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 112; Üçer ve Meriç, s. 411; Gümüş, Borçlar Özel, s. 261; Altaş, s. 57; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274-275; Erdem, s. 12.

³¹⁵ Yargıtay, HGK, E. 2022/3-404 K. 2022/1155 T. 27.9.2022; Yargıtay, HGK, E. 2019/6-3 K. 2022/398 T. 29.3.2022 (Kazancı, 11.12.2022).

³¹⁶ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 112 vd.; Eren, Borçlar Özel, s. 338-339; Aral ve Ayrancı, s. 280; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 234; Günel, s. 17-18; Gümüş, Kira, s. 107 vd.; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 121 vd.; Kaya, s. 52 vd.; Acar, Şerh, s. 174 vd.; Kök, s. 48; Çabri, Ayıp, s. 106-107 vd.; Yalçınduran, s. 66; Erdem, s. 12; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 88; Nuhoglu, s. 38; Cihan, Ayıp, s. 27 vd.

olan ayıp ve teslimden sonra oluşan ayıp şeklinde ayrıma gidilmiştir (TBK m. 304 ve 305). Bu ayırım kiracının sahip olduğu haklar bakımından büyük bir öneme sahiptir. Zira kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin düzenlemelerde bu ayırım dikkate alınmıştır. Üçüncü olarak kanunda ayıbın ağırlığına göre önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmıştır (TBK m. 304). Kiralanda bulunan ayıbın önemli olup olmamasına göre kiracının başvurabileceği hükümler farklılık göstermektedir. Son olarak ayıbın gizli veya açık olmasına göre de bir ayrıma gidilmiştir³¹⁷.

2)Ayıbın Niteliğine Göre Türleri

a. Maddî Ayıp

Kiralananın cismani varlığında ortaya çıkan ve onun kullanım elverişliliğini etkileyen eksiklikler veya bozukluklar maddî ayıp olarak kabul edilmektedir³¹⁸. Diğer bir ifadeyle maddî ayıp, kiralananın kullanım elverişliliği açısından normal olarak onda bulunması gereken maddî unsurların eksikliği veya bozukluğudur³¹⁹. Kiralanan taşınmazın çatısının akması, rutubetli olması, camlarının kırık olması, kapılarının bozuk olması, asansörünün bozuk olması, yeterli düzeyde ısınmaması, kiralana üst kattan su sızması³²⁰; kiralanan otomobilin çalışmaması, frenlerinin tutmaması ve lastiklerinin patlak olması maddî ayıba vücut verir³²¹. Bununla birlikte kiralanan taşınmazın başa çıkılamayacak biçimde böcek veya diğer zararlılar tarafından işgal edilmesi de maddî ayıp kapsamındadır³²². Kiralananın niteliğine ilişkin eksikliklere ek olarak niteliğe etki eden nicelik eksiklikleri de maddî ayıp olarak değerlendirilmelidir³²³. Meselâ

³¹⁷ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 112 vd.; Eren, Borçlar Özel, s. 340; Aral ve Ayrancı, s. 280; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445; Gümüş, Kira, s. 107 vd.; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 121 vd.; Kaya, s. 52 vd.; Acar, Şerh, s. 174 vd.; Kök, s. 48; Çabri, Ayıp, s. 107 vd.; Yalçınduran, s. 66; Erdem, s. 12; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 88; Nuhoğlu, s. 38; Cihan, Ayıp, s. 27 vd.

³¹⁸ Edis, Ayıp, s. 13; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 112; Eren, Borçlar Özel, s. 108; Aydemir, s. 110; Özdemir H., Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 91; Arkan Serim, s. 45; Kök, s. 48; Ruhi ve Ruhi, s. 50; Karahasan, s. 805; Arbek, 165; Gümüş, Borçlar Özel, s. 262; Günel, s. 107; Baltalı, s. 29; Nuhoğlu, s. 38; Çabri, Ayıp, s. 107; Erdem, s. 12.

³¹⁹ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 449; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 624; Yavuz N., Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 189; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 61; Özdemir H., Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 92; Özdemir H., Ayıplı Mal, s. 139; Gümüş, Ders Kitabı, s. 240; Melek Bilgin Yüce, "Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Hakları, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu III- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, (İstanbul: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2011), s. 385.

³²⁰ Yargıtay, 3. HD, E. 2018/2330, K. 2019/6722, T. 16.9.2019; Yargıtay, 17. HD, E. 2018/4596, K. 2020/5337, T. 8.10.2020; Yargıtay, 13. HD, E. 2004/12208, K. 2005/3893, T. 10.3.2005 (Kazancı, 21.09.2022).

³²¹ Eren, Borçlar Özel, s. 339; Gümüş, Kira, s. 107; Üçer ve Meriç, s. 411; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 127; Aral ve Ayrancı, s. 280; Günel, s. 43-44; Baltalı, s. 29; Çabri, Ayıp, s. 107; Meydaneri, s. 27.

³²² Hüseyin Ayni Göktürk, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, II. Kısım, (Ankara: Güney Matbaacılık, 1951), s. 425; Zevkliler ve Gökyayla, s. 275; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 114; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; Aydoğdu ve Kahveci, s. 392; Kök, s. 49.

³²³ Özdemir H., Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 103; Cihan, Ayıp, s. 27; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56;

kiralanan taşınmazın yüz ölçümünün sözleşmede kararlaştırılardan daha az olması bu niteliktedir³²⁴.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli hâle getirilmemesi sebebiyle kiralananan beklenen faydanın alınamaması da maddî ayıp olarak nitelendirilmektedir³²⁵. Meselâ lokanta olarak işletilmek üzere kiralanan bir yerin bacasının olmaması maddî ayıp kapsamındadır.

Maddî ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklikler veya bozukluklar, teslim sırasında mevcut olabileceği gibi sonradan da ortaya çıkmış olabilir. Meselâ kiralananın olağan kullanımı sonucu zaman içinde meydana gelen eskimeler maddî ayıp olarak kabul edilmektedir³²⁶. Kiralananın su veya elektrik tesisatının eskimesi, çatısının akması, duvarlarının rutubetlenmesi, atık su tesisatının arızalanması, ısıtma veya soğutma sisteminin bozulması³²⁷ ve depreme dayanıksız olduğunun ortaya çıkması bu niteliktedir³²⁸. Kira sözleşmesi süresince ortaya çıkan bu tür ayıplardan kiraya veren sorumludur³²⁹.

Kiralananadaki maddî ayıp, eşyanın tamamına veya bir kısmına ilişkin olabilir³³⁰. Aynı zamanda kiralananın bütünleyici parçalarında veya eklentilerinde de maddî ayıp söz konusu olabilir. Kiraya verilen apartman dairesinin ortak kullanım alanlarında ortaya çıkan ayıplar bu duruma misaldir³³¹.

Kiralananadaki ayıbın maddî ayıp niteliğinde olması, kiracının seçimlik haklarından olan ayıbın giderilmesi hakkı açısından önemlidir. Kiralanandaki ayıbın tamir edilmesini talep etme hakkı kural olarak sadece maddî ayıplarda kullanılabilir³³².

b. Ekonomik Ayıp

Kira sözleşmeleri kimi zaman kiralananan belirli bir ekonomik gelir elde etme amacıyla kurulur. Kiralanandan beklenen gelirin veya ekonomik verimin alınamaması

Çabri, Ayıp, s. 108; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/3173, K. 2017/16736, T. 29.11.2017; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/8305, K. 2013/10601, T. 18.6.2013 (Kazancı, 21.09.2022).

³²⁴ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/3173, K. 2017/16736, T. 29.11.2017 (Kazancı, 21.09.2022).

³²⁵ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 467; **Kök**, s. 49; **Kaya**, s. 53; **Aktaş**, s. 37; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1994/9668, K. 1994/10845, T. 5.12.1994: “Hemen belirtelim ki, kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesi de maddi bir ayıp olarak kabul edilmesi gerekir.” (Kazancı, 22.10.2022).

³²⁶ **Baltalı**, s. 29; **Kaya**, s. 54-55.

³²⁷ **Yargıtay**, 13. HD, E. 2004/16785, K. 2005/4909, T. 24.3.2005 (Kazancı, 22.10.2022).

³²⁸ **Baltalı**, s. 29; **Çabri**, Ayıp, s. 108-109.

³²⁹ **Nuhoğlu**, s. 39; **Çabri**, Ayıp, s. 109; **Aktaş**, s. 37.

³³⁰ **Özdemir H.**, Ayıplı Mal, s. 141; **Çabri**, Ayıp, s. 108; **Baltalı**, s. 29; **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 93.

³³¹ **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 22; Arbek’e göre, otomobilde çıkan arızaların genelde otomobilin tamamında değil belirli parçalarında çıkması da bu kapsamdadır. Bkz. **Arbek**, s. 165.

³³² **Yalçınduran**, s. 65; **Arbek**, s. 163-164; **Nuhoğlu**, s. 39; **Baltalı**, s. 29; **Çabri**, Ayıp, s. 108.

durumunda ortada ekonomik ayıbın varlığından söz edilir³³³. Ekonomik ayıp özellikle ürün kirasında kira konusu işletmeden beklenenin altında gelir elde edilmesi şeklinde ortaya çıkar³³⁴. Doktrinde, ürün kirasına konu olan bir tarım arazisine su sağlayan kuyunun kuruması neticesinde ürün veriminin azalması ekonomik ayıp olarak nitelendirilmiştir³³⁵. Kiraya verenin ürün verimine ilişkin herhangi bir taahhüdü olmasa bile, ürün kirası semere elde etme amacıyla kurulduğu için verim kabiliyetinin objektif olarak beklenenden düşük olması durumunda kiraya veren bundan sorumludur³³⁶.

Kiralanan fotokopi makinesinin vaat edilen adette fotokopi çekmemesi, fabrikada üretim için kiralanan makinenin vaat edilen miktarın altında üretim yapması, hastanenin kiralamış olduğu cihazların belirtilen sayıda çekim yapmadan önce bakım gerektirmesi ekonomik ayıp olarak nitelendirilebilir³³⁷. Kiralanan aracın belirtilen hız limitinin üstüne çıkmaması, yakıt tüketiminin belirtilenden fazla olması gibi durumlar da ekonomik ayıbı oluşturur³³⁸. Aynı şekilde kiralanan işyerine ayda veya yılda belirli sayıda kişinin geleceğinin taahhüt edilmesine rağmen beklenen sayıda kişinin gelmemesine bağlı olarak gerçekleşen ciro kaybı da ekonomik ayıp olarak kabul edilmektedir³³⁹.

Yargıtay³⁴⁰, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi ile kiralananın bulunduğu yerde bazı tüketim maddelerinin sadece kiracı tarafından satılmasının kararlaştırılmış olmasına rağmen kiralananın bulunduğu yerdeki gazete bayilerince bu ürünlerin satılması ve aynı yerde bazı çay ocaklarının kaçak faaliyet göstermesi sonucu kiracının beklediği geliri elde

³³³ **Göktürk**, s. 401; **Eren**, Borçlar Özel, s. 339; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 468; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 275; **Arkan Serim**, s. 45; **Kök**, s. 55; **Yalçınduran**, s. 66; **Altaş**, s. 58; **Baltalı**, s. 35; **Çabri**, Ayıp, s. 115; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57; **Üçer ve Meriç**, s. 412; **Günel**, s. 49; **Nuhoğlu**, s. 46.

³³⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Altaş**, s. 103-104; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 275; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 192; **Baltalı**, s. 35.

³³⁵ **Kök**, s. 56.

³³⁶ **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 193; **Altaş**, s. 104; **Kaya**, s. 53; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 468; **Baltalı**, s. 36; **Şeyhmus Darcan**, Ürün Kirası Sözleşmesi, (Ankara: Adalet, 2020), s. 146; **Aktaş**, s. 46; **Yargıtay**, HGK, E. 2013/14-215, K. 2013/1487, T. 23.10.2013; **Yargıtay**, 14. HD, E. 2011/12203 K. 2012/824 T. 25.1.2012: "...hasılat kirasında kiralayan hasılat getiren bir malı ya da hakkı, kiracının bu malın semeresinden yararlanmasını da içerecek şekilde kiralamaktadır. Hasılat kirasının konusunu hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz yahut bir ticari işletme veya hak oluşturabilir. Görülüyor ki, hasılat kirasında işletmenin verim kabiliyetinin olması önemlidir. Hasılat kirasında, kiracının gayesi semere elde etmek olduğundan, bu istihsalı yapabileceğine dair kiralayan tarafından bir teminat verilmese bile, aktin muhtevasında böyle bir teminatın var olduğu kabul edilir ve üretimdeki düşüklük kural olarak ayıp sayılır." (Kazancı, 22.10.2022).

³³⁷ **Yavuz**, **Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; **Üçer ve Meriç**, s. 412; **Aydın**, s. 56; Kiraya veren tarafından, kiralananın belirli bir miktar gelir getireceğinin taahhüt edilmesinin garanti sözleşmesi kapsamında değerlendirileceğine ilişkin görüş için bkz. **Günel**, s. 50; **Atanlian**, s. 115.

³³⁸ **Özdemir H.**, Ayıplı Mal, s. 145.

³³⁹ **Edis**, Ayıp, s. 17; **Eren**, Borçlar Özel, s. 339; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 61; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 129; **Çabri**, Ayıp, s. 114-115; **Nuhoğlu**, s. 46; Kiraya verenin, kiralananın belirli bir miktar gelir veya kâr elde edileceği taahhüdünde bulunmasına karşı taahhüt edilen kazançların sağlanamaması durumu kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açmayacağı çünkü burada ayrı bir çeşit garanti sözleşmesi bulunduğu görüşü için bkz. **Günel**, s. 49-50; **Aydın**, s. 56.

³⁴⁰ **Yargıtay**, 3. HD, E. 1998/9053, K. 1998/9860, T. 28.9.1998 (Kazancı, 26.10.2022).

edememesini ve kiraya verenin kira sözleşmesiyle yüklendiği edimleri yerine getirmemesini, hatta bu faaliyetlere göz yummasını ekonomik ayıp olarak değerlendirmiştir. Başka bir uyuşmazlıkta Yargıtay³⁴¹, belediye ile yolcu taşıma işi yapan şirket arasındaki kira sözleşmesinde, kiraya konu olan otobüs güzergâhında, resmî belgelerde belirtilen günlük yolcu sayısına ulaşılmamasını, belediye tarafından belirlenen yeni güzergâhlar sebebiyle mevcut yolcu sayısının azalmasını ve sözleşmede yer almasına rağmen yolcu ücretlerine her yıl yapılması gereken zamların yapılmamasını ayıp olarak değerlendirmiş ve kiracının kira bedelinden indirim ve tazminat taleplerini haklı bulmuştur.

Normal şartlarda işyeri olarak kiralanan taşınmazın çevresinde kiraya veren veya üçüncü bir kişi tarafından aynı iş kolunda faaliyet gösteren başka bir işyeri açılması kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu gerektirmez³⁴². Ancak kiralanda yürütülen faaliyetin niteliği ve kiralanan taşınmazın bulunduğu yer dikkate alındığında, kiralananın çevresinde ona rakip başka bir işyeri açılmamasını gerektirebilir. Bu durumda kiralananın çevresinde, benzer faaliyet yürüten bir işyeri açılmışsa kiraya verenin sorumluluğu doğabilir³⁴³.

c. Hukukî Ayıp

Kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar sebebiyle kiralananın kullanımının engellenmesi veya sınırlandırılması durumunda hukukî ayıbın varlığından söz edilir³⁴⁴. Bu tür ayıplarda sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak kiralandan faydalanılmasına hukuk düzeninin koyduğu birtakım kurallar engel olmaktadır³⁴⁵. Meselâ kiralanan yerin yapı kullanma izninin (iskân) bulunmaması hukukî ayıp kapsamındadır³⁴⁶. Zira iskân izni bulunmayan

³⁴¹ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/317, K. 2017/9120, T. 06.06.2017 (karararama.yargitay, 20.10.2022).

³⁴² **Kök**, s. 51; **Baltalı**, s. 32; **Aktaş**, s. 41; Yargıtay bir uyuşmazlıkta sözleşmede kiralanan işyerinde yürütülen faaliyetin, kiracı dışında başka herhangi biri tarafından yürütülmeyeceğine dair bir hüküm bulunmadığı için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemeyeceğini belirtmiştir. Karar için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/5432, K. 2014/8331, T. 24.6.2014 (Kazancı, 26.10.2022).

³⁴³ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 113; **Yargıtay**, 4. HD, E. 1958/6952, K. 1959/55, T. 06.01.1958 (**Kök**, s. 51).

³⁴⁴ **Edis**, Ayıp, s. 14; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 262; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; **Altış**, s. 86; **Özdemir H.**, Ayıplı Mal, s. 141-142; **Nuhoglu**, s. 42; **Çabri**, Ayıp, s. 109; **Yünlü**, s. 66; **Numan Tekelioğlu**, “Bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Çerçevesinde Hukukî Ayıp ve Zapttan Sorumluluğun Birbirinden Ayırt Edilmesi”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2017), s. 87; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 91; **Aktaş**, s. 41; Kira sözleşmesinde, kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının zarara uğradığı hâllerde kiraya verenden talep edilen tazminatlar dışında, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun doğması için kusurlu olması gerekmez. Ancak doktrinde bazı yazarlar, hukukî ayıplardan kiraya verenin sorumlu olabilmesi için kusurlu olması gerektiğini ifade etmektedirler. Bkz. **Günel**, s. 47; **Baltalı**, s. 33-34; **Kök**, s. 52-53.

³⁴⁵ **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 94; **Yıldırım Keser**, “Pandemi Nedeniyle Uygulanan Geçici İşyeri Kapatma Tedbirini Hukukî Ayıp Olarak Nitelendirilebilmesinin Kiracının Kira Borcuna Etkisi”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2021), s. 161; **Nuhoglu**, s. 42-43; **Aydemir**, s. 110; **Üçer ve Meriç**, s. 412.

³⁴⁶ **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 624; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 62; **Aral ve Ayrancı**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 108; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 275; **Çabri**, Ayıp, s. 109; **Aktaş**, s. 42; **Yargıtay**, HGK, E. 2017/6-985, K. 2021/1368, T. 9.11.2021: “Kiracının, kiralanan ile ilişkin olarak sözleşme ile amaçladığı kullanım

taşınmazlar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden faydalanamazlar. Dolayısıyla kiraya veren kira konusu taşınmazın iskân iznini almakla yükümlüdür³⁴⁷.

İşyeri olarak kiralanan taşınmazın işyeri ruhsatının bulunmaması da hukukî ayıp olarak değerlendirilmelidir³⁴⁸. Ancak Yargıtay, kira sözleşmesiyle kiraya verene işyeri ruhsatı alma yükümlülüğü getirilmemişse ruhsatın alınmamasından kiraya verenin sorumlu tutulmaması gerektiğini ifade ederek aksi yönde bir karar vermiştir³⁴⁹. Kanaatimizce bu karar yerinde değildir. Zira kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim edilmesi kiraya verenin yükümlülüğündedir. Yargıtay başka bir uyuşmazlıkta, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun hâle getirilmesi için birtakım tadilatların yapılmasının gerekli olduğu durumlarda, tadilat ruhsatının alınmamasını da hukukî ayıp olarak değerlendirmiştir³⁵⁰.

olanağının özel ya da kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar nedeni ile azalması veya engellenmesi hâlinde hukukî ayıbın varlığından söz edilir. Bu tür ayıpta kiralananın, kira sözleşmesinden beklediği amacın gerçekleşmemesine hukuk düzeninin koyduğu kurallar engel olmaktadır. Kiralanan işyerine ruhsat verilmemesi ya da konut veya işyeri olarak kiralanan yerin iskân izninin bulunmaması uygulamada en çok karşılaşılan hukukî ayıp türleridir. Yargıtayın yerleşik içtihatlarına göre, kiralananın kullanılabilmesi için iskân izninin bulunması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi de kiraya verene ait bulunmaktadır.”; Yargıtay, 3. HD, E. 2004/8423, K. 2004/7719, T. 8.7.2004: “Kiralananın kullanılabilmesi için iskan izni bulunması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi de kiralayana ait bulunmaktadır. Kiralanan şeyin ayıpları, kiralayanın tekeffülü altındadır. Bu ayıplar kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkansız kılacak yahutta bu kullanım ve işletmeyi önemli surette azaltacak çeşitten ise kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir.” (Kazancı, 10.10.2022); Aynı yöndeki kararlar için bkz. Yargıtay, 19. HD, E. 2002/271, K. 2002/4463, T. 7.6.2002; Yargıtay, 11. HD, E. 2010/16005, K. 2011/2855, T. 17.3.2011; Yargıtay, 13. HD, E. 1992/2492, K. 1992/4759, T. 21.05.1992; Yargıtay, 11. HD, E. 2002/1079, K. 2002/1394, T. 19.02.2022 (Kazancı, 21.10.2022); Konut kiralasında iskân ruhsatının bulunmamasının hukukî ayıp olarak değerlendirilemeyeceği yönündeki görüş için bkz. İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56-57; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 128.

³⁴⁷ Çabri, Ayıp, s. 110; Yargıtay, 3. HD, E. 2001/6727, K. 2001/7921, T. 20.9.2001; Yargıtay, 3. HD, E. 2000/4180, K. 2000/4495, T. 11.5.2000: “Sözleşme yapılırken sözü edilen iskan izninin (iskan ruhsatının) bulunmaması, kiracının bu izin alınmak üzere işlemlere başlanmış olması nedeniyle kiralanda bir takım hazırlıklara başlaması, kiralayanı (davalıyı) kanunen kendisine yüklenen harç ve belgeleri tamamlayarak iskan (oturma) iznini alma ve kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanılabilir duruma getirme yükümlülüğünden kurtarmaz. Zira kiracı, kiralayanın ayıba karşı olan tekeffül borcunu ne sözleşme ile açıkça ve ne de çeşitli davranış biçimlerini sergileyerek halin icablarına göre zımni olarak ortadan kaldırmıştır. Kaldı ki bu aşamada kiralayanın sözleşmeden beklenen amaca uygun olarak kiralananı kiracıya teslim ettiğinden de söz edilemez.” (Kazancı, 10.10.2022).

³⁴⁸ Günel, s. 47; Yargıtay, 11. HD, E. 2006/11499, K. 2006/10835, T. 30.10.2006: “Mahkemece, toplanan kanıtlar ve bilirkişi raporuna dayanılarak, kiralanan yerin işyeri olarak kullanımı için ruhsat almaya elverişli şekilde davalıya teslim edilmediği, davalının da BK. 249. maddesine uygun şekilde fesih iradesini davacıya bildirdiği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir” (Kazancı, 10.10.2022).

³⁴⁹ Yargıtay, 3. HD, E. 2017/7410, K. 2019/3683, T. 24.04.2019: “Somut uyuşmazlıkta; kiralanan bağımsız bölümlerin cafe olarak işletilebilmesi için ruhsat alınmasında zorunluluk bulunmaktadır. Ancak, taraflar arasındaki sözleşmede ruhsat alımı hususunda davalı kiraya verene herhangi bir yükümlülük yüklenmemiştir. Bu haliyle, davacı- kiracı davalı- kiraya verenin işyeri ruhsatı alma yükümlülüğü altında olduğunu ispat edememiştir. Bu durumda işyeri ruhsatının alınması yükümlülüğü davacı kiracıdadır. Kiracı, kiralanan taşınmazın vasfını araştırmalı, ruhsat alıp alamayacağını tespit etmeli ve ondan sonra sözleşme yapmalıdır. Davacı taşınmazı hali hazırdaki durumunu bilerek kiralamıştır. Bu nedenle kira sözleşmesinin başlangıcında kiralanda bir ayıp bulunmadığının kabulü gerekir.” (Kazancı, 10.10.2022).

³⁵⁰ Yargıtay, 13. HD, E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.06.2008 (Kazancı, 25.10.2022); Günel, s. 48; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56.

Yargıtay bir kararında, kiralanan taşınmazın sözleşmede açıkça katı yakıt pazarlama işinde kullanılmak amacıyla kiraya verilmesine rağmen, valilik makamının katı ve sıvı yakıt işiyle iştigal edilmesini yasaklama kararının bulunması sebebiyle kiralanan ruhsat verilmemesini hukukî ayıp olarak kabul etmiştir³⁵¹. Yargıtay başka bir kararında, kiralanan taşınmazın depreme dayanıklılık raporunun bulunmamasını da hukukî ayıp olarak nitelendirmiş ve sözleşmenin feshini haklı bulmuştur³⁵². Bununla birlikte muayene olarak kullanılmak üzere kiralanan bağımsız bölümde, bu faaliyetin yürütülmesinin kat maliklerince istenmemesi ve apartman yönetim planında bunun yasaklanmış olması da hukukî ayıp kapsamındadır³⁵³. Yargıtay başka bir uyuşmazlıkta, yönetim planında konut olarak gözüken taşınmazın kiracıya işyeri olarak kiralınması sebebiyle kat maliklerince açılan dava neticesinde kiracının tahliye edilmesini ayıp olarak kabul etmiştir³⁵⁴.

Yargıtay³⁵⁵, hukukî ayıbın varlığına ilişkin başka bir uyuşmazlıkta, kiralanan taşınmazın kömür depolama, eleme ve paketleme alanı olarak kullanılmak üzere kiralınmasına rağmen, imar planında tarım arazisi olarak düzenlenmesi ve özgülünen amaca uygun olmaması sebebiyle işletme ruhsatı verilmemesini hukukî ayıp olarak değerlendirmiştir.

³⁵¹ **Yargıtay**, 13. HD, E. 1994/10123, K. 1994/10964, T. 6.12.1994 (Kazancı, 11.10.2022).

³⁵² **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/3006, K. 2015/5316, T. 2.6.2015: “TBK.nun 301. maddesi gereğince kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla yükümlüdür. Davaya konu kiralananın bulunduğu binanın depreme uygunluk raporunun bulunmadığı açıktır. Davalının kiralanan kendi taşınmazındaki bu hukukî ayıbı bilmesi ve kira sözleşmesi akdedilirken bu ayıbı davacı kiracının bilgisine sunmuş olması gerekir. Zira taraflar sözleşmenin kurulması sırasında birbirine tam ve doğru bilgi vermek zorundadırlar. Kiraya arz edilen bir yapının yasal mevzuata uygun şekilde alınmış depreme dayanıklılık raporunun bulunması asıl olup, yanlış görünüm vermek veya kiralananındaki kusur ve ayıplar hakkında bilgilendirme yükümlülüğü ihlal etmek sözleşmenin ihlali niteliğindedir. Bu nedenle feshin davacı kiracı yönünden haklı gerekçeyle dayandığının kabulü gerekir.” (Kazancı, 01.11.2022).

³⁵³ **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 234; **Kök**, s. 54.

³⁵⁴ **Yargıtay**, 13. HD, E. 2004/10361, K. 2005/1893, T. 10.2.2005: “Olayımızda kiralananın, akitte güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını engelleyen ayıp, davalı kiralayanın, davacıya kiraladığı daireyi, yönetim planındaki açık hükme rağmen işyeri olarak kiralamasıdır. Davalı kiralayan, yönetim planında mesken olarak gözüken taşınmazı davacıya işyeri olarak kiraya verirken, kat maliklerinin onayını almak durumundadır. Nitekim kat malikince açılan dava da, davacı şirketin yönetim planına aykırı olarak taşınmazı işyeri olarak kullandığı mahkemece sabit görülerek, tahliyesine karar verilmiş ve bu karar nedeniyle davacı taşınmazı kira süresi dolmadan 28.04.2002 tarihinde tahliye etmiştir. Davacı, kira sözleşmesi gereği kiraladığı taşınmazda 6 yıl süre kullanacağını düşünerek, faydalı giderlerde bulunmuş, ne varki davalı kiralayanın kusuru ile taşınmazdan tahliye edilmiştir. Şu durum karşısında davalı kiralayanı yasa gereği olan kiralaması sözleşmenin amacına uygun kullanmaya elverişli halde davacıya teslim borcunu yerine getirmemiş durumdadır.” (Kazancı, 11.01.2023).

³⁵⁵ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/10523, K. 2016/407, T. 26.01.2016: “Kiralanan yer kömür depolama, eleme ve paketleme alanı olarak kullanılmak üzere kiraladığına göre bu amaca uygun olarak kullanılabilmesi için ilgili Bakanlığa başvurulması üzerine kiralanan alanın imar planında marjinal tarım arazisi olarak düzenlendiği ve özgülünen amaca uygun olmadığı belirtilmiştir. Davalı, karşısındaki davacı kamu kuruluşunun kanun hükümlerine uygun şekilde hareket ettiğini kabul etmekle haklıdır. Bu nedenle kiralanan alanın özgülünen amaca uygun olup olmadığını araştırma yükümlülüğü yönünden kiracıdan bir özen beklememek gerekir. Bu durumda dava konusu yerin, sözleşme gereğince kiracının başladığı tarihte, kullanılmaya elverişli hukukî ayıptan arı bir şekilde teslim edilmediği böylece kiralayanın kiracıya karşı yasal borcunu ifa etmediği subuta ermiş bulunmaktadır. Öyleyse, davalının akdi fesihte haklı olduğu kabul edilmelidir.” (Hukuktürk, 12.01.2023).

Kiralananın kullanımı için gerekli olan izinlerin alınamaması her zaman hukukî ayıp olarak değerlendirilmez³⁵⁶. Zira kiralanan için gerekli olan ruhsatın alınamaması kiralananındaki eksikliklerden değil de kiracıdan kaynaklanıyorsa kiraya veren ayıptan sorumlu değildir³⁵⁷. Ayrıca doktrinde yer alan bir görüşe göre, hukukî ayıp dolayısıyla kira sözleşmesinden doğan borcun ifası, kiraya verenin kusuru olmaksızın imkânsız hâle geliyorsa borç sona erer³⁵⁸ (TBK m. 136). Kiralanan taşınmazın sözleşme kurulduktan sonra kamulaştırılması³⁵⁹, işletme hakkı kiraya verilen fikir veya sanat eserinin sözleşme kurulduktan sonra basım, yayın veya gösterim faaliyetlerinin yasaklanması bu duruma misal olarak verilebilir³⁶⁰.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, yakın zamanda pandemi nedeniyle uygulanan geçici işyeri kapatma tedbiri de hukukî ayıp olarak kabul edilmelidir³⁶¹. Zira bu durumda uygulanan geçici işyeri kapatma tedbiri nedeniyle kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcunu yerine getirememektedir. Bu sebeple kiraya veren, mevcut hukukî ayıptan dolayı kiracıya karşı sorumludur³⁶². Doktrindeki bazı yazarlar bu

³⁵⁶ Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiralananın kullanımı için gerekli olan izinlerin alınamamasında kiraya verenin kusuru yoksa sorumluluğu doğmaz. Bkz. **Kök**, s. 55.

³⁵⁷ **Günel**, s. 41; **Yargıtay**, 11. HD, E. 2005/3923, K. 2006/4789, T. 27.4.2006 (Kazancı, 10.10.2022).

³⁵⁸ **Kök**, s. 55; **Çabri**, Ayıp, s. 113; **Nuhoğlu**, s. 45.

³⁵⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 580-581; **Çabri**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 181-182; Kiralananın bir kısmının kamulaştırıldığı hâllerde, kalan kısım kullanılabilir nitelikteyse kira sözleşmesi devam eder. Bu durumda kiracı kira bedelinden indirim talep edebilir. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 136.

³⁶⁰ **Baltalı**, s. 35; **Aktaş**, s. 45; **Atanlian**, s. 114; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/9490, K. 2013/1612, T. 5.02.2013: “Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 10.10.2005 başlangıç ve 10.10.2006 bitiş tarihli ve 15.10.2005 başlangıç ve 15.10.2006 bitiş tarihli kira sözleşmeleri ile kiralanan taşınmazlarda çeltik ekimi yapılacağı konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Biga Kaymakamlığı İlçe Tarım Müdürlüğü’nün dosya içerisinde bulunan 12.5.2008 tarihli cevabı yazısında kira sözleşmesine konu taşınmazların çeltik ekiminin yasaklandığı alan içerisinde kaldığı, 2007 yılında barajda yeterli miktardasulama 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 tutulmayacağı sebeplerle imkansızlaşırsa, borcun sona ereceği hükmü mevcuttur. Eğer sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ifa imkansızlığı, 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.” (Hukuktürk, 10.10.2022).

³⁶¹ **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 251; **M. Tolga Özer**, “Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi”, Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler, (Ed.: Muhammet Özekes), (İstanbul: Onikilevha, 2021), s. 689; **Keser**, s. 168; Burada hukukî ayıbın olmadığına, bu tedbirlerin mücbir sebep niteliği taşıması ve geçici nitelikte olması sebebiyle bazı durumlar için geçici ifa imkânsızlığı olarak değerlendirilebileceğine yönelik görüş için bkz. **Seda Öktem Çevik, Aşlı Makaracı Başak ve Işıl Yörük**, “Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi”, Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler, (Ed.: Muhammet Özekes), (İstanbul: Onikilevha, 2021), s. 598 vd.; **Melek BilginYüce**, “Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi”, Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler, (Ed.: Muhammet Özekes), (İstanbul: Onikilevha, 2021), s. 639 vd.; Bu durumun ayıp olarak değerlendirilebilmesi için kiracının yürüteceği faaliyetin sözleşmede açıkça yer alması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Fatih Gündoğdu ve Nihal Ural**, “Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi”, Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler, (Ed.: Muhammet Özekes), (İstanbul: Onikilevha, 2021), s. 544.

³⁶² **Keser**, s. 168; Bu durumda geçici ifa imkânsızlığı söz konusu olduğu ve sözleşme ilişkisinin de askıda kaldığı bu sebeple kiralananın kapalı kaldığı süre boyunca kiracının kira bedelinden sorumlu olmaması (TBK m. 324 hükmünün mefhumu muhalifinden) gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Abdülkerim Yıldırım**, “Koronavirüs

durumun ifa imkânsızlığı kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini ve dolayısıyla burada ayıp hükümlerinin uygulanmasının mümkün olmadığını ifade etmektedirler³⁶³. Gerçekten de işyeri kapatma tedbirlerinin kalıcı (sürekli) olması durumunda ifa imkânsızlığı söz konusu olur ve ayıp hükümleri uygulama alanı bulamaz³⁶⁴. Ancak işyeri kapatma tedbiri pandemiyi önlemek amacıyla geçici olarak getirilmiş bir tedbirdir. Dolayısıyla burada belirli bir süreyi kapsayan³⁶⁵ geçici ifa imkânsızlığı vardır³⁶⁶. Bu sebeple pandemi nedeniyle uygulanan geçici işyeri kapatma tedbiri hukukî ayıp olarak değerlendirilmeli ve kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilmelidir³⁶⁷.

Burada bahsedilmesi gereken diğer bir husus hukukî ayıp ile zapttan doğan sorumluluğun birbirinden ayırt edilmesidir. Zapttan doğan sorumluluk kiracıyı üçüncü kişilerin üstün hak iddialarına karşı korurken; hukukî ayıptan doğan sorumluluk kiracıyı kiralananındaki kamu hukuku kaynaklı engellere karşı korumaktadır³⁶⁸. Diğer bir ifadeyle zapt hâlinde, kiralananın kullanımı üçüncü kişinin müdahalesi sonucu engellenirken hukukî ayıpta hukuk düzenin koyduğu objektif bir hukuk kuralı kullanımı sınırlandırmaktadır³⁶⁹. Meselâ kira konusu taşınmaza ilişkin üçüncü bir kişinin mülkiyet veya sınırlı aynî hak iddiası sebebiyle kiracının tahliyesi zapt kapsamında iken, kiralanan taşınmazın depreme dayanıklılık raporunun bulunmaması, iskân izninin verilmemesi veya arkeolojik sit alanı ilan edilmesi sebebiyle kiracının tahliyesi hukukî ayıp kapsamındadır³⁷⁰.

d. Manevî Ayıp

Satış ve eser sözleşmelerinden farklı bir şekilde kira sözleşmesinde ayıp, manevî ayıp olarak da ortaya çıkabilir³⁷¹. Kiracının kiralananı kullanmasına engel olan veya ondan beklenen

Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, no.165 (2020), s. 989-990.

³⁶³ Yıldırım A., s. 989; Gündoğdu ve Ural, s. 544.

³⁶⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Antalya, Borçlar Genel, V/1,3, s. 252 vd.

³⁶⁵ İmkânsızlık olgusunun süresinin belirli olmadığı hâllerde kalıcı (sürekli) ifa imkânsızlığına eş değer bir durumun söz konusu olacağı yönündeki görüş için bkz. Tandoğan, Mes’uliyet, s. 398; Antalya, Borçlar Genel, V/1,3, s. 256.

³⁶⁶ Antalya, Borçlar Genel, V/1,3, s. 252 vd.; Ş. Barış Özçelik, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.3 (2014), s. 583 vd.; Ash Çavuşoğlu, Geçici İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020, s. 89.

³⁶⁷ Keser, s. 168; Özer, s. 689-690.

³⁶⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Akçaal, Zapttan Sorumluluk, s. 90-91; Özdemir H., Ayıplı Mal, s. 142-143; Emrah Delice, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, *Journal of International Management Educational and Economics Perspectives*, no.2 (2015), s. 35; Keser, s. 161; Günel, s. 47; Yavuz C., Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 63; Baltalı, s. 33; Çabri, Ayıp, s. 111-112; Nuhoğlu, s. 42.

³⁶⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Edis, Ayıp, s. 14; Erdoğan, s. 55-56; Akçaal, Zapttan Sorumluluk, s. 99-100; Tekelioğlu, s. 91 vd.; Kaya, s. 57; Çabri, Ayıp, s. 112.

³⁷⁰ Benzer örnekler için bkz. Edis, Ayıp, s. 15; Aral ve Ayrancı, s. 113-114; Akçaal, Zapttan Sorumluluk, s. 100.

³⁷¹ Feyzioğlu, s. 522; Yavuz N., Kira, s. 91; Kök, s. 49; Baltalı, s. 30; Meydaneri, s. 27; Yargıtay, HGK, E.

faydayı azaltan fakat maddî nitelikte olmayan huzursuzluklar manevî ayıp olarak nitelendirilmektedir³⁷². Diğer bir ifadeyle manevî ayıp, kira süresince kiracının haksız bir şekilde rahatsız edilmesini ifade eder³⁷³. Kiraya veren kira sözleşmesi süresince, kiracıyı rahatsız edecek davranışlardan kaçınmalı ve aynı zamanda üçüncü kişilerin rahatsız edici davranışlarına da engel olmalıdır³⁷⁴. Özellikle taşınmaz kiralarda komşuların kiracıyı rahatsız etmesi hâlinde, kiraya veren buna karşı önlem almakla yükümlüdür³⁷⁵. Bu gibi durumlarda kiracının zilyetlik hükümlerine (TMK m. 981 vd.) veya zilyetliğin idari yoldan korunması gibi diğer hukukî yollara başvurma hakkının bulunması kiraya verenin bu yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz³⁷⁶.

Kiracının rahatsız olacağı şekilde gürültü yapılması; duman ve koku yayılması³⁷⁷; kiracıya veya onun misafirlerine devamlı hakaret edilmesi veya tehditte bulunulması; kiralananın girişinde başıboş azgın bir köpek bulundurulması; kiraya verenin otomobilini devamlı olarak kiralanan işyerinin önüne park ederek vitrini kapatması; kiracının kiralanan

2013/13-66, K. 2013/1417, T. 2.10.2013: “Kullanıma uygun halde bulundurma borcu kapsamına kiralananın sadece maddi nitelikteki noksanlıklardan arındırılmış şekli değil, bunun yanında ihlali halinde manevi ayıp sayılacak gürültü yapmama, kötü koku yaymama veya kiracıya hakaret etmeme gibi davranışlar da girer.” (Kazancı, 19.09.2022).

³⁷² **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 112; **Eren**, Borçlar Özel, s. 339; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 449; **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 163; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 276; **Altış**, s. 57; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 262; **Günel**, s. 44; **Erdem**, s. 12; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 90; **Kök**, s. 50; **Çabri**, Ayıp, s. 116; **Kaya**, s. 58; **Üçer ve Meriç**, s. 411.

³⁷³ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 112; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 624; **Gümüş**, Kira, s. 108; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57; **Karahasan**, s. 806; **Çabri**, Ayıp, s. 116-117; **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 241.

³⁷⁴ **Karahasan**, s. 806; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 112; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 276; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 190; **Günel**, s. 44; **Kök**, s. 50; **Baltalı**, s. 31; **Çabri**, Ayıp, s. 117; **Nuhoglu**, s. 40; **Yargıtay**, HGK, E. 1979/3-372, K. 1981/657, T. 30.09.1981: “...gerçekleşen kira sözleşmesine dayanarak davacının koyun sürüsünü otlatmak üzere taşınmaza götürmesi üzerine, başka köyler halkının kendisini bu yerden yararlanmaktan engelledikleri kesinlikle anlaşılmaktadır. Bu bakımdan davacının kira konusu yerden bir süre için dahi yararlanmadığı gerçekleşmiştir. Hatta, durumun davalı kiralayana bildirmesi üzerine, davalının ‘ben burayı sana kiraya verdim, sen ne yaparsan yap’ demek suretiyle BK.nun yukarıda anılan hükümlerine açıkça muhalefet ettiği yine tanık beyanları ile sabittir. Şu halde davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya amade bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır.” (Kazancı, 09.09.2022).

³⁷⁵ **Yargıtay**, 13. HD, E. 1996/3139, K. 1996/3683, T. 12.4.1996: “Gerçekten; kiralanan şeyin ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır ve kiracı kiralananı kullanırken aynı taşınmazda oturan kiralayan ve diğer kiracılar tarafından rahatsız edilmemesini talep etmek hakkına sahiptir. Diğer bir anlatımla; kiralayan, yalnız kendisi kiracısını rahatsız etmekten kaçınmakla kalmayıp diğer kiracıların da rahatsız etmesine engel olmakla yükümlüdür. Dahası kiralayan, yalnız diğer kiracıların değil, aynı zamanda başka üçüncü kişilerin örneğin, komşuların da kira aktinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini önlemekle görevlidir. Bu bağlamda hemen belirtelim ki, kiracının bu gibi hallerde üçüncü kişilere karşı kendisinin bazı hukuki yollara başvurabilecek durumda olması az yukarıda açıklanan kiralayanın akdi borcunu ortadan kaldırmaz. Kiralayan malik sıfatıyla komşuluk hükümlerine dayanarak üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşmalarına karşı önlem alması gerekir.” (Kazancı, 12.10.2022); **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 113; **Aktaş**, s. 39.

³⁷⁶ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 113; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 191; **Baltalı**, s. 20; **Çabri**, Ayıp, s. 119-120; **Günel**, s. 45; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57.

³⁷⁷ Yargıtay bir kararında kiralandığı sırada altında bakkal dükkânı olan bir apartman dairesinin altına sonradan koku ve duman çıkaran bir lokantanın açılmasını manevî ayıp olarak değerlendirmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 1353, K. 947, T. 7.2.1961 (**Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114).

giriş çıkışının engellenmesi³⁷⁸, kiracının ticarî itibarının zedelenmesi gibi durumlar manevî ayıba misal olarak sayılabilir³⁷⁹. Bununla birlikte kiracının rızası olmaksızın ev sahibinin veya üçüncü kişinin eve girmek istemesi³⁸⁰, acil ve zorunlu durumlar dışında kira süresi sona ermeden kiralanda kiracıyı rahatsız edecek şekilde tamirat yapılması; kiralananın yakınında baz istasyonu bulunması³⁸¹ manevî ayıp kapsamındadır³⁸². Kiraya veren tarafından, kiralanan taşınmazın manzarasının kapatılmayacağı taahhüt edilmesine rağmen manzaranın kapanması manevî ayıp olarak değerlendirilmelidir³⁸³. Hatta kiraya veren tarafından verilmiş böyle bir taahhüdün bulunmamasına rağmen sözleşmenin yapılması bakımından manzara önemli bir etkense, bunun kapanması manevî ayıp niteliğindedir³⁸⁴.

Yargıtay bir uyuşmazlıkta, konut olarak kiralanan bir taşınmazın altındaki dairenin randevu evi olarak kullanılmasını ve çevrede bu şekilde biliniyor olmasını manevî ayıp olarak değerlendirilerek kira sözleşmesinin feshini haklı bulmuştur³⁸⁵. Yargıtay başka bir uyuşmazlıkta³⁸⁶, kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına engel olan komşunun davranışlarını zapttan doğan sorumluluk kapsamında değerlendirmiş ve bu sorumluluğun şartları gerçekleşmediği için kiraya verenin sorumluluğuna gidilmemesi gerektiğini ifade etmiştir. Ancak burada kiracının hakkıyla bağdaşmayan herhangi bir üstün hak iddiası bulunmamaktadır. Aksine komşunun tutum ve davranışları kiracının kiralananı sözleşmeyle amaçlanan kullanıma uygun olarak faydalanmasını engellemektedir. Dolayısıyla burada manevî ayıbın bulunduğu kabul edilmelidir³⁸⁷.

Kiralananındaki manevî ayıplar genel olarak zaman içinde çevresel koşulların değişmesi ile meydana gelmektedir. Meselâ kiralanan taşınmazın önüne sonradan demir yolu inşa edilmesinde durum böyledir. Ancak çevresel koşulların zaman içinde değişmesi her zaman manevî ayıp olarak değerlendirilemez³⁸⁸. Diğer bir ifadeyle taraflar arasında açık veya örtülü

³⁷⁸ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/2478, K. 2013/11125, T. 26.06.2013; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/9094, K. 2013/333, T. 16.01.2013 (HukukTürk, 12.10.2022).

³⁷⁹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 112; **Tunçomağ**, s. 497-498; **Yavuz N.**, Kira, s. 137; **Eren**, Borçlar Özel, s. 339; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 275; **Günel**, s. 46; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 191; **Gümüş**, Kira, s. 108; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; **Aral ve Ayrancı**, s. 280; **Karahasan**, s. 806; **Yalçınduran**, s. 66; **Kök**, s. 50; **Çabri**, Ayıp, s. 117; **Aktaş**, s. 39.

³⁸⁰ **Günel**, s. 46; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 128; **Kaya**, s. 59

³⁸¹ Çabri'ye göre kiralanan taşınmazın yakın çevresinde kurulan baz istasyonları yaydığı radyasyon sebebiyle kiracının sağlığı için ciddi tehdit oluşturmakla birlikte kiracıyı psikolojik olarak etkilemektedir. Bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 118.

³⁸² **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 112-113; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 392; **Bulut**, s. 235; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 275; **Nuhoğlu**, s. 40.

³⁸³ **Baltalı**, s. 32; **Çabri**, Ayıp, s. 120; **Nuhoğlu**, s. 41-42; **Atanlian**, s. 112.

³⁸⁴ **Baltalı**, s. 32; **Nuhoğlu**, s. 42.

³⁸⁵ **Yargıtay**, 13. HD, E. 1996/3139, K. 1996/3683, T. 12.4.1996 (Kazancı, 12.10.2022).

³⁸⁶ **Yargıtay**, 13. HD, E. 1978/5503, K. 1979/3, T. 15.1.1979 (**Kök**, s. 52).

³⁸⁷ **Kök**, s. 52; **Çabri**, Ayıp, s. 121.

³⁸⁸ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 131; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/14773, K. 2012/17665, T. 23.09.2002

bir anlaşma olmadıkça kiracının kira sözleşmesinden tek taraflı beklentisi doğrultusunda çevresel koşullardaki birtakım değişimler kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu doğurmaz³⁸⁹. Çevresel koşullarda beklenebilir olağan değişiklikler bu kapsamdadır. Meselâ kiralanan taşınmazın önündeki yolun zaman içerisinde daha fazla kullanılmaya başlanması ile artan gürültü manevî ayıp olarak değerlendirilmemelidir³⁹⁰. Aynı şekilde büyük şehirlerin diğer yerlerine göre nispeten daha sakin olan bir bölgesinde kiralanan evin çevresinde, belirli süre devam edecek inşaat faaliyetleri veya yol yapım çalışması neticesinde ortaya çıkan gürültünün ayıp olarak nitelendirilebilmesi için taraflar arasında özel bir belirleme olması gerekir³⁹¹. Fakat sözleşmenin kuruluşundan sonra ortaya çıkan, sürekli nitelik taşıyan ve yoğunluğu bakımından kiralananın kullanım amacını etkileyen gürültü kirliliği manevî ayıp kapsamında değerlendirilmelidir. Aslında burada değerlendirme yapılırken gürültünün kaynağı, yoğunluğu ve süresinin kiralananın amaçlanan kullanıma etkisinin ne oranda olduğu belirlenmelidir³⁹². Bu değerlendirme sonucunda mevcut gürültünün manevî ayıp olarak kabul edilip edilmeyeceği, manevî ayıp olarak kabul edilmesi durumunda önemli ayıp olup olmadığı tespit edilmelidir.

Son olarak doktrin ve yargı kararlarında komşuların sürekli gürültü yapması, kiracıyı rahatsız edecek hareketlerde bulunması, kiracının taciz edilmesi gibi hâller önemli nitelikteki manevî ayıp olarak kabul edilmektedir³⁹³. Bunlar önemli nitelikteki ayıp olduğu için kiracı sözleşmeyi feshetme imkânına sahiptir. Ayrıca doktrindeki bir görüşe göre tereddüt hâlinde manevî ayıplar, önemli ayıp olarak kabul edilmelidir³⁹⁴.

3)Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre Türleri

a. Teslim Anındaki Ayıp

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan ayrımlardan biri kiralananın teslimi anında var olan veya teslimden sonra ortaya çıkan ayıplara ilişkindir. Dolayısıyla burada öncelikle teslim kavramı açıklanmalıdır. Kiralananın teslimi için kiracının doğrudan zilyet kılınmasına gerek vardır³⁹⁵. Bu ise kiralananın kendisinin veya kiralanda hâkimiyet sağlayacak araçların teslimi

(karararama.yargitay, 15.01.2023).

³⁸⁹ **Çiğdem İleri**, "Çevresel Gürültü Nedeniyle Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu", *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, no.1 (2021), s. 491-492.

³⁹⁰ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 131.

³⁹¹ **İleri**, s. 492.

³⁹² **İleri**, s. 494; Kiralananın yakınında bulunan havaalanından gelen uçak gürültüsünün önemli ayıp olup olmadığına ilişkin bir değerlendirme için bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 391.

³⁹³ **Nuhoğlu**, s. 55.

³⁹⁴ **Gümüş**, Kira, s. 113; aksi yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 122.

³⁹⁵ **Aydemir**, s. 97; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 75; **Belen**, s. 118.

ya da kiralanan üzerinde fiili hâkimiyet kurulması sonucunu doğuran bir anlaşma ile sağlanabilir³⁹⁶.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini etkileyen eksikliklerle veya bozukluklarla teslim edilmesi veya tesliminin teklif edilmesi teslim anındaki ayıba vücut verir³⁹⁷. Kiralananın tesliminin zamana yayıldığı durumlarda, teslim fiili tamamlanıncaya kadar geçen sürede ortaya çıkan ayıplar da bu kapsamdadır. Meselâ fabrika için kiralanan bir makinenin montajı belirli bir süreyi gerektiriyorsa, montaj süresi boyunca henüz teslim gerçekleşmediği için kiralanda ortaya çıkan ayıplar teslim anındaki ayıp olarak kabul edilmelidir³⁹⁸.

Kiralanan konutun teslimi sırasında elektrik ve su tesisatının bozuk olması³⁹⁹, doğalgaz borularının yanlış döşenmesi teslim anındaki ayıba misal verilebilir. Buna ek olarak kiralananın kullanılabilmesi için gerekli olan, ruhsat veya izinlerin bulunmaması da teslim anındaki ayıp kapsamında kabul edilmelidir⁴⁰⁰. Doktrinde, teslimden sonra oluşmasına rağmen teslimden önceki sebepler dolayısıyla ortaya çıkan ayıplar da teslim sırasındaki ayıp kapsamında değerlendirilmektedir⁴⁰¹.

Sözleşmede kiralananın ayıpsız olarak teslimi gerçekleştirildiğine ilişkin düzenlemelerin bulunması kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmasına engel oluşturmaz. Zira kiracı kiralananın ayıplı olarak teslim edildiğini ve kiralananı ayıplı olarak kabul etmediğini ispat ederse kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu devam eder⁴⁰². Yargıtay bir uyuşmazlıkta, taraflar arasındaki yazılı kira sözleşmesinde kiralananın yeni ve eksiksiz olarak teslim edildiğinin belirtildiği gerekçesiyle bunun aksinin ancak yazılı bir delille ispat edilmesi gerektiğini kabul etmiştir⁴⁰³.

³⁹⁶ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 624; Özdemir G., s. 51; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Aydoğdu ve Kahveci, s. 388; Acar, Şerh, s. 129; Zevkililer ve Gökyayla, s. 272-273.

³⁹⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 339-340; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 222; Gümüş, Kira, s. 117; Baltalı, s. 37; Çabri, Ayıp, s. 123; Kök, s. 59.

³⁹⁸ Acar, Şerh, s. 175; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 88-89.

³⁹⁹ Yargıtay, 4. HD, E. 2015/15993, K. 2016/1412, T. 9.2.2016: “Somut olayda; mülkiyeti davalıya ait büfenin meşrubat büfesi olarak işletilmesi için taraflar arasında kira sözleşmesi imzalandığı, kiralanan büfede elektrik bağlantısı bulunmadığı konularında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yine dosya arasındaki belgelerden davacının, elektrik kablolarının hasar görmüş olması nedeniyle büfeye elektrik bağlantısı yapılmadığını davalıya bildirerek gereğinin yapılmasını istediği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda elektrik bağlantısı bulunmayan büfenin kullanıma elverişli bir durumda olduğundan bahsedilemez” (Kazancı, 13.08.2022).

⁴⁰⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 339; Kök, s. 59; Baltalı, s. 37; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 89.

⁴⁰¹ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 222; Nuhoğlu, s. 49; Üçer ve Meriç, s. 415; Aktaş, s. 48; Baltalı’ya göre, kiralananın teslimi sırasında kalorifer sisteminde var olan bozukluğun teslim sırasında değil de kaloriferin kullanılmaya başlamasından sonra fark edilmesi halinde bu bozukluk teslim sırasındaki ayıp olarak kabul edilmelidir. Bkz. Baltalı, s. 18; Aksi yöndeki görüş için bkz. İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 126; Çabri, Ayıp, s. 124; Kaya, s. 61; Erdem, s. 16.

⁴⁰² Baltalı, s. 38; Çabri, Ayıp, s. 124; Meydaneri, s. 30.

⁴⁰³ Yargıtay, 6. HD, E. 2014/2024, K. 2014/6153, T. 13.5.2014: “Dosya arasında mevcut uyuşmazlık konusu olmayan protokol ve ekleri ve sözleşmenin 2.4.maddesinde açıkça kiralananın yeni ve eksiksiz olarak teslim

b. Teslimden Sonraki Ayıp

Kira sözleşmesinde borç ilişkisinin sürekli olması sebebiyle kiraya veren, tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur⁴⁰⁴. Zira kiraya veren kira süresince kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma uygun olarak bulundurmakla zorundadır (TBK m. 301). Bu doğrultuda teslim anında var olmayan ancak sonradan meydana gelen ve kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasını etkileyen eksiklikler veya bozukluklar sonraki ayıba vücut verir⁴⁰⁵. Bu ayıplar maddî, ekonomik, hukukî veya manevî ayıp olarak ortaya çıkabilir.

Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi kiraya verenden, üçüncü bir kişinin fiilinden⁴⁰⁶ veya herhangi bir doğa olayından kaynaklanmış olabilir⁴⁰⁷. Deprem sonucu kiralanan taşınmazın duvarlarının zarar görmesi⁴⁰⁸, camlarının patlaması, yangın sonucu kiralananın elektrik tesisatının kullanılmaz hâle gelmesi⁴⁰⁹, kiralandaki ısıtma sisteminin arızalanması, kiracının kiralananın girişine engel olacak şekilde bina önüne iskele kurması, kiralanda rutubet oluşması, üst kattan gelen su sızıntısı sebebiyle kiralananın kullanılamayacak hâle gelmesi⁴¹⁰, kiralanan otomobilin motorunun arızalanması sonraki maddî

edildiğinin yazılması karşısında kiralananın davalı kiracıya yeni ve eksiksiz olarak kiralandığının kabulü gerekir. Bunun aksi ancak yine bir yazılı belge ile kanıtlanabilir. Ayrıca, kiralananın taşınmazın eski maliki ve müteahhidi şimdiki kiracısı olan davalı şirketin kira sözleşmesi düzenlenirken kiralananın ne durumda olduğunu en iyi bilen ve yine taraflar arasında düzenlenen protokoller ile kiralandaki eksiklikleri belirlenen tarihe kadar tamamlamayı taahhüt eden kişi olarak kira sözleşmesini imzalaması karşısında kiralananın tam ve eksiksiz teslim edildiğini savunması ve bu sebeple kiralayı ödemezlik definde bulunması doğru değildir.” (Kazancı, 18.10.2022); Bu durumun senede karşı senetle ispat zorunluluğu kapsamında olduğuna ilişkin açıklamalar için bkz. **Arslan, Yılmaz, Taşınar-Ayvaz ve Hanağası**, s. 435.

⁴⁰⁴ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 448; **Nuhoğlu**, s. 50; Gemi kira sözleşmelerinde teslimden sonra ortaya çıkan ayıplardan kimin sorumlu olacağına ilişkin açıklamalar için bkz. **Melda Taşkın**, “Türk Ticaret Kanunu’na Göre Gemi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2017), s. 728 vd.

⁴⁰⁵ **Acar**, Şerh, s. 177; **Eren**, Borçlar Özel, s. 339; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 222; **Kök**, s. 60; **Aktaş**, s. 50; **Erdem**, s. 14; **Atanlian**, s. 117.

⁴⁰⁶ **Yargıtay**, 13. HD, E. 2002/3584, K. 2002/6289, T. 28.5.2002 (Kazancı, 26.09.2022).

⁴⁰⁷ **Günel**, s. 42; **Kök**, s. 60; **Çabri**, Ayıp, s. 125; **Aktaş**, s. 7; **Aydın**, s. 46; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/6943, K. 2019/2772, T. 1.4.2019 (Kazancı, 18.10.2022).

⁴⁰⁸ Yargıtay bir uyuşmazlıkta, deprem sonucunda kiralananın sözleşmeye elverişli olarak kullanılma imkânının tamamen ortadan kalkması veya önemli ölçüde azalması durumunda kiracının sözleşmesi feshedebileceğini kabul etmiştir. Karar için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2001/10667, K. 2001/12117, T. 25.12.2001 (Kazancı, 18.10.2022).

⁴⁰⁹ **Yargıtay**, 13. HD, E. 1985/1043, K. 1985/1514, T. 7.03.1985; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2019/3455, K. 2019/9978, T. 11.12.2019: “Kiraya verenin, kira sözleşmesinde kiralananın öngörülen kullanım şekline (kiralananın cinsine) göre kiracının kullanımını sağlamak yükümlülüğünde olduğu dikkate alındığında kiralananın mobilya mağazası olarak kullanılacağını bildiği ve binadaki yangın söndürme ekipmanlarının çalışmadığı da tespit edildiği üzere bu eksiklik nedeniyle dahi malikin sorumlu olacağı kabul edilmelidir.” (Kazancı, 18.10.2022).

⁴¹⁰ **Yargıtay**, 13. HD, E. 2004/12208, K. 2005/3893, T. 10.3.2005: “BK. 249/2 fıkrası gereği kiralayanın kiralananı sözleşme ile güdülen amaca göre kullanmaya elverişli bir durumda teslim etmemesi yahut yararlanmayı ehemmiyetli surette azaltacak bir halde teslim etmesi halinde kiracının iki seçimlik hakkı bulunmaktadır. Ya akdin feshini ya da kira parasından bir miktarın indirilmesini isteyebilir. Davacı aktin feshiyle birlikte ödediği kira ile uğradığı zararın da karşılanmasını talep etmiştir. Davacının yaptırdığı tadilatların kiralanda oluşan su akıntısı nedeniyle zarar gördüğü, mecurun bu hali ile kullanılamayacağını mahkemece tespit edildiği, dolayısı ile kiralayanın kiralananı kullanıma hazır bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmediği görüldüğünden davacının kira sözleşmesinin feshini isteme hakkı bulunmaktadır. Mahkemece kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi

ayıba misaldır⁴¹¹. Bununla birlikte kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplar genellikle manevî niteliktedir. Kiralanan bağımsız bölümün bulunduğu apartmanda oturan diğer kişilerin, kiracıyı rahatsız edecek şekilde gürültü çıkarması, duman ve koku yayması sonradan ortaya çıkan manevî ayıba misal olarak verilebilir⁴¹².

4) Ayıbın Ağırlığına Göre Türleri

a. Önemli Ayıp

Kanun koyucu tarafından önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp ayrımına yer verilmiş olsa da kanunda bunların içeriğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır⁴¹³. Dolayısıyla bu kavramların ne anlama geldiği doktrin ve yargı kararlarına bırakılmıştır. Kiralanandaki ayıbın önemli ayıp niteliğinde olması kiracının ayıptan doğan haklarının tespiti açısından gereklidir. Kiralananın önemli ayıplarla teslim edildiği hâllerde kiracıya, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere (TBK m. 117 vd.) başvurma hakkı tanınmıştır. Bununla birlikte kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanabilmesi, kira sözleşmesi süresince meydana gelen ayıpların önemli nitelikte olmasına bağlıdır (TBK m. 306/II).

Türk Borçlar Kanunu'nda önemli ayıba ilişkin açıkça bir tanıma yer verilmemiş olsa da tanım için TBK m. 306/II hükmü yol gösterici niteliktedir. Buna göre, kira sözleşmesinde amaçlanan kullanımı bütünüyle engelleyen veya önemli ölçüde sınırlandıran ayıplar önemli ayıp olarak kabul edilmelidir⁴¹⁴. Ayıbın önemli nitelikte olması, kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma etkisiyle doğru orantılıdır. Öyle ki önemli ayıbın varlığı hâlinde, kiracıdan kiralananı mevcut ayıplarla kullanması objektif olarak beklenemez⁴¹⁵. Bu sebeple kanunda önemli ayıp durumunda kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır⁴¹⁶. Zira ayıp nedeniyle kiralananın bütünüyle kullanılmaması hâlinde kiracının sözleşmeyi sürdürmeyeceği açıktır⁴¹⁷. Aynı şekilde

gerekir.” (Kazancı, 18.10.2022).

⁴¹¹ Eren, Borçlar Özel, s. 339; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 114; Baltalı, s. 39; Nuhoğlu, s. 50.

⁴¹² Cihan, Ayıp, s. 29; Çabri, Ayıp, s. 126.

⁴¹³ Yalçınduran, s. 66; Erdem, s. 12; Gümüş, Kira, s. 112-113; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Aydemir, s. 110; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 221; Kırmızı, s. 97.

⁴¹⁴ Acar, Şerh, s. 177; Erdem, s. 13; Gümüş, Kira, s. 1113; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Eren, Borçlar Özel, s. 340; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445-446; Gümüş, Borçlar Özel, s. 262; Gümüş, Ders Kitabı, s. 243; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 121; Arbek, s. 173; Günel, s. 51; Yalçınduran, s. 66; Aydemir, s. 110; Kaya, s. 59; Çabri, Ayıp, s. 128; Aktaş, s. 55; Aydın, s. 58.

⁴¹⁵ Taşkın, s. 733; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 221; Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Şerh, s. 178; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Yünlü, s. 71; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 89.

⁴¹⁶ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 446; Aydın, s. 59; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54.

⁴¹⁷ Yargıtay, 13. HD, E. 2005/4459, K. 2005/15512, T. 18.10.2005: “Davacı kiracının, davalılara ait 1 nolu mesken nitelikli bağımsız bölüm ile 31 ve 32 nolu işyerlerini 1.3.1996 tarihli 7 yıl süreli, 4 nolu bağımsız bölümü 1.4.1996 tarihli 7 yıl süreli, 3 nolu mesken nitelikli bağımsız bölümü 1.12.1997 tarihli 5 yıl 4 ay süreli kira

kiralananın kullanımı mümkün olmakla beraber ayıp nedeniyle ondan beklenen edim yararının ciddi oranda azalması hâlinde de kiracıdan sözleşmeye devam etmesi objektif olarak beklenmemelidir⁴¹⁸.

Kiralanandaki ayıp kiracının ve onun beraberindeki kişilerin sağlığını tehlikeye atıyorsa, sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak kiralananın yararlanmayı kesin bir süre için imkânsızlaştırıyorsa önemli ayıp söz konusudur⁴¹⁹. Bir ayıbın önemli olup olmadığının tespiti yapılırken kiralananın kullanım amacı da dikkate alınmalıdır⁴²⁰. Bu durumda kiralananın kullanım amacı objektif kriterlere göre belirlenebileceği gibi taraflar arasındaki anlaşmaya veya yerel âdetlere de bakılmalıdır⁴²¹. Meselâ garaj olarak kiralanan bir taşınmazın çatısının akması önemsiz bir ayıp olarak sayılabilir. Tahıl depolamak için kiralanan bir yerin çatısının akması ise önemli ayıp kapsamında değerlendirilmelidir⁴²². Aynı şekilde, kiralandaki asansörün bozuk olması, giriş katında oturan bir kiracı için önemsiz ayıp iken üst katlarda oturan kiracı için önemli ayıp niteliğindedir⁴²³. Kiralanan konutun aşırı rutubetli olması, kış ayında yağmur yağmasıyla tavanının ve duvarlarının küflenmesi⁴²⁴, ısıtma sisteminin olmaması veya ciddi oranda yetersiz olması⁴²⁵, elektrik ve su tesisatının bulunmaması, depreme dayanıklı olmaması⁴²⁶, yangın merdiveninin bulunmaması, duvarının çatlaması veya yıkılması; kiralanan yerde aşırı gürültü olması, otomobilin ruhsatının olmaması, fren sisteminin çalışmaması, hava yastıklarının bulunmaması ve kiralanan atın ayağının kırık olması önemli ayıba misal olarak sayılabilir⁴²⁷. Ayrıca yukarıda kiraya veren tarafından bildirilen nitelikler açıklanırken ifade

sözleşmeleriyle banka şubesi olarak kiraladığı, icarında bulunan 1,3,4 nolu taşınmazlardan dava dışı kat maliklerinin açtıkları davalar neticesi tahliyesine karar verildiği dosya içeriği bilgi ve belgelerden anlaşılmaktadır. Davacı, kiracının irtibatlandırarak kullandığı 1,3,4 nolu bağımsız bölümlerin tahliyesi zorunluluğunun, davacı kiracının kiralama gayesi ve kullanmasına cevap veremez nitelikte kalan 31 ve 32 nolu işyerlerinin de tahliyesini zorunlu hale getirdiğini, bu nedenle haklı olarak kiralananların tümünü tahliye ettiğini savunmuştur... Gerçektende kiraladığı beş bağımsız bölümün üçünden mahkemece hakkında tahliye kararı verilen kiracının elinde kalan iki bölümün ihtiyacına yetmeyeceği, kiralama ve kullanma amacına uygun olmayacağı, en azından bankanın prestiji açısından tahliye zorunluluğunun doğduğunun kabulü gerekir. Öyle olunca davacı-karşı davalı kiracı 31 ve 32 nolu bağımsız bölümlerinde kira sözleşmesini fesh ederek tüm kiralananları tahliye etmesi haklıdır.” (Kazancı, 27.10.2022).

⁴¹⁸İleri, s. 464; Acar, Şerh, s. 178; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 221; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 121.

⁴¹⁹Yargıtay, 3. HD, E. 2002/10568, K. 2002/10152, T. 23.9.2002 (Kazancı, 27.10.2022); Acar, Şerh, s. 179; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 446; Aydoğdu ve Kahveci, s. 391; Meydaneri, s. 31.

⁴²⁰İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 125.

⁴²¹Zevkliler ve Gökyayla, s. 276-277.

⁴²²Benzer örnekler için bkz. Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 121-122.

⁴²³Erdem, s. 12; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 122.

⁴²⁴Eren, Borçlar Özel, s. 340; Yargıtay, 3. HD, E. 2017/6595, K. 2019/2530, T. 25.3.2019 (Kazancı, 12.10.2022).

⁴²⁵Yalçınduran, s. 66; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 446.

⁴²⁶Yargıtay, 6. HD, E. 2015/7564, K. 2015/11172, T. 17.12.2015 (Kazancı, 12.10.2022).

⁴²⁷Acar, Şerh, s. 179; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Eren, Borçlar Özel, s. 340; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 625; Aydemir, s. 110; Aydoğdu ve Kahveci, s. 391.

edildiği gibi manzaranın kapatılmayacağına ilişkin taahhüde aykırı davranılması da önemli ayıp olarak değerlendirilmektedir⁴²⁸.

b. Önemli Olmayan Ayıp

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini azaltan ancak önemli ayıplara oranla etkisi daha az olan eksiklikler veya bozukluklar önemli olmayan ayıp olarak adlandırılmaktadır⁴²⁹. Satış sözleşmesinden farklı olarak, kira sözleşmesinde ayıbın önemli olmaması ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurmaya engel değildir⁴³⁰.

Doktrinde önemli olmayan ayıplar hafif ve orta ayıp olmak üzere iki başlık altında ele alınmaktadır⁴³¹. Hafif düzeydeki ayıplar küçük bir bakım ve onarımla veya temizlikle giderilebilecek ayıpları ifade eder⁴³². Bu tür ayıpların sözleşmede amaçlanan kullanıma etkisi çok azdır veya hiç yoktur⁴³³. Meselâ kiralanan konutun duvarındaki küçük bir kısmın boyasının kalkmış olması, muslukların kırık olması, ampullerin patlak olması ve kapı kollarının kırık olması hafif düzeydeki ayıp kapsamındadır⁴³⁴.

Orta düzeydeki ayıplar ise küçük bir bakım, onarım veya temizlikle giderilemeyen ve sözleşmede amaçlanan kullanımı hafif düzeydeki ayıba nispeten daha çok sınırlayan ayıpları ifade eder⁴³⁵. Diğer bir ifadeyle orta düzeydeki ayıplar, sözleşmede amaçlanan kullanımı önemli boyutta etkilememekle beraber küçük bir onarım veya temizlikle giderilemeyen eksiklikler veya bozukluklardan oluşur⁴³⁶. Orta düzeydeki ayıplarda kiracıdan kiralananı bu hâliyle kullanması objektif olarak beklenebilir⁴³⁷. Meselâ eşyalı olarak kiralanan bir konutta bulaşık makinesinin, fırının bozuk olması, mutfak dolaplarından birinin kırık olması, bir veya

⁴²⁸ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 126.

⁴²⁹ **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 265; **Acar**, Şerh, s. 180; **Eren**, Borçlar Özel, s. 340; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 221; **Gümüş**, Kira, s. 113; **Çabri**, Ayıp, s. 129-130; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Kaya**, s. 60; **Nuhoğlu**, s. 55; **Yünlü**, s. 71.

⁴³⁰ **Erdem**, s. 13; **Acar**, Şerh, s. 177; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 446; Satış sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk için ayıbın önemli olması aranmaktadır. Bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 74 vd.

⁴³¹ **Gümüş**, Kira, s. 113; **Çabri**, Ayıp, s. 130; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 123; **Cihan**, Ayıp, s. 30; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 221; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Acar**, Şerh, s. 180; **Meydaneri**, s. 31.

⁴³² **Cihan**, Ayıp, s. 30; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 447; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 123; **Gümüş**, Kira, s. 113.

⁴³³ **Acar**, Şerh, s. 180; **Aydemir**, s. 111; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Çabri**, Ayıp, s. 130.

⁴³⁴ **Yalçınduran**, s. 66; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 124; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 447; **Atanlian**, s. 122.

⁴³⁵ **Eren**, Borçlar Özel, s. 340; **Cihan**, Ayıp, s. 30; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 222; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 591-592; **Gümüş**, Kira, s. 113.

⁴³⁶ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 222; **Acar**, Şerh, s. 180; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Çabri**, Ayıp, s. 130.

⁴³⁷ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; **Cihan**, Ayıp, s. 30; **Atanlian**, s. 122.

birkaç parkenin eksik olması, ısıtma sisteminin kısa süreli bozulması bu kapsamda değerlendirilebilir⁴³⁸.

Hafif ayıp ile orta ayıp arasındaki ayırım yapılırken onarımın masraf boyutu, sözleşmeye uygun kullanamamanın süresi dikkate alınmalıdır⁴³⁹. Meselâ konut veya işyeri olarak kiralanan taşınmazın ısıtma sisteminin kısa süreliğine çalışmaması da orta düzeyde ayıp olarak değerlendirilebilir. Ancak havaların çok soğuk olduğu kış aylarında ısıtma sisteminin günlerce çalışmaması durumunda artık kiracıdan sözleşmeye devam etmesi beklenmemelidir⁴⁴⁰.

5) Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre Türleri

a. Açık Ayıp

Açık ayıp, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada veya kiralananın teslimi sırasında ayrıntılı bir gözden geçirmeye gerek duymadan, herkes tarafından görülebilen ya da anlaşılabilen ayıplardır⁴⁴¹. Meselâ kiralananın kapı veya pencerelerinin kırık olması, duvarlarının rutubetli olması, kalorifer peteklerinin bulunmaması bu niteliktedir. Açık ayıp hâlinde kural olarak kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez⁴⁴². Bunun temel sebebi daha sonra da açıklanacağı üzere, açık ayıp hâlinde kiracının ayıbın varlığını bilmesi ve kiralananı o şekilde kabul etmesidir⁴⁴³. Ancak burada kiracının ayıbı görmesi tek başına yeterli değildir, kiracı aynı zamanda bu ayıbın kapsam ve önemine ilişkin de bilgi sahibi olması gerekmektedir⁴⁴⁴.

Yargıtay bir uyuşmazlıkta, eksik yüzölçümünün ayıp olarak değerlendirilebileceğini kabul etmekle birlikte kiracının sözleşmenin kurulduğu sırada ayıbı bilerek taşınmazı kiraladığı için kiraya verenin sorumluluğuna gidilemeyeceğini ifa etmiştir⁴⁴⁵. Ayrıca bu kararda kiracının

⁴³⁸ Aydoğdu ve Kahveci, s. 391; Yalçınduran, s. 65; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 124; Cihan, Ayıp, s. 30; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55.

⁴³⁹ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55.

⁴⁴⁰ Benzer örnekler için bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 125.

⁴⁴¹ Kök, s. 61; Baltalı, s. 40; Çabri, Ayıp, s. 131-132; Aktaş, s. 52; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 92.

⁴⁴² Gümüş, Kira, s. 109; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; Meydaneri, s. 33.

⁴⁴³ Tunçomağ, s. 501; Gümüş, Kira, s. 119; Kök, s. 62; Nuhoglu, s. 51-52.

⁴⁴⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 134; Baltalı, s. 41; Nuhoglu, s. 52.

⁴⁴⁵ Yargıtay, 3. HD, E. 2017/4139, K. 2018/9876, T. 10.10.2018: “Uyuşmazlık davacı kiracının sözleşmenin yapılması esnasında bildiği ya da bilebilecek durumda olduğu ayıplardan davalının sorumlu olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Somut olayda; Davacı kiralananın yüzölçümünün sözleşmede belirtilenden daha küçük olduğunu bildirmiş ise de kira bedelinin belirlenmesinde tek ölçüt yüzölçüm değildir. Kiralananın kullanım amacı ve konumu da kira bedelinin belirlenmesinde etkili ölçütlerdir. Kaldı ki kiracı tacir olup basiretli bir şekilde davranması beklenmelidir. Davacının 01.03.2007 tarihinde dava konusu taşınmazı mevcut hali ile görerek kiraladığı, taraflar arasında tartışmasız, dosyadaki delillerle de sabittir. Davacı yaklaşık 8 yıl önce bilgi sahibi olduğu konularda davalı aleyhine kanunda sayılan yasal yollara başvurmadan kiralanda oturmaya devam etmiştir. O halde; sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olan ve davacının akdi yaparken vakıf olduğu yönleriyle kira ilişkisine devam etmeye razı olduğunun ve belirtilen hususlarla ilgili kiraya verenin sorumlu olmayacağının kabulü gerekir.”; Benzer yöndeki kararlar için bkz. Yargıtay, HGK, E. 1977/13-962, K. 1979/349, T. 30.3.1979; Yargıtay, 11. HD, E. 2014/6845 K. 2015/1773 T. 12.2.2015; Yargıtay, 11. HD, E. 2003/10930, K. 2004/6802, T.

tacir olduğu için basiretli bir şekilde davranması gerektiğini ifade etmiştir. Bununla birlikte kiracının tacir olduğu durumlara ilişkin, kiracının basiretli davranma yükümlülüğünün bulunduğunu ve bu sebeple kiralananadaki ayıplardan kiraya verenin sorumlu tutulmaması gerektiğini belirten Yargıtay kararları mevcuttur⁴⁴⁶.

Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiracı tarafından bilinen ayıpların sonradan giderileceği kiraya veren tarafından taahhüt edilmesine rağmen bu ayıplar giderilmemişse kiracı ayıptan doğan haklarını kullanabilir⁴⁴⁷. Zira bu durumda kiraya veren hileli davranmaktadır. Ayrıca kiraya verenin ayıpların giderileceğine dair herhangi bir taahhüdü bulunmasa bile, dürüstlük kuralı çerçevesinde kiracı kiralananadaki ayıpların daha sonra giderileceğini düşünmekte haklı ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu devam eder⁴⁴⁸. Meselâ taşınmazı inşaat hâlindeyken kiralayan kiraya verenin, taşınmazın inşası tamamlandıktan sonra yapı kullanma izni alınmış bir şekilde teslim edilmesine yönelik beklentisi bu niteliktedir⁴⁴⁹.

Yargıtay bir uyuşmazlıkta, kiracının sözleşmenin imzalandığı tarihte kiralananın yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı bildiğini ve kiralananı bu şekilde teslim aldığını dolayısıyla kusurlu olduğunu belirtmiştir. Ancak kararın devamında ise kiralanan iş merkezinin belirli bir tarihte kullanıma açılacağını taahhüt etmesine rağmen bu tarihe kadar yapı kullanma iznini almadığı için kiraya verenin de kusurlu olduğunu ve burada kusur oranda bir değerlendirme yapılması gerektiğine hükmetmiştir⁴⁵⁰. Ancak burada mahkemenin kiracının mevcut ayıbı bilerek kiralananı teslim aldığı ve bu sebeple fesihte haksız olduğuna ilişkin

17.6.2004 (Kazancı, 11.11.2022).

⁴⁴⁶ **Yargıtay**, HGK, E. 2019/6-3, K. 2022/398, T. 29.03.2022; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/13744, K. 2015/1749, T. 24.02.2015; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/8104, K. 2015/9006, T. 26.10.2015; **Yargıtay**, 14. HD, E. 2004/9197, K. 2005/391, T. 1.02.2005 (Kazancı, 22.10.2022); Kiracının tacir olduğu durumlarda, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hükümlerin uygulanmasına ilişkin açıklamalar için bkz. **Üçer ve Meriç**, s. 426 vd.

⁴⁴⁷ **Zevkililer ve Gökyayla**, s. 278; **Kök**, s. 62; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 135; **Kaya**, s. 65; **Yünlü**, s. 118; **Erdem**, s. 20; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 97; **Atanlian**, s. 119.

⁴⁴⁸ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 115; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; **Çabri**, Ayıp, s. 134.

⁴⁴⁹ Benzer yönde görüş için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 133-134.

⁴⁵⁰ **Yargıtay**, 11. HD, E. 2003/11462, K. 2004/7247, T. 29.06.2004: “kira sözleşmesinin imzalandığı ve kiralananın kiracıya teslim edildiği tarihlerde iş merkezinin inşaat halinde olduğu, anılan evrelerde binanın yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığının kiracı tarafından bilindiği uyuşmazlık konusu olmadığı gibi, dosyadaki kanıtlar ile de sabittir. Kiralananın bu hali ile çalışma izni alınamayacağını bilen davacı kiracının, kiralananı teslim aldığı tarihte bu hukukî ayıbı bildiğinin ve kira sözleşmesini haksız olarak feshettiği kabul edilmelidir. Ancak, kiralayan da kira sözleşmesini 4 ncü maddesiyle kiralananın da içinde bulunduğu iş merkezinin halka açılma tarihini 2000 yılının üçüncü üç aylık dönemi olarak taahhüt etmiş olmasına karşın yapı kullanma izin belgesini bu zaman dilimi içerisinde sağlayamamış olmasından dolayı kusurludur. Bu durum karşısında mahkemeye, hukukî ayıbı bilerek kiralananı teslim alan kiracının sözleşmeyi fesihte haksız olduğu, ancak, yapı kullanma izin belgesi olmadan işyerini kiraya veren ve bu belgeyi öngörülen tarihte edinmeyen kiralayanın da kusur olduğu gözetilerek kira sözleşmesinin 8 nci maddesi hükmü uyarınca iadesi koşullarının buna göre tartışılması gerekirken, yazılı biçimde karar verilmesi doğru görülmemiş, kararın bu nedenle davalı ve karşı davacı İntem A.Ş. yararına bozulması gerekmektedir.” (Hukuktürk, 11.11.2022).

yorumu kanaatimizce yerinde değildir. Zira burada kiraya veren tarafından, kiralanan taşınmaz için yapı kullanma izninin alınacağı taahhüt edilmiştir. Kiracı da sözleşmede yer alan bu taahhüde güvenerek sözleşmeyi imzalamıştır. Ayrıca bu gibi durumlarda, öncelikle kiracının kiralanan taşınmazın tamamlanmış hâlini dikkate alarak sözleşmeyi imzaladığı ve teslim aldığı kabul edilmelidir. Bununla birlikte bu gibi durumlarda sözleşmenin yapıldığı sırada kiralananın yapı kullanma belgesinin olmaması hukukî ayıp olarak kabul edilmemelidir. Zira yapının inşasından sonra kullanıma hazır hâle getirilmesi belli bir süre gerektirebilir. Somut olayda kiralananın yapı kullanma izninin bulunmamasından ziyade sözleşmede kararlaştırılan zamanda yapı kullanma izni alınmaması ayıptan doğan sorumluluğa sebep olur⁴⁵¹.

Kiralanda var olan ayıbın insan sağlığını ciddi oranda etkilemesi hâlinde bu ayıbın kiracı tarafından bilinmesi kiraya vereni sorumluluktan kurtarmaz⁴⁵². Zira bu durumda kiracının kira sözleşmesine devam etmesi ondan beklenemez (TMK m. 23)⁴⁵³.

b. Gizli Ayıp

Gizli ayıp, kiralananın tesliminden önce var olan ancak kiracının bilmediği ve olağan bir gözden geçirmeyle görülemeyen veya anlaşılamayan ayıplardır⁴⁵⁴. Bu tür ayıplar kiralananın kullanılmasıyla zaman içinde ortaya çıkan eksiklikler veya bozukluklardır⁴⁵⁵. Meselâ yaz aylarında kiralanan bir taşınmazın çatısının su sızdırdığı, yağışlı havanın bol olduğu sonbahar veya kış aylarında anlaşılabılır. Aynı şekilde kiralanan taşınmazın ısıtma sistemindeki bozukluklar ancak ısıtma sisteminin kullanıldığı kış aylarında anlaşılabılır⁴⁵⁶. Türk Borçlar Kanunu'nda ayıbın açık veya gizli olmasına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak doktrin ve yargı kararlarında kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluk için ayıbın gizli olması şartı aranmaktadır⁴⁵⁷.

Doktrinde, kira sözleşmenin kurulduğu veya kiralananın teslim edildiği sırada açıkça görülebilen ayıplar için kiracı tarafından herhangi bir ihtirazı kayıt ileri sürülmemişse, kiracının ayıptan doğan haklardan feragat ettiği kabul edilmektedir⁴⁵⁸. Bir görüşe göre, bu durumlarda

⁴⁵¹ Çabri, Ayıp, s. 281; Aktaş, s. 53.

⁴⁵² Göktürk, s. 425; Yünlü, s. 79.

⁴⁵³ Yargıtay, 3. HD, E. 2002/10568, K. 2002/10152, T. 23.9.2002 (Kazancı, 22.10.2022); Nuhoğlu, s. 27-28; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 135.

⁴⁵⁴ Edis, Ayıp, s. 60; Erdem, s. 13; Çabri, Ayıp, s. 135; Kök, s. 62; Atanılan, s. 120.

⁴⁵⁵ Erdem, s. 13; Kök, s. 62; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 92.

⁴⁵⁶ Yargıtay, 13. HD, E. 2005/12888, K. 2005/19183, T. 26.12.2005 (Kazancı, 12.01.2023).

⁴⁵⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 340; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 625; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 449; Zevkliler ve Gökyayla, s. 278; Karahasan, s. 807; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 134; Altaş, s. 59; Çabri, Ayıp, s. 131.

⁴⁵⁸ Günel, s. 15; Kaya, s. 64; Yalçınduran, s. 67; Erdem, s. 13.

dikkatli davranılmalı ve her somut olay için ayrı ayrı değerlendirme yapılarak, böyle bir sonuca ulaşıp ulaşılamayacağı tespit edilmelidir⁴⁵⁹.

Doktrindeki başka bir görüşe göre, kiracı tarafından bilinmeyen ancak basit gözden geçirme ile görülebilecek ayıplar bakımından da kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilmelidir⁴⁶⁰. Fakat doktrindeki farklı bir görüşe göre, kanunda kiracı aleyhine herhangi bir muayene külfeti getirilmemiştir ve dolayısıyla kiracıya gözden geçirme getiren bu görüş yerinde değildir⁴⁶¹. Kanaatimizce de kanunda öngörülme-yen böyle bir yükümlülüğün kabul edilmesi doğru değildir. Ancak sözleşme kurulmadan evvel kiracı, kiralananı gezerse basit bir incelemeyle görülebilecek ayıpları bildiği karine olarak kabul edilebilir⁴⁶².

II. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ

A. Tanımı

Kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim etme ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma yükümlülüğüne aykırı davranan kiraya verenin, kiracıya karşı sorumluluğu doğar. Bu sorumluluk Türk Borçlar Kanunu'nda "kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu" başlığı altında TBK 304 ve devamı hükümlerinde özel olarak düzenlenmiştir. Burada kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hüküm ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler yer almakla birlikte bu sorumluluğun tanımı yapılmamıştır.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini etkileyen eksiklikler veya bozukluklar ayıp olarak ifade edilmektedir⁴⁶³. Kiralananın ayıplı olması durumunda kiracı, sözleşmede amaçladığı menfaatleri elde edememektedir. Ayrıca kiralananın ayıplı olması sebebiyle, kiraya veren ve kiracı arasındaki edim dengesi kiracı aleyhine bozulmaktadır⁴⁶⁴. Bozulan bu edim dengesini gidermek için kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümler kabul edilmiştir⁴⁶⁵. Böylelikle kiralananın ayıplı olarak teslim edildiği veya sonradan ayıplı hâle geldiği durumlardan kiraya veren sorumlu tutulmuştur. Şu hâlde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini

⁴⁵⁹ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 136.

⁴⁶⁰ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277-278; **Kaya**, s. 64.

⁴⁶¹ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58.

⁴⁶² **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 115; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 199; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 139; Ayrıca bkz. **Yünlü**, s. 90.

⁴⁶³ Ayrıntılı bilgi bkz. İkinci Bölüm, I. A.

⁴⁶⁴ **Baltalı**, s. 4-5; **Arbek**, s. 159; **Aktaş**, s. 6; **Meydaneri**, s. 35.

⁴⁶⁵ **Arbek**, s. 159; **Salih Şahin**, Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu, (Ankara: Seçkin, 2008), s. 27; **Nuhoğlu**, s. 7-8; **Baltalı**, s. 4; **Arbek**, s. 159; **Nuhoğlu**, s. 4.

etkileyen ayıplarla teslim edilmesi veya sonradan ayıplı hâle gelmesinden dolayı kiraya verenin sorumlu tutulması olarak tanımlanabilir⁴⁶⁶.

B. Hukukî Niteliği

1) Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukukî niteliğine ilişkin doktrinde çeşitli görüşler yer almaktadır. Doktrindeki görüşlerin bir kısmı satış sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğine ilişkin ileri sürülen görüşlerin kira sözleşmesine uyarlanmasıyla oluşmuştur⁴⁶⁷. Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğurması sebebiyle satış sözleşmesinden ayrılır. Bu sebeple kanun koyucu kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ile satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu farklı hükümlerde düzenlemiştir. Aralarında bazı farklılıklar olmasına rağmen kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ile satıcının ayıptan doğan sorumluluğu birçok noktada birbirine benzemektedir. Her iki sorumluluğun da kanundan doğması, emredici nitelikte olması ve sorumluluk için kusur şartı aranmaması bunlar arasındaki benzerliği göstermektedir. Bu sebeple satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğine ilişkin görüşler dikkate alınarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğine ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır⁴⁶⁸. Aşağıda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğine ilişkin öğretideki görüşleri, kiralananda bulunması gereken nitelikler ve kiraya verenin vaat ettiği nitelikler olmak üzere iki başlık altında açıklanmıştır.

2) Kiralananda Bulunması Gereken Nitelikler Bakımından Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Hukukî Niteliğine İlişkin Öğretideki Görüşler

a. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Yanılma Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş

Yanılma, kişinin açıklamasının istemeyerek iradesine aykırı olmasını veya iradesinin oluşmasında etkili olabilecek olan bir olay veya durum hakkındaki düşüncesinin gerçek duruma uygun olmamasını ifade eder⁴⁶⁹. Türk Borçlar Kanunu'nda yanılmaya birtakım hukukî sonuçlar

⁴⁶⁶ Göktürk, s. 425; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 111; Suat Aydınliyım, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, (Ankara: Ajans Türk Matbaacılık, 1973), s. 41; Bilge, s. 151; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 12; Yavuz N., Ayıp, s. 466; Günel, s. 17-18; Arkan Serim, s. 44; Baltalı, s. 4; Çabri, Ayıp, s. 66; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Nuhoğlu, s. 8; Aktaş, s. 7-8; Meydaneri, s. 36.

⁴⁶⁷ Kök, s. 24 vd.; Nuhoğlu, s. 10 vd.; Baltalı, s. 8 vd.

⁴⁶⁸ Çabri, Ayıp, s. 67-68.

⁴⁶⁹ Seyfullah Edis, Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata, (Ankara: Sevinç Matbaası, 1973), s. 3 vd.; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 427-428; Eren, Borçlar Genel, s. 436

bağlanmıştır (TBK m. 30 vd.). Buna göre, sözleşmenin kurulmasında esaslı yanılmaya düşen taraf sözleşmeyle bağlı değildir (TBK m. 30). Dolayısıyla sözleşme ilişkisinin kurulmasındaki esaslı yanılma iptal sebebi olarak kabul edilmiştir⁴⁷⁰.

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, satış sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun hukukî niteliği, yanılma hükümlerine dayanmaktadır⁴⁷¹. Bu görüşe göre, sözleşme konusu eşyanın ayıplı olması sözleşme konusunda yanılma (eşyanın aynında hata) veya temel yanılması esasına göre açıklanmalıdır⁴⁷².

Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması sonucu olarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun esasını kiracının yanılması oluşturur⁴⁷³. Buna göre kiracıyı kira sözleşmesi yapmaya sevk eden temel etken kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğidir. Kiralananın ayıplı olması da onun kullanım elverişliliğini etkilediği için kiraya veren kiralananındaki niteliklere ilişkin yanılmaya düşmüş olur. Bu sebeple ayıptan doğan sorumluluk ile yanılma kavramının benzer hukukî temele dayandığı ileri sürülmüştür⁴⁷⁴. Ancak her iki kurum özellikleri bakımından birbirinden farklıdır. Öncelikle yanılma sözleşmenin kuruluş aşamasında ortaya çıkan bir irade bozukluğu hâliyle, ayıptan doğan sorumluluk sözleşmenin ifası ile ilgilidir⁴⁷⁵. Bununla birlikte yanılmanın ileri sürüldüğü hâllerde sadece sözleşmenin iptali mümkünken, ayıp durumunda kiracıya sözleşmenin feshi, ayıbın giderilmesi ve bedel indirimi gibi seçimlik haklar tanınmıştır⁴⁷⁶. Kiracıya tanınan bu hakların yanılma ile açıklanması mümkün değildir⁴⁷⁷. Yanılmadan farklı olarak ayıbın söz konusu olduğu hâllerde sözleşme geçerli bir şekilde kurulmuştur. Ancak sözleşmenin ifasında hukuka aykırılık bulunduğu için kiracıya seçimlik haklar tanınmıştır⁴⁷⁸. Ayrıca yanılma hükümlerinden farklı olarak ayıptan doğan sorumluluğun gerçekleşebilmesi için bilmeme unsurunun yanı sıra diğer bazı şartların da gerçekleşmesi gerekmektedir. Ancak yanılma hükümlerinin uygulanabilmesi için taraflardan birinin kanunda sayılan hususlardan biri hakkında yanılmış olması yeterlidir⁴⁷⁹.

vd.; **Safa Reisoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul: Beta, 2010), s. 114; **Oğuzman ve Öz**, s. 97; **O. Gökhan Antalya**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1,1, (Ankara: Seçkin, 2019), s. 373 vd.

⁴⁷⁰ **Necip Kocayusufpaşaoğlu**, Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, (İstanbul: Garanti Matbaası, 1968), s. 54; **Eren**, Borçlar Genel, s. 437; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 428; **Oğuzman ve Öz**, s. 97; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 262; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,1, s. 374.

⁴⁷¹ Bu görüş genellikle Fransız Hukukunda savunulmuştur. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 20; **Edis**, Hata, s. 80 vd.

⁴⁷² **Demolombe**, a.g.e, t. 2, s. 108-109 (Naklen, Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 20).

⁴⁷³ **Kök**, s. 25; **Nuhoğlu**, s. 12; **Atanlian**, s. 94.

⁴⁷⁴ **Kök**, s. 25; **Aktaş**, s. 9.

⁴⁷⁵ **Edis**, Ayıp, s. 23; **Çabri**, Ayıp, s. 69; **Aktaş**, s. 9.

⁴⁷⁶ **Edis**, Ayıp, s. 22; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 30; **Nuhoğlu**, s. 12; **Çabri**, Ayıp, s. 70.

⁴⁷⁷ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 129; **Kök**, s. 25; **Nuhoğlu**, s. 12; **Baltalı**, s. 9.

⁴⁷⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, I., II.

⁴⁷⁹ **Edis**, Ayıp, s. 23; **Çabri**, Ayıp, s. 69; **Oğuzman ve Öz**, s. 109; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 253 vd.

Daha sonra da açıklandığı üzere aynı olayda yanılma hükümleri ile ayıp hükümlerinin seçimlik olarak uygulama alanı bulması mümkündür⁴⁸⁰. Ancak daha önce de ifade ettiğimiz gibi hüküm ve sonuçları bakımından bu iki kurum birbirinden ayrılmaktadır. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na konu olan bir uyuşmazlıkta, mahkeme kanunda düzenlenen iki farklı hükmün aynı olayda uygulama imkânı bulunduğunu açıklamış ve ardından bir sözleşme ilişkisinde yanılma hükümleri ile ayıp hükümlerinin aynı anda uygulanma imkânının bulunabileceğine değinmiştir⁴⁸¹. Mahkeme bu kararında yanılma hükümleri ile ayıp hükümlerinin aynı olayda gerçekleşebileceğini ifade ederken ayıptan doğan sorumluluğun hukukî niteliğini yanılma hükümleriyle açıklama yoluna gitmemiştir. Dolayısıyla kanunda düzenlenen iki kurumun aynı olayda uygulanma imkânının bulunması, bunların hukukî nitelik olarak birbirine dayandığını göstermez. Son olarak kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran niteliğinden kaynaklı olarak kiraya veren, sözleşme süresince kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli hâlde bulundurmak zorundadır. Kiraya verenin bu borcunun ise yanılma hükümleriyle açıklanmasına imkân yoktur⁴⁸².

b. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Sözleşme Görüşmelerinde Kusur Esasına Göre Açıklayan Görüş

Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk (Culpa in Contrahendo sorumluluğu), sözleşmenin kurulması için yürütülen müzakerelerde taraflardan birinin dürüstlük kuralına aykırı hareket etmesi sonucu oluşan zararlardan sorumlu olmasını ifade eder⁴⁸³. Sözleşme görüşmelerine başlanmasıyla birlikte taraflar arasında sözleşme benzeri bir güven ilişkisi oluşur⁴⁸⁴. Bu güven ilişkisi neticesinde taraflar, sözleşme öncesi yapmış oldukları görüşmelerde sözleşmenin kurulmasında etkili olacak noktalarda birbirlerine bilgi vermekle yükümlüdürler⁴⁸⁵. Bununla birlikte, diğer tarafın şahıs veya mal varlığına zarar verilmemesi de

⁴⁸⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, IV. A. 1.

⁴⁸¹ **Yargıtay**, İBGK, E. 1958/15, K. 1958/6, T. 04.06.1958 (Kazancı, 21.11.2022).

⁴⁸² **Feyzioğlu**, s. 271 vd.; **Çabri**, Ayıp, s. 70; **Aktaş**, s. 10.

⁴⁸³ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 403; **Edis**, Ayıp, s. 24; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1275; **Oğuzman ve Öz**, s. 511; **Cem Baygın**, "Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması", *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1-2 (2000), s. 345 vd.

⁴⁸⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, Borçlar Genel, s. 1276 vd.; **Oğuzman ve Öz**, s. 511-512; **Nomer**, s. 459; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 584; **Ümit Gezder**, Türk/İsviçre Hukukunda Culpa İn Contrahendo Sorumluluğu, (İstanbul: Beta, 2009), s. 12; **Huriye Reyhan Demircioğlu**, Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk, (Ankara: Yetkin, 2009), s. 134; **Mehmet Akçaal**, Sözleşme Sonrası Sorumluluk (Sözleşme Sonrası Yükümlülüklerin İhlâlinin Doğan Sorumluluk), (Konya: Sayram, 2018), s. 84; **Yasemin Durak**, "Güven Sorumluluğu ve "Culpa İn Contrahendo"", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2017), s. 241 vd.

⁴⁸⁵ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 403; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 975 vd.; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 21; **Demircioğlu**, Sorumluluk, s. 191.

sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk kapsamındadır⁴⁸⁶. Sözleşmenin kurulmadığı veya hükümsüz olduğu durumlarda bile sözleşme görüşmelerinde kusurlu olarak dürüstlük kuralına aykırı hareket eden kimse diğer tarafın bundan doğan zararlarını karşılamakla yükümlüdür⁴⁸⁷. Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğun hukukî niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte⁴⁸⁸; hâkim görüşe göre sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğun hukukî niteliği, sözleşme sorumluluğuna veya sözleşme benzeri bir sorumluluğa dayanmaktadır⁴⁸⁹.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre⁴⁹⁰, ayıptan doğan sorumluluk sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk ile aynı esaslara dayanmaktadır. Bu görüşe göre satıcı, sözleşmenin kurulması aşamasında sözleşme konusu şeydeki ayıbı bildirmediği için kusurludur. Dolayısıyla satıcı bu kusurundan doğan zararlardan sorumludur. Satıcının bu noktada söz konusu ayıbı bilmemesi önemli değildir⁴⁹¹. Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanmasıyla oluşan görüşe göre, kiraya veren sözleşmenin kuruluş aşamasında kiralanandaki ayıpları bilmeyerek kusurlu davrandığı için bu ayıplardan doğan zararlardan sorumludur⁴⁹².

Ayıptan doğan sorumluluğun esaslarını sözleşme görüşmelerinde kusura dayandıran bu görüş bazı yazarlar tarafından haklı olarak eleştirilmiştir⁴⁹³. Zira sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk sözleşmenin kuruluşu sırasındaki kusurlu davranışlara ilişkin, ayıptan doğan sorumluluk sözleşme konusu edimin gereği gibi ifa edilmemesine yani geçerli olarak kurulan sözleşmenin ifa aşamasına ilişkindir. Ayrıca sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk kusura dayanan bir sorumluluktur. Bu sebeple sözleşme görüşmelerinde diğer tarafın zarara uğramasında kusuru olmayan taraf bu zararlardan sorumlu değildir. Ancak ayıptan doğan sorumluluk kusura dayanmayan ve kanundan kaynaklanan bir sorumluluktur⁴⁹⁴. Kira sözleşmesinde, ayıptan doğan sorumluluk için geçerli olarak kurulmuş ve devam eden bir kira sözleşmesinin varlığı aranır⁴⁹⁵. Ancak sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk

⁴⁸⁶ Eren, Borçlar Genel, s. 1276; Oğuzman ve Öz, s. 511; Demircioğlu, Sorumluluk, s. 192; Nuhoglu, s. 14; Yargıtay, HGK, E. 2019/6-435, K. 2022/352, T. 22.03.2022 (Kazancı, 12.12.2022).

⁴⁸⁷ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 403; Eren, Borçlar Genel, s. 1279; Nomer, s. 460.

⁴⁸⁸ Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğunun hukukî niteliğini açıklamak üzere öğretide şu üç görüş ileri sürülmüştür: Haksız fiil görüşü, sözleşme sorumluluğu görüşü ve kendine özgü sorumluluk görüşü. Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, Borçlar Genel, s. 1277 vd.

⁴⁸⁹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 979; Tunçomağ, s. 211; Eren, Borçlar Genel, s. 1279; Oğuzman ve Öz, s. 513; Demircioğlu, Sorumluluk, s. 111; Nomer, s. 460-461; Bu sorumluluğun temelini haksız fiile dayandıran görüş için bkz. Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 126.

⁴⁹⁰ Jhering: Culpa in contrahendo, s. 15 (Naklen, Edis, Ayıp, s. 24).

⁴⁹¹ Bilgi için bkz. Edis, Ayıp, s. 24-25; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 21.

⁴⁹² Kök, s. 26; Nuhoglu, s. 16; Baltalı, s. 9; Aktaş, s. 13.

⁴⁹³ Edis, Ayıp, s. 25; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 21; Baltalı, s. 10; Çabri, Ayıp, s. 71; Aktaş, s. 12.

⁴⁹⁴ Edis, Ayıp, s. 25; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 21; Baltalı, s. 10; Nuhoglu, s. 16.

⁴⁹⁵ Oğuzman ve Öz, s. 515; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 589.

hükümlerinin uygulanabilmesi için geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin varlığı şart değildir⁴⁹⁶. Ayrıca kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcu, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumlulukla açıklanamaz⁴⁹⁷. Zira sözleşme süresince ortaya çıkabilecek ayıpların kiraya veren tarafından bilinmesi mümkün değildir. Tüm bu sebeplerle, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğinin sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk görüşüyle temellendirilemeyeceği kanaatindeyiz⁴⁹⁸.

c. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Hakkaniyet Esasına Göre Açıklayan Görüş

Doktrinde ileri sürülen bir görüş, ayıptan doğan sorumluluğun hukukî niteliğini hakkaniyet esasına dayandırmaktadır⁴⁹⁹. Bu görüşe göre, satış sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu için kiralananın ayıplı olması sebebiyle bozulan denge hakkaniyet esasına göre yeniden sağlanmalıdır⁵⁰⁰. Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması hâlinde, kiralananın taşıdığı ayıplar kiracı ve kiraya veren arasındaki edim dengesinin bozulmasına sebep olur. Zira kiracının kira bedeli ödeme borcu karşısında; kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmeli ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmalıdır⁵⁰¹.

Kiralananın ayıplı olmasıyla taraflar arasındaki menfaat dengesinin bozulduğu ve ayıptan doğan sorumluluk hükümleriyle bozulan bu dengenin yeniden tesis edilmeye çalışıldığı gerçektir. Kanun koyucunun kiralananın ayıplı olması durumunda TBK m. 304 ve devamı hükümlerinde kiracıya tanıdığı haklar bunu doğrulamaktadır. Ancak sırf bu sebepten ötürü kira sözleşmesindeki ayıptan sorumluluğunun hukukî temelini hakkaniyet esasına dayandırmamak gerekir. Zira her hukukî ilişkinin temelinde taraflar arasındaki menfaat dengesini korumak ve menfaat dengesinin bozulması durumunda bunun yeniden kurulmasını sağlamak yatmaktadır. Dolayısıyla ayıptan doğan sorumluluğunu hakkaniyet esası ile açıklamak yerinde değildir⁵⁰².

⁴⁹⁶ Fakat ortada geçerli olarak kurulmuş bir sözleşme olabilir. Geçerli olarak kurulan sözleşme öncesinde aydınlatma ve bilgilendirme yükümlülüğü ihlal edilmişse ve bu ihlal aynı zamanda sözleşmeden doğan bir borcun ihlali niteliğindeyse, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğun talî nitelikte bir sorumluluk olması sebebiyle burada sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğa gidilmeyeceği ifade edilmektedir. Bkz. **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 589; **Oğuzman ve Öz**, s. 515; **Nomer**, s. 461.

⁴⁹⁷ **Kök**, s. 26; **Baltalı**, s. 10; **Aktaş**, s. 13.

⁴⁹⁸ **Kök**, s. 26; **Nuhoğlu**, s. 16; **Baltalı**, s. 10.

⁴⁹⁹ **Larenz**, K. Lehrbuch Des Schuldrechts, Bd. II, Besonderer Teil, 11, Aufl., München 1977, prg. 37, s. 55-56 (Naklen, **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 27).

⁵⁰⁰ Bilgi için bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 27.

⁵⁰¹ **Nuhoğlu**, s. 20; **Çabri**, Ayıp, s. 74; **Aktaş**, s. 16; **Atanian**, s. 98.

⁵⁰² **Kök**, s. 29; **Baltalı**, s. 12; **Nuhoğlu**, s. 21; **Aktaş**, s. 17.

d. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Varsayım Esasına Göre Açıklayan Görüş

Doktrinde yer alan bir görüş, ayıptan doğan sorumluluğun hukukî niteliğini varsayım esasına dayandırmaktadır⁵⁰³. Bu görüşe göre satış sözleşmesinde alıcı, satın almış olduğu malda bazı niteliklerin bulunduğunu varsaymaktadır. Bu varsayım doğrultusunda, tarafların sözleşmeyle ulaşmak istedikleri asıl amaç belirlenir. Eğer tarafların sözleşmeyle elde etmek istediği amaca aykırı olarak satılarda herhangi bir eksiklik varsa, satıcı bundan sorumlu tutulmalıdır⁵⁰⁴.

Bu görüşün kira sözleşmesine göre yorumlanması da benzer şekildedir. Kira sözleşmesinde, kiracı sözleşmeyi yaparken kiralanda belirli niteliklerin bulunduğunu varsaymaktadır⁵⁰⁵. Bu görüşün temelinde, tarafların sözleşmeyle amaçladıkları ve yokluğu hâlinde sözleşmeyi yapmayacakları asıl amaç yatmaktadır. Dolayısıyla kira sözleşmesiyle ulaşılmak istenen sonucu gerçekleştirecek niteliklerin kiralanda bulunması gerekir. Aksi takdirde kiralanan ayıplı kabul edilerek kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilir⁵⁰⁶. Ancak kiracının kira sözleşmesinden beklediği amaç her somut olaya göre değişiklik gösterir. Bu durumda da kiracının varsaydığı niteliklerin hangi kriterlere göre belirleneceği belirsizdir. Ayrıca her somut olayın özelliklerine göre farklı varsayımlar ortaya çıkabilir. Bu sebeple söz konusu görüş kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğini açıklamada yetersizdir⁵⁰⁷.

e. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Garanti Sözleşmesi Kapsamında Açıklayan Görüş

Garanti sözleşmesi, garanti verenin garanti alan kişiyi belirli bir davranışa yönlendirmek amacıyla, garanti alanın yöneleceği davranış sonucunda meydana gelen veya gelebilecek olan tehlikeleri kısmen veya tamamen üzerine alması borcunu içeren bağımsız nitelikte bir sözleşmedir⁵⁰⁸. Garanti sözleşmesinde garanti veren, garanti alanı yönlendirdiği davranışlardan doğabilecek zararlara karşı korumayı taahhüt eder⁵⁰⁹. Garanti sözleşmesine ilişkin Türk Borçlar

⁵⁰³ **Fubini**, R., Nature juridique de la responsabilité du vendeur pour les vices cachés, Rev. trim. dr. civ. 1903, c. 2 s. 279 vd. (Naklen, **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 26).

⁵⁰⁴ Görüş için bkz. **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 26.

⁵⁰⁵ **Kök**, s. 27; **Nuhoğlu**, s. 19; **Aktaş**, s. 15; **Atanian**, s. 99.

⁵⁰⁶ **Nuhoğlu**, s. 20; **Çabri**, Ayıp, s. 73.

⁵⁰⁷ **Çabri**, Ayıp, s. 73; **Kök**, s. 27; **Nuhoğlu**, s. 20.

⁵⁰⁸ **Halûk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, (İstanbul: Vedat, 2010), s. 805-806; **Saza Reisioğlu**, Garanti Mukavelesi, (Ankara: Ajans-Türk Matbaası, 1963), s. 9 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1304-1305.

⁵⁰⁹ **Reisioğlu Saza**, s. 14-15; **Cevdet Yavuz**, **Faruk Acar** ve **Burak Özen**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler

Kanunu'nda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple garanti sözleşmesi kendine özgü yapısı olan bir sözleşmedir⁵¹⁰.

Doktrinde yer alan bir görüş, satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun esasını garanti sözleşmesi kapsamında garanti verenin taahhüdüne dayandırmaktadır⁵¹¹. Özellikle satıcının kendi iradesiyle satılarda bulunduğunu vaat ettiği nitelikler bakımından ayıptan doğan sorumluluğun garanti sözleşmesinin özel bir uygulama alanı olduğu ileri sürülmüştür⁵¹².

Satış sözleşmesi kapsamında ileri sürülen bu görüş dikkate alınarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu garanti sözleşmesinde garanti verenin sorumluluğuna benzetilmiştir⁵¹³. Ancak, bu iki kurum birçok yönden birbirinden ayrılmaktadır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kira sözleşmesinin kendisinden kaynaklanmakta iken, garanti sözleşmesinde garanti verenin borcu tarafların karşılıklı birbirine uygun irade açıklamalarıyla oluşan bağımsız bir taahhüt niteliğindedir⁵¹⁴. Ayıptan doğan sorumluluğun kanunî bir borç olmasına rağmen garanti sözleşmesi iradi bir borçtur. Garanti sözleşmesinde sorumlunun üçüncü bir kişi olabilmesine karşın ayıptan doğan sorumlulukta sorumlu olan daima kiraya verendir⁵¹⁵. Dolayısıyla garanti sözleşmesinde garanti veren, garanti alanın belirli bir davranışından veya üçüncü bir kişinin edimini yerine getirmesinden doğabilecek zararları üstlenmektedir⁵¹⁶. Tüm bu açıklamalar sonucunda, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hukukî niteliğinin garanti sözleşmesiyle açıklanamayacağı kanaatindeyiz⁵¹⁷.

f. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Gereği Gibi İfa Etmeme Olarak Açıklayan Görüş

Doktrinde kabul edilen hâkim görüşe göre, ayıptan doğan sorumluluk borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü niteliğindedir⁵¹⁸. Borçlunun, borcunu sözleşmede

İkinci Cilt, (İstanbul: Beta, 2022), s. 1621.

⁵¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, II, s. 804 vd.; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler II, s. 1623; **Kemal Atasoy**, "Garanti Sözleşmesinin Türleri, Hukuki Özellikleri ve Sonuçları", *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2019), s. 103 vd.

⁵¹¹ Bilgi için bkz. **Edis**, Ayıp, s. 25 vd.; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 22.

⁵¹² **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 22; **Kök**, s. 28.

⁵¹³ **Kök**, s. 28, **Nuhoğlu**, s. 17, **Çabri**, Ayıp, s. 72.

⁵¹⁴ **Edis**, Ayıp, s. 26; **Atanman**, s. 100.

⁵¹⁵ **Baltalı**, s. 10-11; **Nuhoğlu**, s. 17.

⁵¹⁶ **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 22; **Edis**, Ayıp, s. 26-27; **Nuhoğlu**, s. 17.

⁵¹⁷ **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 197; **Baltalı**, s. 10.

⁵¹⁸ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 398; **Oğuzman ve Öz**, s. 506 vd.; **Nomer**, s. 398 vd.; **Rona Serozan**, Sözleşmeden Dönme, (İstanbul: Vedat, 2007), s. 301 vd.; Bu sorumluluğun temelini haksız fiile dayandıran görüş için bkz. **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 856; **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 71; **Baltalı**, s. 13; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 114; **Çabri**, Ayıp, s. 78; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 30; **Acar**, Şerh, s. 125; **Yünlü**, s. 54; **Aktaş**, s. 14; Doktrindeki bazı yazarlar satış sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun hukukî niteliğini değerlendirirken çeşit satışı ve parça satışı ayırımına gitmektedir. Buna göre çeşit satışındaki ayıptan doğan sorumluluk kötü ifa niteliğinde sayılırken parça satışında ayıptan doğan sorumluluk kanundan kaynaklanan ayrı

kararlaştırılan veya kanunda tayin edilen şartlara uygun olmayan bir şekilde ifa etmesi hâlinde gereği gibi ifa etmeme söz konusudur⁵¹⁹. Borcun gereği gibi ifa edilmemesinde bir ifanın varlığı söz konusu olmakla birlikte, ifa edilen edim borçlanılan edimin niteliklerine uymamaktadır⁵²⁰. Dolayısıyla burada borçlunun ifa yükümlülüğünü yerine getirdiğinin kabul edilmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder⁵²¹. Zira bir sözleşme ilişkisi kurmadan önce taraflarca, sözleşme konusu edimde mahiyeti gereği bulunması gereken veya bulunması kararlaştırılan birtakım niteliklerin varlığı göz önünde bulundurulur. Bu sebeple borçlu borcunu ifa ederken bu nitelikleri içeren bir edimde bulunmalıdır. Aksi hâlde yapılan ifa, kötü ifa diğer bir deyişle ayıplı ifa nitelięindedir⁵²². Ayrıca bu görüşü savunan bazı yazarlara göre, doktrin ve uygulamada kabul edilen ayıptan doğan sorumluluk hükümleriyle gereği gibi ifa etmeme sorumluluğunun yarıřması⁵²³, aslında ayıp hükümlerinin gereği gibi ifa etmeme hükümlerinin özel bir görünümü olduğunun göstergesidir⁵²⁴.

Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun dayanağını da gereği gibi ifa etmeme oluşturur. şöyle ki, kiraya verenin aslî edim yükümlülüğü kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu hâlde bulundurmaktır. Sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişlilik için kiralanda mahiyeti gereği bulunması gereken veya taraflarca bulunması kararlaştırılan niteliklerin varlığı aranır. Aksi hâlde gereği gibi ifa etmemeden söz edilir. Bu sebeple, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü olarak kabul eden görüşe üstünlük tanınabilir⁵²⁵.

g. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Kendine Özgü Yapısı Olan Bir Sorumluluk Olarak Açıklayan Görüş

Doktrinde ileri sürülen başka bir görüşe göre ayıptan doğan sorumluluk kendine özgü yapısı olan bir sorumluluk hâlidir⁵²⁶. Diğer bir ifadeyle ayıptan doğan sorumluluk kanun

bir borç olarak sayılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral ve Ayrancı**, s. 122-123; **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 22-23.

⁵¹⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Fahrettin Aral**, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, (Ankara: Yetkin, 2011), s. 112 vd.; **Oğuzman ve öz**, s. 506 vd.; **Nomer**, s. 398 vd.; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 612.

⁵²⁰ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 398; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1183; **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 70.

⁵²¹ **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 68.

⁵²² **Aral**, s. 108; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 399; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1185; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 612; **Aral ve Ayrancı**, s. 122; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 454; **Nuhoğlu**, s. 8; **Meydaneri**, s. 42.

⁵²³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 82; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 130 vd.

⁵²⁴ **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 30-31; **Nuhoğlu**, s. 18.

⁵²⁵ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 110; **Günel**, s. 36; **Nuhoğlu**, s. 19; **Çabri**, Ayıp, s. 78; **Kök**, s. 27; **Atanman**, s. 104; **Aktaş**, s. 14.

⁵²⁶ **Cavin Pierre**, La Vente- Lechange- La Donation, in Traite de Droit Prive Suisse, vol. VII, t. I/1, Fribourg 1978, s. 72 (Naklen: **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 25).

koyucu tarafından satıcı aleyhine getirilmiş özel bir borç niteliğindedir. Dolayısıyla ayıptan doğan sorumluluk satıcının aslî edim yükümlülüğüne eklenen fakat bunlardan ayrı olarak varlığını sürdüren bir borçtur. Bu özelliğiyle ayıptan doğan sorumluluk borçların ifası ile irade bozukluğu konularından ayrılmaktadır⁵²⁷.

Bu görüşün kira sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi durumunda; kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kanun koyucunun kiraya veren aleyhine getirdiği özel bir borç niteliğindedir⁵²⁸. Yukarıda da ifade edildiği üzere kira sözleşmesinde kiraya verenin aslî edim yükümlülüğü, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etmek ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurmaktır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerin temel amacı, kiraya verenin aslî edim yükümlülüğünün tam ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini sağlamaktır⁵²⁹. Dolayısıyla ayıptan doğan sorumluluğu bağımsız bir borç olarak gören bu görüşe katılmak mümkün değildir.

h. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Tehlike Esasına Göre Açıklayan Görüş

Doktrinde yer alan bir başka görüş, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kaynağını tehlike esasına dayandırmaktadır⁵³⁰. Bu görüşe göre, Roma Hukuku'nda satılan malın oluşturduğu tehlikelerden satıcının sorumlu tutulması esastır. Zira satılanın mülkiyetinin satıcıda olduğu dönemde satılанда var olan bazı tehlikelerin sonradan ayıp adı altında kendini göstermesi mümkündür. Bu sebeple satıcının ayıptan doğan sorumluluğu tehlike sorumluluğu olarak değerlendirilmelidir⁵³¹.

Bu görüşün kira sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi hâlinde, kiralananadaki ayıplar kiracı için tehlike oluşturması sebebiyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu tehlike esasına dayandırılmalıdır şeklinde bir görüş ortaya çıkar⁵³². Zira teslimden önce kiralanda bulunan tehlikeler teslimden sonra ayıp olarak ortaya çıkabilir. Bu durumda da kiraya veren söz konusu ayıplardan sorumlu olur⁵³³. Kira sözleşmesinde satış sözleşmesinden farklı olarak sadece teslim sırasında var olan ayıplardan sorumluluk söz konusu değildir. Kiraya veren teslimden sonra sözleşme süresince meydana gelen ayıplardan da sorumludur. Kira sözleşmesindeki ayıptan doğan sorumluluğu tehlike esasına dayandıran bu görüş, kiralananın

⁵²⁷ Bilgi için bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 25.

⁵²⁸ **Kök**, s. 28; **Nuhoğlu**, s. 21; **Aktaş**, s. 17; **Atanlian**, s. 101.

⁵²⁹ **Atanlian**, s. 101; **Aktaş**, s. 17.

⁵³⁰ **Brinz**, Lehrbuch der Pandekten, t. II (Naklen: **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 26).

⁵³¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 25-26.

⁵³² Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kök**, s. 28; **Aktaş**, s. 18; **Atanlian**, s. 102.

⁵³³ **Baltalı**, s. 12-13; **Nuhoğlu**, s. 22; **Atanlian**, s. 102.

tesliminden sonra meydana gelen ayıpları kapsam dışında bıraktığı için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun dayanağını açıklamada yetersiz kalmaktadır⁵³⁴.

i. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Borçlu Temerrüdü Çerçevesinde Açıklayan Görüş

Doktrinde yer alan başka bir görüş uyarınca, kira sözleşmesindeki ayıptan doğan sorumluluk borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerin uygulanması niteliğindedir⁵³⁵. Bu görüşe göre, kiraya verene kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu yüklendiği için kiralananın ayıplı teslim edilmesi veya sonradan ayıplı hâle gelmesi kiraya vereni temerrüde düşürür. Dolayısıyla ayıp durumunda kiracıya tanınan sözleşmeyi feshetme hakkı, aslında TBK m. 125 hükmünde yer alan sözleşmeden dönme hakkının özel bir görünümü niteliğindedir⁵³⁶.

Kanaatimizce bu görüş yerinde değildir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ile temerrüde düşmesi birbirinden farklı kavramlardır. Temerrüt, ifası mümkün ve muaccel olan bir borcun zamanında ifa edilmemesini ifade eder⁵³⁷. Ancak ayıplı ifa, ifanın zamansal olarak gecikmesiyle değil, ifa edilen edimin gerekli niteliklere haiz olmamasıyla ilgilidir⁵³⁸. Ayrıca kira sözleşmesi süresince ortaya çıkan ayıpların temerrüt hükümleriyle açıklanması mümkün değildir. Zira sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde sözleşme süresindeki borca aykırılıklar borçlu temerrüdü olarak nitelendirilemez⁵³⁹.

3) Kiraya Verenin Bildirdiği Nitelikler Bakımından Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Hukukî Niteliğine İlişkin Öğretideki Görüşler

Borçlar hukukundaki temel ilkelerden biri sözleşme serbestisi ilkesidir. Bu ilkeye göre, taraflar kanunda yer alan sınırlar dâhilinde sözleşmenin içeriğini serbestçe belirleyebilirler (TBK m. 26). Kira sözleşmesinde de taraflar, sözleşme konusu kiralananı ve bunun niteliklerini

⁵³⁴ Nuhoglu, s. 22;

⁵³⁵ Schmid Christian, Die Bedeutung des allgemeinen Schuldnerverzugsrechtes für die Verzugsregulung bei Miete und Pacht, Bern 1956, s. 73 (Naklen: Günel, s. 19); Gauch Peter, System der Beendigung von Dauerverträgen, Freiburg 1968, s. 159 (Naklen: Günel, s. 19); Feyzioğlu, s. 518; Tunçomağ, s. 504.

⁵³⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 113; Çabri, Ayıp, s. 75; Nuhoglu, s. 10; Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hükümleriyle yeni bir sistem getirildiğini ve bu düzenlemelerin de borçlu temerrüdü olmadığı ancak onun özel bir hali olduğuna ilişkin görüş için bkz. Özer Seliçi, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1977), s. 178 vd.; Günel, s. 20-21.

⁵³⁷ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 398; Oğuzman ve Öz, s. 490; Eren, Borçlar Genel, s. 1232; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 874.

⁵³⁸ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 399; Özdemir H., Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 72; Çabri, Ayıp, s. 76.

⁵³⁹ Seliçi, s. 178-180; Günel, s. 20; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 113-114.

serbestçe tayin edebilirler. Dolayısıyla kiraya veren, kiracıya kiralananın niteliklerine ilişkin özel vaatlerde bulunabilir⁵⁴⁰. Örneğin kira konusu taşınmazın dış cephe yalıtımına sahip olduğu, kiralanan işyerine ayda belirli sayıda müşterinin geleceği veya kiralanan makinenin saatte belirli bir miktar üretim kapasitesine sahip olduğu gibi bazı özel nitelikler kiraya veren tarafından kiracıya bildirilmiş olabilir. Bu durumda kiralanda objektif olarak bulunması gereken niteliklere ek olarak, kiraya veren tarafından kiracıya bildirilen özel niteliklerin de bulunması gerekir. Aksi hâlde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilebileceği kabul edilmektedir⁵⁴¹.

Satış sözleşmesinde, satıcının satılana ilişkin özel nitelik vaatlerinde bulunması durumunda, bu nitelik vaadinin hukukî niteliğine ilişkin doktrinde birçok görüş ileri sürülmüştür⁵⁴². Kiraya verenin kiralana ilişkin özel nitelik bildiriminin hukukî niteliği açıklanırken, satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun temelini oluşturan nitelik bildirimine ilişkin ileri sürülen görüşlerden faydalanılmıştır⁵⁴³.

a. Kiraya Veren Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, satış sözleşmesinde satıcının nitelik bildirimini sözleşme niteliğindedir⁵⁴⁴. Satış sözleşmesi kapsamında ileri sürülen bu görüşün kira sözleşmesine de uygulanabileceği kabul edilmektedir⁵⁴⁵. Buna göre kiraya veren kiralanda bazı özel niteliklerin bulunduğunu kiracıya bildirir ve kiracı da bunu kabul ederse, bu özel nitelik vaatleri kira sözleşmesinin birer hükmü hâline gelir. Bununla birlikte kiraya verenin kiralanda bazı niteliklerin bulunmayacağını kiracıya bildirmesi ve kiracının buna uygun irade açıklamasında bulunmasında da aynı durum geçerlidir. Böylece taraflar kiralanda bulunması veya bulunmaması gereken özel nitelikler üzerinde anlaşmış olurlar⁵⁴⁶. Dolayısıyla kiraya verenin bildirdiği özel nitelik vaatlerine aykırı olan her durum, kira sözleşmesine de aykırılık

⁵⁴⁰ **Yargıtay**, HGK, E. 1996/809, K. 1996/152, T. 5.03.1997: “Taraflar arasında düzenlenmiş bulunan 1.5.1992 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiralananın “bayan kuaförü” olarak kullanılacağı kabul edilmiştir. Gerek sözleşmenin bu hükmünden gerek toplanan diğer delillerden davalı kiralayanın, kiralananı “bayan kuaförü” salonu olarak kullanılmasını sağlama taahhüdü altına girdiği açıkça anlaşılmaktadır.”; **Yargıtay**, 3. HD, E. 1998/9053, K. 1998/9860, T. 28.9.1998 (Kazancı, 21.11.2022).

⁵⁴¹ **Gümüş**, Kira, s. 102-103; **Kök**, s. 30; **Nuhoğlu**, s. 22; **Günel**, s. 22-23; **Çabri**, Ayıp, s. 76; **Meydaneri**, s. 42-43.

⁵⁴² **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 27; **Edis**, Ayıp, s. 50; **Kök**, s. 30; **Nuhoğlu**, s. 23.

⁵⁴³ **Kök**, s. 30; **Nuhoğlu**, s. 23; **Çabri**, Ayıp, s. 76; **Aktaş**, s. 20.

⁵⁴⁴ **Edis**, Ayıp, s. 50; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 27; **Eren**, Borçlar Özel, s. 112; **Saibe Oktay Özdemir**, Yargıtay Kararları Işığında Ticari Satış Sözleşmesinde Ayıp Kavramı ve Ayıba Bağlı Hakları Kullanmak İçin Uyulması Gereken Külfetler, Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan, (İstanbul: Vedat, 2007), s. 41-42.

⁵⁴⁵ **Kök**, s. 30; **Nuhoğlu**, s. 23; **Aktaş**, s. 21; **Günel**, s. 22-23.

⁵⁴⁶ **Aktaş**, s. 21; **Kök**, s. 30-31; **Nuhoğlu**, s. 23-24.

teşkil eder. Bu sebeple kiralananın ayıplı olup olmadığı da kira sözleşmesine bakılarak tespit edilir⁵⁴⁷.

Bu görüşü savunan bazı yazarlara göre, tarafların kiralananda bulunması veya bulunmaması gereken nitelikler üzerinde anlaşmış olmaları, aynı zamanda kiracının ayıptan doğan haklarından feragat etmesi şeklinde yorumlanabilir⁵⁴⁸. Buna göre kiralanandaki eksiklik tarafların üzerinde anlaştıkları bir konuya ilişkinse burada artık ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurulamaz. Kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiğine ilişkin anlaşmanın geçerliliği konusunda, TMK m. 23 ve TBK m. 301 hükümleri saklıdır⁵⁴⁹.

b. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Tek Taraflı Hukukî İşlem Olarak Açıklayan Görüş

Doktrinde ileri sürülen başka bir görüşe göre, özel nitelik vaadinin hukukî niteliği tek taraflı bir hukukî işlemdir⁵⁵⁰. Burada nitelik bildiriminin geçerliliği için tarafların karşılıklı birbirine uygun irade açıklamaları aranmaz; satıcının tek taraflı irade açıklaması yeterlidir⁵⁵¹. Bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması durumunda, kiralanana ilişkin özel nitelik vaadi için kiraya verenin tek taraflı irade açıklaması yeterlidir. Diğer bir ifadeyle özel nitelik vaatlerinin geçerliliği için kiracının kabulüne gerek yoktur. Dolayısıyla kiraya verenin özel nitelik vaadi tek taraflı hukukî işlemdir⁵⁵².

Kiraya verenin özel nitelik vaatlerini tek taraflı hukukî işlem olarak açıklamak kanaatimizce yerinde değildir. Zira kiraya verenin kiralananda birtakım özel niteliklerin bulunmadığına ilişkin açıklamaları, kendisine doğrudan sonuç bağlanan tek taraflı hukukî işlem olarak kabul edilirse bu durum kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracı aleyhine sonuçlar doğurur. Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemelerle birlikte taraflar arasında sağlanan menfaat dengesinin, kiracı aleyhine bozulması çoğu zaman emredici nitelikte olan kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin niteliğine uygun düşmeyebilir⁵⁵³.

⁵⁴⁷ Günel, s. 22-23; Kök, s. 30-31.

⁵⁴⁸ Kök, s. 30; Nuhoglu, s. 23.

⁵⁴⁹ Kök, s. 30-31; Nuhoglu, s. 23-24; Yünlü, s. 79.

⁵⁵⁰ Bilge, s. 75; Edis, Ayıp, s. 51.

⁵⁵¹ Bu görüş hakkında bilgi için bkz. Edis, Ayıp, s. 51; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 27.

⁵⁵² Çabri, Ayıp, s. 77; Bilge, s. 75; Kök, s. 31.

⁵⁵³ Aynı yöndeki görüş için bkz. Kök, s. 31; Nuhoglu, s. 24.

c. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunu Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş

Doktrinde yer alan diğer bir görüş, satış sözleşmesindeki özel nitelik bildirimi kendisine hukukî sonuç bağlanan tasavvur ya da bilgi açıklaması olarak değerlendirmektedir⁵⁵⁴. Satış sözleşmesinde ileri sürülen bu görüşün kira sözleşmesine uyarlanması sonucu ortaya çıkan görüşe göre, kiraya verenin kiralananla ilişkin özel nitelik bildirimi tasavvur ya da bilgi açıklaması niteliğindedir. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananla ilişkin yapmış olduğu tasavvur veya bilgi açıklamalarından sorumludur⁵⁵⁵. Bu hâlde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu akdi sorumluluk olmayıp kanunî sorumluluk olarak değerlendirilmelidir⁵⁵⁶.

Satış sözleşmesinde satılanla ilgili olarak yapılan herhangi bir tasavvur veya bilgi açıklamasından satıcının sorumlu olacağı Türk Borçlar Kanunu'nda açıkça düzenlenmiştir (TBK m. 219). Ancak satış sözleşmesinden farklı olarak kira sözleşmesinde benzer bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple kira sözleşmesi bakımından özel nitelik bildirimini kanunî bir sorumluluk olarak nitelendirmek yerinde değildir⁵⁵⁷. Ancak doktrinde kiraya verenin nitelik bildiriminin kiracı tarafından taahhüt olarak değerlendirilmesi durumunda, kiracının TBK m. 112'ye göre borca aykırılık hükümlerine başvurabileceği ifade edilmiştir⁵⁵⁸.

4) Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Hukukî Niteliğine İlişkin Değerlendirmemiz

a. Kiralananda Bulunması Gereken Nitelikler Bakımından

Daha önce de ifade edildiği üzere kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etme ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma borcuna (TBK m. 301) aykırı davranması onun ayıptan doğan sorumluluğuna yol açar⁵⁵⁹. Dolayısıyla kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluk TBK m. 301 kapsamında olduğu için satış sözleşmesinden farklı olarak aslî borç niteliğindedir⁵⁶⁰. Bu sebeple kiralananın ayıplı olarak

⁵⁵⁴ **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 28; **Halûk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/1, (İstanbul: Vedat, 2008), s. 166; **Edis**, Hata, s. 85; **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 128; **Tunçomağ**, s. 147; **Günel**, s. 24.

⁵⁵⁵ **Kök**, s. 31; **Günel**, s. 24.

⁵⁵⁶ **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 29; **Edis**, Ayıp, s. 50; **Nuhoğlu**, s. 25.

⁵⁵⁷ Benzer yöndeki görüş için bkz. **Nuhoğlu**, s. 25.

⁵⁵⁸ **Kök**, s. 31; **Aktaş**, s. 23.

⁵⁵⁹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 109; **Eren**, Borçlar Özel, s. 333; **Aral ve Ayrancı**, s. 278; **Acar**, Şerh, s. 125; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 390; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 217-218; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 271-272; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 231; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 112; **Kaya**, s. 109; **Kök**, s. 32; **Çabri**, Ayıp, s. 19.

⁵⁶⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, III. A.

tesliminin gerçekleştirilmesi veya teslimden sonra kiralanda ayıpların ortaya çıkması, borcun gereği gibi ifa edilememesinin (TBK m. 112) özel bir görünümü olarak değerlendirilmelidir⁵⁶¹. Bu durum hem teslim anında var olan ayıpları hem de teslimden sonra ortaya çıkan ayıpları kapsar⁵⁶².

Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun, TBK m. 112 hükmünde yer alan borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü olmasına rağmen bu iki kurum arasında bazı farklılıklar yer almaktadır⁵⁶³. Borcun gereği gibi ifa edilmemesini düzenleyen TBK m. 112 hükmünde her ne kadar borçlu aleyhine kusur karinesi getirilmiş olsa da sorumluluğun doğması için kusurun varlığı gerekir. Zira borçlu kusursuz olduğunu ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir. Ancak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda, kiraya veren kusursuz olduğunu kanıtlasa dahi sorumluluktan kurtulamaz. Bunun tek istisnası, kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının uğradığı zararların tazmini için kiraya verenin kusurlu olmasına ilişkin kuraldır (TBK m. 308). Bu istisnanın kaynağı da aslında TBK m. 112’de yer alan genel düzenlemedir⁵⁶⁴.

b. Kiraya Veren Bildirdiği Nitelikler Bakımından

Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların birbirine uygun karşılıklı irade açıklamalarının varlığı gerekir. Aynı durum kiralanda bazı niteliklerin bulunduğu veya bulunmadığına ilişkin taahhütler için de geçerlidir. Kiralanda bazı özel niteliklerin bulunduğu veya birtakım eksiklerin olduğuna ilişkin bildirimlerin geçerliliği, bu bildirimlerin kiracı tarafından açık veya örtülü olarak kabul edilmesine bağlıdır. Kiraya verenin özel nitelik vaatlerinin kiracı tarafından kabul edilmesiyle, bu nitelikler tarafların birbirine uygun karşılıklı irade açıklamalarıyla sözleşme hükmü hâline gelmiş olur. Dolayısıyla kiraya verenin bildirdiği niteliklerin hukukî niteliğini sözleşme olarak açıklayan görüş kanaatimizce yerindedir⁵⁶⁵.

⁵⁶¹ Serozan, Dönme, s. 301-302; Tandoğan, Mes’uliyet, s. 398; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 30; Aydoğdu ve Kahveci, s. 130; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 113; Kök, s. 32; Nuhoğlu, s. 19; Baltalı, s. 14; Çabri, Ayıp, s. 78; Aktaş, s. 18.

⁵⁶² Nuhoğlu, s. 18-19; Çabri, Ayıp, s. 81.

⁵⁶³ Baltalı, s. 13-14; Nuhoğlu, s. 19; Çabri, Ayıp, s. 78.

⁵⁶⁴ Baltalı, s. 14; Nuhoğlu, s. 19; Aktaş, s. 14.

⁵⁶⁵ Kök, s. 33; Çabri, Ayıp, s. 79; Aktaş, s. 23.

III. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ

A. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Aslî Borç Niteliği

Taraflar arasındaki sözleşmenin, tipini ve niteliklerini belirleyen edim yükümlülüğüne, aslî edim yükümlülüğü denir⁵⁶⁶. Diğer bir ifadeyle aslî edim yükümlülüğü, borçlunun yerine getirmek zorunda olduğu asıl borcu ifade eder⁵⁶⁷. Kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmesi ve sözleşme süresince de bu hâlde bulundurulması borcu, kiraya verenin aslî edim yükümlülüğünü oluşturmaktadır⁵⁶⁸. Kiraya verenin aslî edim yükümlülüğü, TBK m. 301 hükmünden de anlaşılacağı üzere süreklilik arz eder⁵⁶⁹. Dolayısıyla kiralanan sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim edilmiş olsa bile, kiraya veren zaman içinde oluşan ve kiralananın kullanım elverişliliğini sınırlandıran veya engelleyen eksiklikleri ve bozuklukları ortadan kaldırmakla yükümlüdür⁵⁷⁰.

Doktrinde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun niteliği konusunda muhtelif görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu talî nitelikte bir borçtur⁵⁷¹. Bu görüş uyarınca kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiraya verenin aslî edim yükümlülüğüne hizmet eden ve onu tamamlayan bir yükümlülüktür⁵⁷². Diğer bir görüşe göre, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu aslî edim yükümlülüğü kapsamındadır⁵⁷³. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında da kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun aslî edim yükümlülüğüne dâhil olduğu belirtilmiştir⁵⁷⁴.

Daha önce de ifade edildiği gibi, kira sözleşmesindeki ayıp sorumluluğu, satış ve eser sözleşmelerindeki ayıp sorumluluklarından farklıdır⁵⁷⁵. Zira kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi

⁵⁶⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 17; Eren, Borçlar Genel, s. 31; Suiçmez, s. 1601; Ali Naim İnan ve Özge Yücel, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Ankara: Seçkin, 2014), s. 82; Özge Erbek Odabaşı, "Borç İlişkisinde Doğan Yan Yükümlerinin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması", *İzmir Barosu Dergisi*, no.3 (2020), s. 71.

⁵⁶⁷ Eren, Borçlar Genel, s. 31; Oğuzman ve Öz, s. 5; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 43.

⁵⁶⁸ Aydemir, s. 103; Gümüş, Kira, s. 101-102; Acar, Şerh, s. 171; Kaya, s. 37; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 92; Günel, s. 25; Aktaş, s. 24.

⁵⁶⁹ Acar, Şerh, s. 173; Gümüş, Kira, s. 105; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; Günel, s. 25-26. Çabri, Ayıp, s. 66; Karahasan, s. 807; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 116; Altaş, s. 46.

⁵⁷⁰ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Aydemir, s. 105; Gümüş, Kira, s. 105; Aral ve Ayrancı, s. 279; Baltalı, s. 5-6.

⁵⁷¹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/1, s. 163; Yavuz N., Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 196.

⁵⁷² Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun yan edim yükümlülüğü olduğuna ilişkin bkz. Yavuz N., Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 189; Serozan, Dönme, s. 301; Rona Serozan, "Yürürlükteki İfa Engelleri ve Haksız Fiiller Hukukunun Yetersizlikleri ve Bu Yetersizliklerin Aşılmasında Giderek Önemi Artan Kavramlar: Sözleşmenin Müspet İhlali ve Culpa in Contrahendo", *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.18 (1990), s. 34; Erdoğan, s. 55.

⁵⁷³ Gümüş, Kira, s. 108; Altaş, s. 56; Günel, s. 26; Kahraman, s. 2815; Keser, s. 165; Kök, s. 33; Baltalı, s. 5-6; Çabri, Ayıp, s. 80; Kaya, s. 38; Atanlian, s. 91; Aydın, s. 49.

⁵⁷⁴ Yargıtay, HGK, E. 2019/6-3, K. 2022/398, T. 29.03.2022 (Kazancı, 12.12.2022).

⁵⁷⁵ Edis, Ayıp, s. 19-20; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 32; Feyzioğlu, s. 270; Çabri, Ayıp, s. 80.

doğurduğu için kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etmeli ve sözleşme süresince de bu hâlde bulundurulmalıdır⁵⁷⁶. Bu borcun yerine getirilmesi de kiralananın hem tesliminde hem de sözleşme süresince ayıpsız olarak bulundurulmasına bağlıdır⁵⁷⁷. Zira kira sözleşmesinde kiralananın teslimi düzenlenirken yalın bir teslim değil nitelikli bir teslimin gerekliliği aranmıştır⁵⁷⁸. Bu sayede, kiracının kira sözleşmesi akdederken güttüğü asıl menfaatin korunması amaçlanmıştır⁵⁷⁹. Dolayısıyla kiralananın ayıplı olarak teslim edilmesi veya sözleşme süresince ayıplı olarak bulundurulması kiraya verenin aslî edim yükümlülüğüne aykırı davranması sonucunu doğurur⁵⁸⁰. Bu açıklamalar doğrultusunda kanaatimizce kira sözleşmesinde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu aslî edim yükümlülüğü kapsamındadır⁵⁸¹.

B. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Kanundan Kaynaklanan Bir Borç Olması

Türk Borçlar Kanunu'na göre kiraya veren, kiralananın teslimi anında mevcut olan veya teslimden sonra meydana gelen ayıplardan sorumludur (TBK m. 304-308). Bu sebeple kiraya verenin sorumluluğu kanundan kaynaklanan bir borçtur⁵⁸². Kanun koyucu, burada sözleşme adaleti ilkesine uygun olarak kira sözleşmesinin zayıf tarafı konumunda olan kiracıyı korumaya yönelik kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin birtakım düzenlemeler getirmiştir. Bu düzenlemeler sayesinde, kiralananın ayıplı olarak teslim edilmesi veya sözleşme süresince ortaya çıkan ayıpların giderilmemesi hâlinde sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmasa dahi kiraya verenin sorumluluğuna başvurulabilir⁵⁸³.

Kira sözleşmesinde, kiraya veren kiralananla ilişkin birtakım özel nitelik vaatlerinde bulunabilir. Kiraya verenin, kiracıya bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması

⁵⁷⁶ Acar, Şerh, s. 173; Erdem, s. 14; Çabri, Ayıp, s. 80.

⁵⁷⁷ Gümüş, Kira, s. 102 vd.; Baltalı, s. 6; Kırmızı, s. 96; Aydemir, s. 110; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 92.

⁵⁷⁸ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 218; Acar, Şerh, s. 171; Günel, s. 26.

⁵⁷⁹ Günel, s. 25; Çabri, Ayıp, s. 80; Altaş, s. 55-56.

⁵⁸⁰ Doktrinde TBK m. 301 hükmünün ayıptan doğan sorumluluğun kaynağı olduğu ve bu sebeple kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etme ve bulundurma borcunun ayıptan doğan sorumluluğu da içine aldığı kabul edilmektedir. Bkz. Özdemir ve Küçükçapraz, s. 92-93; Günel, s. 26.

⁵⁸¹ Altaş, s. 56; Kaya, s. 38; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 92-93; Keser, s. 165; Meydaneri, s. 37.

⁵⁸² Tandoğan, Borçlar Özel, I/1, s. 163; Aydoğdu ve Kahveci, s. 393; Erdoğan, s. 55; Acar, Şerh, s. 172; Çabri, Ayıp, s. 81; Günel, s. 26; Edis, Ayıp, s. 21; Baltalı, s. 7; Meydaneri, s. 31; Satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun akdi nitelikte olduğuna ilişkin görüş için bkz. Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 32-33.

⁵⁸³ Günel, s. 26-27; Nuhoğlu, s. 27; Üçer ve Meriç, s. 410; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 93; Kaya, s. 36; Acar, Şerh, s. 172; Aktaş, s. 25; Atanlian, s. 87; Yargıtay, HGK, E. 2017/6-985, K. 2021/1368, T. 9.11.2021: "Kiraya verenin ayıba karşı tekeffül borcu, sözleşmesel nitelikli bir borç ilişkisinden değil, kanundan doğan bir borçtur. Kiraya veren kiralananla ilişkin bir nitelik bildirmese ya da kiralananın ayıpsız olduğunu vaat etmese bile, kiraya verenin kanundan doğan sorumluluğu mevcuttur. Hatta kiraya verenin, nitelik bildirdiği durumlarda bile ayıba karşı tekeffül sorumluluğu kanundan kaynaklanmaktadır." (Kazancı, 10.12.2022).

durumunda, doktrinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulabileceği kabul edilmektedir⁵⁸⁴. Ancak kiraya verenin özel nitelik bildirdiği durumlarda sorumluluğun kanundan mı yoksa sözleşmeden mi doğduğu tartışmalıdır. Yukarıdaki Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında, kiraya verenin özel nitelik bildiriminde bulunduğu hâllerde de sorumluluğun kanundan kaynaklanacağı kabul edilmiştir⁵⁸⁵.

Doktrinde de kiraya verenin, kiralananla ilişkin özel nitelik vaatlerinin tasavvur açıklaması olarak değerlendirilmesi ve bu doğrultuda bildirilen niteliklere ilişkin sorumluluğun da kanundan kaynaklandığının kabul edilmesi gerektiğine ilişkin bir görüş yer almaktadır⁵⁸⁶. Ancak bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, kiraya verenin kiralananla ilişkin özel nitelik vaatlerinden doğan sorumluluğu sözleşme ilişkisinden doğmaktadır⁵⁸⁷. Zira kiraya verenin nitelik bildiriminde bulunması ve kiracının da bunu kabul etmesi hâlinde, kiraya verenin bildirdiği nitelikler sözleşme hükmü hâline gelir. Dolayısıyla bildirilen niteliklerin kiralananla bulunmaması hâlinde de kiraya verenin sorumluluğu sözleşmeden kaynaklanır⁵⁸⁸.

C. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olması

Kanunda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için herhangi bir kusur şartına yer verilmemiştir. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kusursuz sorumluluk hâlidir⁵⁸⁹. Dolayısıyla kiralananındaki ayıpların taraflardan bağımsız olarak meydana geldiği durumlarda da kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilir⁵⁹⁰ ⁵⁹¹. Diğer bir ifadeyle kiralananın ayıplı olması hâlinde kiracı, kiraya verenin kusurundan bağımsız olarak TBK m. 304 ilâ 307 arasındaki hükümlerde yer alan haklarını kullanabilir⁵⁹². Ancak kiralananın ayıplı olması

⁵⁸⁴ Aral ve Ayrancı, s. 280; Çabri, Ayıp, s. 81-82; Aktaş, s. 25-26; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 93.

⁵⁸⁵ Yargıtay, HGK, E. 2017/6-985, K. 2021/1368, T. 9.11.2021: “Hatta kiraya verenin, nitelik bildirdiği durumlarda bile ayıba karşı tekeffül sorumluluğu kanundan kaynaklanmaktadır.” (Kazancı, 10.12.2022).

⁵⁸⁶ Günel, s. 27; Nuhoglu, s. 27.

⁵⁸⁷ Kök, s. 33; Çabri, Ayıp, s. 79; Aktaş, s. 23; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 93.

⁵⁸⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Çabri, Ayıp, s. 82.

⁵⁸⁹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 114; Aydoğdu ve Kahveci, s. 393; Feyzioğlu, s. 521; Bilge, s. 152; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 162; Yalçınduran, s. 70; Acar, Şerh, s. 186; Gümüş, Borçlar Özel, s. 265; Günel, s. 27; Kök, s. 35; Nuhoglu, s. 27; Baltalı, s. 6; Yargıtay, HGK, E. 2020/6-137 K. 2020/900 T. 17.11.2020 (Kazancı, 15.07.2022); Ayıptan doğan sorumluluğun kusura dayanmamasının nedenleri için bkz. Edis, Ayıp, s. 20-21; Günel, s. 28; Satıcın ayıptan doğan sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olarak nitelendirilmesinin yerinde olmadığına ilişkin görüş için bkz. Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 33-34; Erdem, s. 21.

⁵⁹⁰ Tunçomağ, s. 268; Yavuz N., Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 197; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Türel, s. 112; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; Gümüş, Kira, s. 113; Erdoğan, s. 56; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 152; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 95.

⁵⁹¹ Yargıtay, 3. HD, E. 2021/3533, K. 2021/6986, T. 22.6.2021: “Kiralananın kullanıma elverişsiz hale gelmesi davacının kasıtlı bir eylemi ile meydana gelmiş olmasa dahi, davalı kiraya veren TBK’nın 301. maddesi gereğince kiralananın kullanıma elverişli halde bulundurulması yükümlülüğünden kurtulamaz.”; Yargıtay, 3. HD, E. 2021/5344, K. 2022/4135, T. 26.4.2022; Yargıtay, 6. HD, E. 2015/6863, K. 2016/2522, T. 30.3.2016 (Kazancı, 11.12.2022).

⁵⁹² Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; Karahasan, s. 805; Acar, Şerh, s. 203; Kırmızı, s. 97;

sebebiyle doğan zararlar için talep edilen tazminatlarda kusur şartı aranmaktadır (TBK m. 308)⁵⁹³.

Kiralananda taraflardan bağımsız olarak meydana gelebilecek olan ayıplara, komşu taşınmazda çıkan bir yangının kiralanana zarar vermesi veya deprem sonucu kiralananın zarar görmesi misal olarak verilebilir⁵⁹⁴. Yangın veya deprem gibi doğal afetler sonucu ortaya çıkan ayıplardan kiraya veren sorumludur⁵⁹⁵. Aynı şekilde üçüncü kişilerin kusurlu davranışları neticesinde kiralananın ayıplı hâle gelmesinden, meselâ kiralanın işyerine bir kamyonun çarpması sonucu oluşan ayıplardan da kiraya veren sorumludur⁵⁹⁶. Zira bu örneklerde kiraya veren, kendisine herhangi bir kusur isnat edilemeyeceğini iddia ve ispat etmek suretiyle sorumluluktan kurtulamaz⁵⁹⁷. Ayrıca kiracının üçüncü kişilere karşı bir takım hukukî imkânlarla başvurma hakkı olması, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna engel değildir⁵⁹⁸. Ancak kiraya verenin kusuru olmaksızın kiralananın tamamen yok olması veya tamir edilemeyecek derecede zarara uğraması hâlinde TBK m. 136 hükmüne göre kira sözleşmesi imkânsızlık sebebiyle sona erer. Burada ayıptan doğan sorumluluk hükümleri uygulanmaz⁵⁹⁹. Son olarak

Aydoğdu ve Kahveci, s. 393; **Erdem**, s. 21; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; **Kaya**, s. 40; **Günel**, s. 27; **Nuhoğlu**, s. 28; **Aktaş**, s. 26; **Meydaneri**, s. 39.

⁵⁹³ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 122; **Çabri**, Ayıp, s. 314; **Acar**, Şerh, s. 203; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 93; **Kök**, s. 35; Burada kanun koyucu tarafından kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirilmiştir ve kiraya veren kusursuzluğunu ispat etmedikçe doğan zararlardan sorumludur. Bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 393; **Yalçınduran**, s. 70; **Aktaş**, s. 27; **Bulut**, s. 236; **Ataman**, s. 88; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/3227, K. 2018/6292, T. 4.6.2018 (Kazancı, 22.11.2022).

⁵⁹⁴ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 394; **Altaş**, s. 58.

⁵⁹⁵ Benzer örnekler için bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Günel**, s. 27-28; **Karahasan**, s. 807; **Yavuz**, **Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 454; Mücbir sebeplerden kaynaklanan ayıplar için bkz. **Keser**, s. 162-163.

⁵⁹⁶ **Acar**, Şerh, s. 203; **Altaş**, s. 58; **Yargıtay**, 6. HD, E. 1981/3386, K. 1981/8575, T. 21.5.1981; Benzer yöndeki başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 1982/4330, K. 1982/5144, T. 7.7.1982 (Kazancı, 11.11.2022).

⁵⁹⁷ **Günel**, s. 27; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 93; **Çabri**, Ayıp, s. 82; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; **Yavuz C.**, Satıcının Ayrıptan Sorumluluğu, s. 33; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 265.

⁵⁹⁸ **Yargıtay**, HGK, E. 1980/4-1732, K. 1983/532, T. 18.5.1983: “*Davalı, maliki bulunduğu taşınmaz malı açık hava sineması olarak kullanılmak üzere davacıya kiraya vermiştir. İkinci üç yıllık kira dönemi sırasında aynı yere bitişik diğer bir taşınmazda üçüncü kişi tarafından yapılan kazı sonunda kiralanın kullanılmaz bir hale gelmiştir. Davacı kiracı bu davada peşin vermiş olduğu kira parasının bir bölümünü geri istemekte, ayrıca bir sonraki dönem için yoksun kaldığı kârını talep etmektedir. Mahkemece ileri sürülen bu isteklerden ötürü husumetin davalı mal sahibine değil, kazıyı yapan üçüncü kişiye yöneltilmesi gerektiği belirtilerek davanın husumet yönünden reddine karar verilmiştir. Oysa Borçlar Yasasının 250. maddesi hükmünce kiralanın kira süresi içinde kiracının bir kusuru olmaksızın kullanılmak mümkün olmayacak hale düşmesi halinde kiracı ücretten uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi ayıp uygun bir süre içinde giderilmezse akdi dahi feshedebilir. Hatta kiralayan kendisinin bir kusuru olmadığını isbat edemez ise tazminat ile yükümlü olur. Bu davada da davacı kiracı akdi feshettiğini ileri sürerek fesih gününden sonrasına isabet eden peşin vermiş olduğu kira parasının geri verilmesini ve ayrıca zararının ödetilmesini istemektedir. O halde bu doğrultuda inceleme yapılarak sonucuna göre karar verilmek gerekirken husumetin kazıyı yapan üçüncü kişiye yöneltilmesi gerektiğinden söz edilerek davanın reddine karar verilmiş olması yolundaki Özel Daire bozma kararına uyulmalıdır.*” (Kazancı, 12.01.2023).

⁵⁹⁹ **Tunçomağ**, s. 496-497; **Aral ve Ayrancı**, s. 281; **Zevkililer ve Gökyayla**, s. 277; **Baltalı**, s. 100; **Yalçınduran**, s. 70; **Özdoğan ve Oymak**, s. 49; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 394.

eğer kiralanandaki eksiklik ve bozukluklar kiracıdan kaynaklanmışsa; bu durumda kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna başvurulamaz⁶⁰⁰.

D. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğuna İlişkin Hükümlerin Yedek Hukuk Kuralı Niteliğinde Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümler emredici nitelikte değildir⁶⁰¹. Dolayısıyla taraflar, sözleşmeyle kiraya verenin sorumluluğunu sınırlandırabilir veya tamamen ortadan kaldırabilirler⁶⁰². Bu sonuca kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kaynağı olan TBK m. 301 hükmünden hareketle ulaşılabilir⁶⁰³. Bununla birlikte aynı hükümde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılmasına ilişkin anlaşmaların geçerliliğine ilişkin bazı sınırlamalar getirilmiştir⁶⁰⁴. Bu hükme göre kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından nispi emredici nitelikte, bunun dışında kalan kira sözleşmeleri açısından ise yedek hukuk kuralı niteliğindedir⁶⁰⁵. Bu konuya ilişkin detaylı açıklamalara aşağıda yer verilmiştir⁶⁰⁶.

IV. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN DİĞER BENZER KURUMLARLA YARIŞMASI

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluk, borcun gereği gibi ifa edilememesinin özel bir görünümü niteliğindedir⁶⁰⁷. Kiralananın ayıplı olarak teslim edilmesi veya sözleşme süresince kiralananda ayıp ortaya çıkması durumunda kiraya veren, TBK m. 304 ve devamı hükümlerine göre sorumlu olur. Ancak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine göre sorumlu olduğu bazı hâllerde, aynı zamanda benzer diğer sorumluluk türlerinin uygulanmasına ilişkin

⁶⁰⁰ Erdem, s. 21; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 146; Belen, s. 127.

⁶⁰¹ Acar, Şerh, s. 169; Erdem, s. 22; Günel, s. 28; Baltalı, s. 7; Kaya, s. 38; Nuhoglu, s. 28; Emredici hükümler ve emredici olmayan hükümlere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Mustafa Dural ve Suat Sarı, Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, (İstanbul: Filiz, 2022), s. 70-71.

⁶⁰² Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 123; Acar, Şerh, s. 185; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 142; Çabri, Ayıp, s. 84.

⁶⁰³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 123; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 145; Aral ve Ayrancı, s. 282; Günel, s. 29; Meydaneri, s. 40.

⁶⁰⁴ Yalçınduran, s. 67; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 143 vd.; Aral ve Ayrancı, s. 282; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 60.

⁶⁰⁵ Kaya, s. 38; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 93.

⁶⁰⁶ Bkz. İkinci Bölüm, V. A. 8.

⁶⁰⁷ Serozan, Dönme, s. 301-302; Tandoğan, Mes'uliyet, s. 398; Aral ve Ayrancı, s. 167; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 30; Aydoğdu ve Kahveci, s. 130; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 113; Kök, s. 32; Çabri, Ayıp, s. 78; Baltalı, s. 14; Aktaş, s. 18.

şartların da gerçekleşmesi muhtemeldir⁶⁰⁸. Diğer bir ifadeyle, aynı olayda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulabileceği gibi, şartların oluşması hâlinde irade bozukluğu hâllerine, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğa, haksız fiil sorumluluğuna, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesine ilişkin sorumluluğa başvurulabilir⁶⁰⁹. Meselâ sözleşmenin kuruluş aşamasında kiracı kiralananın niteliklerine ilişkin yanılmış veya kiraya veren kiralananın niteliklerine ilişkin kiracıyı aldatmış olduğu hâllerde irade bozukluğuna ilişkin hükümler uygulama alanı bulur⁶¹⁰.

Tüm bu durumlarda kiracının ayıptan doğan sorumluluk hükümleri yanında diğer hükümlere de başvurma hakkının olup olmadığı tartışmalıdır. Aşağıda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluk hükümleriyle Türk Borçlar Kanunu'ndaki bazı genel hükümlerin yarışması sorunu incelenmiştir. Ancak doktrinde ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin genel hükümlerle yarışması sorunu çoğunlukla satış sözleşmesi kapsamında incelendiği için bu kısımda bazı hususlarda satış sözleşmesine ilişkin yapılan açıklamalardan faydalanılmıştır.

B. İrade Bozukluğu Hâlleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması

1) Yanılma Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması

Açıklamanın bilinçsiz olarak iradeye aykırı bir şekilde oluşmasına veya iradenin oluşumunda etkili olabilecek olan bir olay veya durum hakkındaki düşüncenin gerçeğe uygun olmamasına yanılma denir⁶¹¹. Yanılma Türk Borçlar Kanunu'nda irade bozuklukları başlığı altında düzenlenmiştir (TBK m. 30-35). Kanunda yanılma hâllerine ilişkin birtakım ayrımlar yer almaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nda ilk olarak esaslı olan yanılma ve esaslı olmayan yanılma ayrımına gidilmiştir. TBK m. 30 hükmüne göre sözleşmenin kurulmasında esaslı yanılmaya düşen taraf sözleşmeyle bağlı değildir. Görüldüğü üzere sözleşme ilişkisindeki her yanılmanın değil sadece esaslı yanılmanın iptal sebebi olabileceği belirtilmiştir⁶¹². Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan ikinci ayrım açıklamada yanılma ve saikte yanılmaya ilişkindir. Kişinin istemeyerek iradesine aykırı açıklamalarda bulunması açıklamada yanılma (beyan yanılması),

⁶⁰⁸ Tandoğan, Borçlar Özel, I/1, s. 203; Günel, s. 29-30; Ataman, s. 92.

⁶⁰⁹ Mustafa Fadıl Yıldırım, Satım Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Hükümleriyle (BK. m.194 vd.) Borçlar Kanunundaki Genel Hükümlerin (BK. m.21-24-28-41-96) Yarışması, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1992, s. 24; Kaya, s. 110; Çabri, Ayıp, s. 85; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 207; Meydaneri, s. 43-44.

⁶¹⁰ Günel, s. 29-30; Aral ve Ayrancı, s. 167-168.

⁶¹¹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 427-428; Eren, Borçlar Genel, s. 436 vd.; İnan ve Yücel, s. 310; Reisoğlu Safa, s. 114; Oğuzman ve Öz, s. 97; Kocayusufpaşaoğlu, s. 30; Antalya, Borçlar Genel Hükümler, V/1,1, s. 373 vd.; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 194.

⁶¹² Kocayusufpaşaoğlu, s. 54; Eren, Borçlar Genel, s. 438; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 428; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 253; Oğuzman ve Öz, s. 97; Antalya, Borçlar Genel, V/1,1, s. 374.

iradesinin oluşmasında etkili olabilecek olan bir olay veya durum hakkında eksik veya yanlış bir düşünceye sahip olması da saikte yanılma olarak adlandırılmaktadır⁶¹³.

Beyan yanılmasının esaslı yanılma olarak kabul edilebileceği hâller TBK m. 31'de sayılmıştır. Esaslı yanılma hâlleri kanunda sayılanlarla sınırlı olmayıp, buradakiler sadece örnek niteliğindedir⁶¹⁴. Sözleşmenin niteliğinde, konusunda, karşı tarafın kimliğinde ve niteliğinde, edim veya karşı edim miktarındaki yanılmalar esaslı yanılma olarak kabul edilmiştir⁶¹⁵. Saik yanılmasının esaslı yanılma olarak kabul edilebilmesi için kanun koyucu tarafından birtakım şartların gerçekleşmesi aranmıştır (TBK m. 32). Buna göre saik yanılmasının esaslı yanılma sayılabilmesi için yanılan sözleşme kurma iradesinin oluşmasında etkili olabilecek olan bir olay veya durum hakkında eksik veya yanlış bir düşünceye sahip olmalı ve dürüstlük kuralı gereği yarıldığı bu saik sözleşmenin kurulmasına temel oluşturmalıdır. Ayrıca bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekmektedir⁶¹⁶. Doktrinde esaslı saik yanılmasına temel yanılması (nitelikli saik yanılması) denilmektedir⁶¹⁷.

Kanunda sayılan esaslı beyan yanılmaları, ayıp olarak değerlendirilebilir nitelikte değildir⁶¹⁸. Diğer bir ifadeyle, genel olarak⁶¹⁹ sözleşmenin kuruluşu sırasındaki beyan yanılmaları sözleşme konusunda yer alan bir ayıp olarak değerlendirilemez⁶²⁰. Ancak sözleşmenin kuruluş aşamasındaki temel yanılmasının aynı zamanda ayıp olarak da nitelendirilmesi sıkça karşılaşılan bir durumdur⁶²¹. Meselâ haşhaş üretimi için kiralanın bir taşınmazın bulunduğu yerde, haşhaş ekimine sınırlama getirilmesi veya tamamen yasaklanması hâli hem hukukî ayıp hem de temel yanılması olarak değerlendirilebilir.

Kiralananda objektif olarak bulunması gereken veya kiraya veren tarafından kiralananda bulunduğu vaat edilen niteliklerin eksikliği veya bozukluğu şartların varlığı hâlinde hem temel yanılması hem de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu olarak değerlendirilebilir⁶²². Bu durumda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna mı yoksa temel yanılmasına mı

⁶¹³ Edis, Hata, s. 8; Kocayusufpaşaoğlu, s. 131; Eren, Borçlar Genel, s. 438; Oğuzman ve Öz, s. 104.

⁶¹⁴ Reisoğlu Safa, s. 114; Oğuzman ve Öz, s. 97; Eren, Borçlar Genel, s. 438; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 253; Nomer, s. 101; Yavuz C., Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 213.

⁶¹⁵ Edis, Hata, s. 13 vd.; Eren, Borçlar Genel, s. 443 vd.; Oğuzman ve Öz, s. 99 vd.; Reisoğlu Safa, s. 114 vd.

⁶¹⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 429; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 195; Nomer, s. 103; Yavuz C., Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 216-217.

⁶¹⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 429; Eren, Borçlar Genel, 446; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 196; Antalya, Borçlar Genel, V/1,1, s. 381.

⁶¹⁸ Yavuz C., Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 214; Çabri, Ayıp, s. 91.

⁶¹⁹ Doktrinde de ifade edildiği üzere bazı durumlarda miktar hatalarının aynı zamanda ayıp olarak değerlendirilmesi de mümkündür. Ayrıntılı bilgi için bkz. Yavuz C., Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 52; Kaya, s. 115; Çabri, Ayıp, s. 91-92.

⁶²⁰ Kaya, s. 115.

⁶²¹ Yavuz C., Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 214-215; Günel, s. 30-31; Çabri, Ayıp, s. 92.

⁶²² Edis, Hata, s. 84-85; Aral ve Ayrancı, s. 168.

başvurulacağı konusu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler yanılma hükümlerine göre daha özel nitelikte olduğu için burada yanılmaya ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz⁶²³. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, burada ayıptan doğan sorumluluk hükümleriyle yanılma hükümleri seçimlik olarak uygulanabilir⁶²⁴. Dolayısıyla burada kiracı dilerse ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine dilerse de yanılma hükümlerine başvurabilir⁶²⁵. Zira yanılma hükümleri sözleşmenin aşamasına ilişkin irade bozukluğu hâliyen, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri sözleşmenin ifa aşamasında ilişkin olan gereği gibi ifa etmemenin özel bir görünümüdür. Dolayısıyla bu iki hüküm arasında özel hüküm genel hüküm ilişkisinden bahsedilemez⁶²⁶. Nitekim İçtihadı Birleştirme Kararı'na konu olan bir uyuşmazlıkta, mahkeme kanunda düzenlenen farklı hükümlerin aynı olayda seçimlik olarak uygulanabileceğini açıkladıktan sonra, satış sözleşmesinde yanılma hükümleri ile ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin aynı olayda seçimlik olarak uygulanabilmesini örnek olarak göstermiştir⁶²⁷.

Bu açıklamalar sonucunda kira sözleşmesinde yanılma hükümleri ile ayıptan doğan sorumluluk hükümleri bir olayda aynı anda uygulanabilirler. Diğer bir ifadeyle ayıptan doğan sorumluluk ve yanılma hükümlerinin aynı olayda gerçekleştiği durumlarda kiracıya bunlar arasında seçim yapma hakkı tanınmalıdır⁶²⁸. Buna göre kiralananadaki ayıp kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiracı için esaslı bir yanılma oluşturuyorsa, kiracı sözleşmeyi iptal edebileceği gibi TBK m. 304 ve devamında düzenlenen ayıp hükümlerine de başvurabilir⁶²⁹.

⁶²³ **Hermann Becker**, Kommentar zum Zivilgesetzbuch Band VI: Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, Art. 1-183 Bern 1941, Art. 24, N. 22 vd. (Naklen, **Kaya**, s. 118); **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 80.

⁶²⁴ **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 442; **Eren**, Borçlar Genel, s. 452; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 221; **Günel**, s. 31; **Kök**, s. 36; İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir sözleşme ilişkisinde şartların varlığı hâlinde ayıptan doğan sorumluluk ile yanılma hükümlerinin seçimlik uygulanabileceğini yönündeki kararı için bkz. **Halûk Burcuoğlu**, "İsviçre Federal Mahkemesi'nin, Satım Sözleşmesinde Alıcının Ayıp Hükümlerine ya da Hata Hükümlerine Başvurma Yollarından Birini Seçebileceğine İlişkin 7 Haziran 1988 Tarihli Kararın Değerlendirilmesi", *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.18 (2011), s. 89.

⁶²⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 161; **Vedat Buz**, "İrade Sakatlığı Nedeniyle Malul Bir Satım Sözleşmesinde Alıcının Ayıba Karşı Tekeffül Hükümlerine Başvurmasının Satım Sözleşmesine İcazet Verme Anlamına Gelip Gelmeyeceği Sorunu", Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, (Ankara: Yetkin, 2006), s. 295 vd.; **Mehmet Deniz Yener**, "Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Yanında Borca Aykırılık, Hata ve Hile Hükümlerinin Seçimlik Olarak Uygulanması İmkânı", *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2008), s. 304 vd.; **Kaya**, s. 112 vd.

⁶²⁶ **Burcuoğlu**, Federal Mahkeme Kararı, s. 91; **Aral ve Ayrancı**, s. 169; **Eren**, Borçlar Özel, s. 161; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 227; **Çabri**, Ayıp, s. 93; **Meydaneri**, s. 44.

⁶²⁷ **Yargıtay**, İBGK, E. 1958/15, K. 1958/6, T. 04.06.1958: "Nitekim; satılan malın ayıplı olması halinde Borçlar Kanunu'nun 203. maddesi uyarınca aktin feshi istenebileceği gibi Borçlar Kanununun 24. maddesinin 4. bendi hükmünce vasıfta yanılma esasına dayanılarak da aktin feshi cihetine gidilebilir" (Kazancı, 01.12.2022).

⁶²⁸ **Edis**, Hata, s. 91-92; **Gümüş**, Kira, s. 121; **Yener**, s. 308; **Mustafa Fadıl Yıldırım**, "Satım Sözleşmesindeki Ayıba Karşı Tekeffül ile İrade Sakatlığı Hali Olarak Hile (BK m. 28) Hükmü Arasındaki İlişki", Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, (Ankara: Yetkin, 2006), s. 977; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, sadece süresinde ayıp bildiriminde bulunmadığı için ayıp hükümlerine başvuru hakkını kaybeden alıcı yanılma hükümlerine başvurabilir. Bkz. **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 81; **Kaya**, s. 118.

⁶²⁹ **İnan ve Yücel**, s. 322; Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk için satım sözleşmesini aksine ihbar ve

Fakat kiralananın tesliminden sonra hata hükümlerinin ileri sürülmesi hâlinde, sözleşmenin iptali geriye etkili olarak değil ileriye etkili olarak sonuç doğurur. Bu durum kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda fesih hakkının kullanılmasıyla benzer sonuçlar doğurur⁶³⁰. Bununla birlikte kiracının ayıp hükümlerine başvurması, irade sakatlıklarından biri ile sakat olan sözleşmeye icazet verildiği şeklinde yorumlanamaz⁶³¹. Ayrıca kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun bir anlaşmayla sınırlandırılmış veya kaldırılmış olması, kiracının irade sakatlığına ilişkin hükümlere başvurmasını engellemez⁶³².

2) Aldatma Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması

Bir kimseyi hukukî ilişki yapmaya yönlendirmek için, onda kasten yanlış bir düşüncenin doğmasına sebep olma veya mevcut olan yanlış düşüncenin korunmasını ya da sürdürülmesini sağlama aldatma olarak adlandırılmaktadır⁶³³. Bu açıdan aldatma, aldatılan kişinin kasıtlı olarak saik hatasına düşürülmesidir⁶³⁴. Türk Borçlar Kanunu'nda aldatmaya birtakım hukukî sonuçlar bağlanmıştır. Buna göre, sözleşme ilişkisinin taraflarından biri diğer tarafın aldatması neticesinde bir sözleşme kurmuşsa, yanılmasının esaslı olmadığı durumlarda dahi sözleşmeyle bağlı değildir (TBK m. 36/I). Görüldüğü üzere burada yanılmadan farklı olarak aldatma sonucu ortaya çıkan saik yanılmasının esaslı olup olmaması önemli değildir⁶³⁵. Bununla birlikte aldatmaya sebep olan kimsenin sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir kişi olması da muhtemeldir⁶³⁶. Bu durumda, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilebilecek durumda olması hâlinde aldatılan taraf sözleşmeyle bağlı değildir (TBK m. 36/II). Aldatmadan söz edilebilmesi için kasıtlı olarak gerçekleştirilmiş aldatici bir davranışın varlığı gerekir. Meselâ aldatanın kasıtlı olarak gerçeğe aykırı açıklamada bulunması veya gerçek olan durumu gizlemesi aldatmaya vücut verir. Aldatmanın varlığı için gerekli olan diğer bir husus

muayene külfetinin katı bir şekilde uygulanmaması ve zamanaşımı süresinin kısa olmaması sebebiyle kiracının ayıptan doğan sorumluluk hükümleri yerine yanılma hükümlerine başvurması pratik sonuçlar doğurmamaktadır. Bkz. **Kaya**, s. 119 vd.

⁶³⁰ **Eren**, Borçlar Genel, s. 477; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 227; **Kaya**, s. 116.

⁶³¹ Bu konudaki açıklamalar için bkz. **Buz**, İrade Sakatlığı, s. 312 vd. **Hülya Atlan Gürer**, "Aldatmanın Etkisiyle Yapılan Sözleşmenin Onanması Halinde Talep Edilebilecek Tazminat", *Ankara Barosu Dergisi*, no.3 (2022), s. 221-222; **Aral ve Ayrancı**, s. 170; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 227-228; **Günel**, s. 32.

⁶³² **Günel**, s. 32; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 222.

⁶³³ **Mustafa Fadıl Yıldırım**, Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile, (Ankara: Nobel, 2002), s. 8; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 444; **Eren**, Borçlar Genel, s. 458 vd.; **İnan ve Yücel**, s. 324-325; **Reisoğlu Safa**, s. 120; **Oğuzman ve Öz**, s. 114; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 271.

⁶³⁴ **Oğuzman ve Öz**, s. 114; **Eren**, Borçlar Genel, s. 458; **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 223.

⁶³⁵ **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 445; **Reisoğlu Safa**, s. 119; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 218.

⁶³⁶ **Reisoğlu Safa**, s. 121-122; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 224; **Nomer**, s. 107; Aldatanın temsilcisi, ifa yardımcısı veya tüzel kişilerin organı üçüncü kişi sayılmaz. Bkz. **İnan ve Yücel**, s. 327.

da aldatılan kimsenin, aldatılmamış olması hâlinde sözleşmeyi hiç yapmayacak veya daha iyi şartlarla yapacak olmasıdır⁶³⁷.

Kiralananın ayıplı olduğu bazı hâllerde yanılmada olduğu gibi hem aldatma hükümlerinin hem de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin uygulanabilir olması mümkündür. Meselâ imar planına aykırı olarak inşa edilmiş olan bir taşınmaza kullanma ruhsatı verilmemesi ve devamında taşınmazın mühürlenmesine rağmen mührün izinsizce sökülerek taşınmazın kiralınması hem hukukî ayıba hem de aldatmaya vücut verir⁶³⁸. Bu durumda yanılma hükümlerinde olduğu gibi aldatma hükümleriyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin yarışmalı olarak uygulanabileceğini kabul etmek gerekir⁶³⁹. Dolayısıyla kiralananadaki ayıp kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiracının aldatılması niteliğindeyse, kiracı sözleşmeyi iptal edebilir ve/veya tazminat talebinde bulunabilir⁶⁴⁰ ya da TBK m. 304 ve devamında düzenlenen ayıp hükümlerine de başvurulabilir⁶⁴¹.

C. Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk (Culpa in Contrahendo) Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması

Sözleşme görüşmeleri sırasında karşı tarafın dürüstlük kuralına aykırı davranması sonucu zarara uğrayan kimse uğramış olduğu zararları, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk (Culpa in Contrahendo) kapsamında talep edebilir⁶⁴². Culpa in Contrahendo sorumluluğunun kaynağını TMK m. 2’de yer alan dürüstlük kuralı oluşturmaktadır⁶⁴³. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu’nda bu sorumluluğa ilişkin genel bir hükme yer verilmemiştir. Fakat hem Türk Borçlar Kanunu’nda hem de Türk Medeni Kanunu’nda yer alan

⁶³⁷ Aldatmanın şartları için bkz. **Reisoğlu Safa**, s. 120 vd.; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 446 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 459 vd.; **Oğuzman ve Öz**, s. 115 vd.; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 273; **Yıldırım M. F.**, Hile, s. 126 vd.; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 223.

⁶³⁸ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/9842, K. 2013/12015, T. 9.9.2013 (Kazancı, 16.12.2022).

⁶³⁹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 162; **Aral ve Ayrancı**, s. 170; **Günel**, s. 32; **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Hile Hükümü Arasındaki İlişki, s. 973; **Gümüş**, Kira, s. 121; **Kaya**, s. 124; **Çabri**, Ayıp, s. 94; **Meydaneri**, s. 46; Ayıptan doğan sorumluluk hükümleriyle aldatma hükümlerinin yarışmasının pratik bir öneminin olmadığı yönündeki görüş için bkz. **Aral ve Ayrancı**, s. 170; **Yener**, s. 310-311; Aldatma ile ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin seçimlik yarışmasındaki pratik yararın zamanaşımı noktasında olduğu yönündeki görüş için bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 225; **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Hile Hükümü Arasındaki İlişki, s. 974; Aldatma ile ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin seçimlik yarışmasındaki pratik yararın aldatma olarak nitelendirilen ayıbın önemli olmaması hâlinde de kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı noktasında olduğuna ilişkin görüş için bkz. **Kaya**, s. 125.

⁶⁴⁰ **Reisoğlu Safa**, s. 121; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 224.

⁶⁴¹ Burada kiracının ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurma durumunda çeşitli seçimlik haklara sahip olması onun için daha lehe bir durum doğurur. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral ve Ayrancı**, s. 170; **Kaya**, s. 125.

⁶⁴² **Serozan**, Sözleşmenin Müspet İhlali, s. 38; **Reisoğlu Safa**, s. 331; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1275; **Tandoğan**, Mes’uliyet, s. 403; **Edis**, Ayıp, s. 24; **Oğuzman ve Öz**, s. 511; **Baygın**, s. 345 vd.

⁶⁴³ **Baygın**, s. 356; **Durak**, s. 242; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1276; **İnan ve Yücel**, s. 626.

bazı maddeler Culpa in Contrahendo sorumluluğunun özel bir düzenlemesi niteliğindedir⁶⁴⁴. Birbirleriyle sözleşme kurmak amacıyla sosyal temasa başlayan taraflar arasında, sözleşme görüşmelerinin başladığı andan sözleşmenin kurulması anına kadar geçen sürede, sözleşme benzeri bir güven ilişkisinin var olduğu kabul edilir⁶⁴⁵. Taraflar arasında kurulan sözleşme benzeri güven ilişkisi, onların genel davranış kurallarına ve koruma yükümlülüklerine uygun davranmasını zorunlu kılar. Dolayısıyla taraflar sözleşmenin içeriğiyle ilgili birbirlerine bilgi vermekle⁶⁴⁶ ve birbirlerinin şahıs veya mal varlığına zarar vermemekle yükümlüdür⁶⁴⁷.

Geçerli olarak kurulmuş olan kira sözleşmelerinde kiralananın ayıplı olduğu bazı hâllerde, kiraya vereninin ayıptan doğan sorumluluğu ile sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğunun aynı anda uygulanabilir olması mümkündür⁶⁴⁸. Meselâ kiraya verenin kiralanda mevcut olan ayıpları bilmesine rağmen kiracıya söylememesi sonucunda kiracının zarara uğraması bu kapsamda değerlendirilebilir. Bu durumda sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk ile kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun seçimlik olarak yarışabileceği kabul edilmelidir⁶⁴⁹. Dolayısıyla kiracı, isterse ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine isterse de sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğa başvurabilir⁶⁵⁰.

D. Haksız Fiil Hükümleri ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması

Haksız fiil sorumluluğu borcun ikinci kaynağı olarak TBK m. 49-76 arasında hükme bağlanmıştır. Bir kimsenin hukuka aykırı ve kusurlu bir davranışla sözleşme ilişkisi içinde bulunmadığı diğer bir kimseye vermiş olduğu zararları tazmin yükümlülüğüne haksız fiil sorumluluğu denir⁶⁵¹. Haksız fiil sorumluluğun doğması için kusurlu ve hukuka aykırı bir fiil sonucu ortaya bir zararın çıkması ve bu zarar ile hukuka aykırı fiil arasında uygun bir illiyet bağının varlığı gerekir⁶⁵². TBK m. 49 hükmüne göre, işlediği haksız fiil neticesinde başkasına

⁶⁴⁴ Özellikle TBK m. 39/II, 35 ve 47 hükümleri sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğun özel birer yansımasıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, Borçlar Genel, s. 1281.

⁶⁴⁵ **Gezder**, s. 12-13; **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Genel Hükümlerin Yarışması, s. 40; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 584; **Serozan**, Sözleşmenin Müspet İhlali, s. 38; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1279; **Oğuzman ve Öz**, s. 511; **Nomer**, s. 459; Güven sorumluluğu kavramı için bkz. **Durak**, s. 245.

⁶⁴⁶ **Demircioğlu**, Sorumluluk, s. 191; 403; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 975 vd.; **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 21; **Çiğdem Kırca**, Bilgi Vermeden Dolayı Üçüncü Kişiye Karşı Sorumluluk, (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2004), s. 127.

⁶⁴⁷ **Eren**, Borçlar Genel, s. 1277; **Oğuzman ve Öz**, s. 511.

⁶⁴⁸ **Kaya**, s. 129; **Çabri**, Ayıp, s. 95-96; **Meydaneri**, s. 47; **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 212.

⁶⁴⁹ **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 213; Burada ayıptan doğan sorumluluğa başvurmanın culpa in contrahendo sorumluluğuna göre daha lehe sonuçlar doğurduğuna ilişkin bkz. **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Genel Hükümlerin Yarışması, s. 82.

⁶⁵⁰ **Kaya**, s. 129; **Çabri**, Ayıp, s. 96; aksi yöndeki görüş için bkz. **Demircioğlu**, Sorumluluk, s. 283.

⁶⁵¹ Benzer tanımlar için bkz. **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 475; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 6-7; **Eren**, Borçlar Genel, s. 594; **O. Gökhan Antalya**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1,2, (Ankara: Seçkin, 2019), s. 47; **İnan ve Yücel**, s. 377.

⁶⁵² **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 12 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 594; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 475

zarar veren kimse, bu zararı gidermekle yükümlüdür. Haksız fiilden doğan yükümlülüğün aslı konusunu da tazminat talebi oluşturur⁶⁵³.

Taraflar arasındaki sözleşme ilişkilerindeki bazı durumlarda, taraflardan birinin sözleşmeye aykırı bir davranışta bulunması şartların gerçekleşmesi hâlinde aynı zamanda haksız fiil de teşkil edebilir⁶⁵⁴. Bu durumda haksız fiil sorumluluğu ile sözleşmeden doğan sorumluluğun bir arada uygulanabilir olması mümkündür⁶⁵⁵. Konuya kira sözleşmesi açısından bakılacak olursa, kiralananın ayıplı olması neticesinde ortaya çıkan zararların tazmini, şartların gerçekleşmesi hâlinde haksız fiil hükümlerine göre de talep edilebilir⁶⁵⁶. Meselâ kiraya verenin kiralananın elektrik tesisatındaki bozukluğu bildiği hâlde gerekli önlemleri almaması sebebiyle çıkan yangında, kiracının şahıs veya mal varlığının zarara uğramasında durum böyledir.

Ayıptan doğan sorumluluk hükümleriyle haksız fiil hükümlerinin aynı olayda uygulanma imkânının bulunması hâlinde, bu iki sorumluluk arasındaki ilişkinin niteliği, doktrinde genel olarak satış sözleşmesi kapsamında incelenmiştir⁶⁵⁷. Satış sözleşmesinde ileri sürülen görüşler ve tartışmalar, kira sözleşmesine uygun düştüğü ölçüde burada ele alınmıştır⁶⁵⁸.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri haksız fiil hükümlerine göre daha özel nitelikte olduğu için burada sadece ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurulabilir⁶⁵⁹. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, bu durumda ayıptan doğan sorumluluk hükümleri ile haksız fiil hükümleri arasında seçimlik yarışma olduğu kabul edilmelidir⁶⁶⁰. Zira TBK m. 60 hükmüne göre, sorumluluğun birden çok sebebe dayandığı durumlarda seçim hakkı zarar görene aittir. Dolayısıyla kiracı, bu iki sorumluluk türünden birini

vd.; **Fikret Eren ve Ünsal Dönmez**, Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt II, (Ankara: Yetkin, 2022), s. 1061 vd.; **Nomer**, s. 167; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 311; **Antalya**, Borçlar Genel V/1,2, s. 48 vd.; **İnan ve Yücel**, s. 381-382.

⁶⁵³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 581 vd.; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 243 vd.

⁶⁵⁴ **Kemal Tahir Gürsoy**, "Haksız Eylem (Fiil) den Doğan Talep Hakkı ve Bu Hakkın Diğer Talep Haklarıyla Yarışması (Dava Hakkının Telahuku)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (1974), s. 176 vd.; **Eren**, Borçlar Özel, s. 162-163; **Nomer**, s. 457.

⁶⁵⁵ **Çağdaş Tosun**, Haksız Fiilden ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluk Çerçevesinde Sebeplerin Yarışması (TBK m. 60), (Ankara: Seçkin, 2021), s. 78 vd.; **Yeliz Karan**, "Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, (İstanbul: Filiz, 2013), s. 724 vd.; **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 234; **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Genel Hükümlerin Yarışması, s. 34.

⁶⁵⁶ **Günel**, s. 34; **Karan**, s. 726-727; **Kaya**, s. 131; **Çabri**, Ayıp, s. 88.

⁶⁵⁷ **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 234 vd.; **Eren**, Borçlar Özel, s. 163; **Aral ve Ayrancı**, s. 171; **Gürsoy**, s. 176.

⁶⁵⁸ Özellikle satım sözleşmesinde ihbar ve muayene külfetini yerine getirmeyen alıcının haksız fiil hükümlerine başvurup başvuramayacağına ilişkin tartışmalara burada yer verilmemiştir. Zira satış sözleşmesinden farklı olarak kira sözleşmesinde katı bir muayene ve ihbar külfeti bulunmamaktadır. Bkz. **Kaya**, s. 132.

⁶⁵⁹ Bu görüşü savunan yazarlara ilişkin bilgi için bkz. **Gürsoy**, s. 177.

⁶⁶⁰ **Eren**, Borçlar Özel, s. 163; **Nomer**, s. 458; **Gürsoy**, s. 176; **Aral ve Ayrancı**, s. 171; **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 238; **Şahin**, s. 201; **Gümü**, Kira, s. 121; **Acar**, Şerh, s. 197; **Günel**, s. 34; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 230; **Çabri**, Ayıp, s. 88.

seçebilir⁶⁶¹. Eğer kiracı herhangi bir seçim yapmamışsa hâkim, somut olayda kiracının menfaatine daha uygun olan sorumluluk türüne göre karar verir (TBK m. 60).

Kural olarak hem haksız fiil (TBK m. 50/I) hem de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda (TBK m. 308) ayıp neticesinde ortaya çıkan zararın tazmini için kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Ancak kiraya verenin malik olduğu durumlarda, kiralananadaki (bina veya diğer yapı eserleri) ayıp, onun yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanıyorsa bu durumda ortaya çıkan zararların tazmini için kiraya verenin kusurlu olması aranmaz⁶⁶² (TBK m. 69). Bununla birlikte her iki sorumluluğun tâbi olduğu zamanaşımı süreleri farklıdır. Haksız fiilde zamanaşımı, zararın ve tazminat yükümlüsünün öğrenilmesinden başlayarak iki yıl her hâlükârda haksız fiilin gerçekleştiği tarihten itibaren on yıldır (TBK m. 72). Bununla birlikte kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda zamanaşımı süresi on yıldır⁶⁶³.

Sonuç olarak kiracı, kiralananın ayıplı olması sebebiyle uğramış olduğu zararların tazminini, şartların gerçekleşmesi hâlinde haksız fiil hükümlerine göre talep edebileceği gibi kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hükümlerine göre de talep edebilir. Dolayısıyla haksız fiil hükümleriyle ayıptan doğan sorumluluk hükümleri yarışmalı olarak uygulanabilir⁶⁶⁴.

E. Borcun Hiç veya Gereği Gibi İfa Edilmemesine İlişkin Genel Hükümler ile Ayıptan Doğan Sorumluluğun Yarışması

Borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi hâlinde, borçlunun sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler TBK m. 112 ve devamında hükümlerinde yer almaktadır. Buna göre, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda borçlu, kendisine herhangi bir kusur yüklenemeyeceğini kanıtlamadıkça, alacaklının bundan dolayı ortaya çıkan zararlarını gidermelidir (TBK m. 112). Borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinin kapsamına, borçlu temerrüdü, borçlunun kusurlu davranışı neticesinde ortaya çıkan ifa imkânsızlığı ve borcun gereği gibi ifa edilmemesi girmektedir⁶⁶⁵. Bu üç hâlin kira sözleşmesi açısından

⁶⁶¹ Burada zarar gören hem haksız fiile hem de ayıptan doğan sorumluluğa dayanarak tazminat talebinden bulunamaz, bunlardan birini seçmek zorundadır. **Yavuz C.**, Saticının Ayıptan Sorumluluğu, s. 238; **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Genel Hükümlerin Yarışması, s. 80; **Meydaneri**, s. 48.

⁶⁶² Bilgi için bkz. **Ece Baş**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, (İstanbul: Onikilevha, 2011), s. 167 vd.; **Günel**, s. 36-37; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 229; **Acar**, Şerh, s. 196-197.

⁶⁶³ Haksız fiillerde öngörülen zamanaşımı sürelerine ilişkin yapılan eleştiriler için bkz. **Hüseyin Hatemi**, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet,” *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt 3, no.34 (2005), s. 3683.

⁶⁶⁴ **Kaya**, s. 132.

⁶⁶⁵ **Eren**, Borçlar Genel, s. 1163 vd.; **Nomer**, s. 375 vd.

değerlendirilmesi ve kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hükümleriyle yarışıp yarışamayacağı hususu burada incelenmiştir.

Borçlu temerrüdü, ifası mümkün ve muaccel olan bir borcun borçlu tarafından zamanında ifa edilmemesini ifade eder⁶⁶⁶. İfası mümkün ve muaccel olmasına rağmen kiraya verenin kiralananı zamanında teslim etmemesi hâlinde şartlar oluşmuşsa kiracı, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere gidebilir⁶⁶⁷. Bu hâlde ayıplı ifa ile borçlu temerrüdü hükümleri arasında bir yarışmanın varlığı söz konusu değildir. Zira kira sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olsa da ilk olarak kiraya verenin TBK m. 301 hükmüne göre kiralananı teslim borcu bulunmaktadır ve bu borç ani edimli bir borç olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla burada kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğundan bahsedilemez. Çünkü ayıplı ifa, ifanın zamansal olarak gecikmesiyle değil, ifa edilen edimin gerekli nitelikleri haiz olmamasıyla ilgilidir⁶⁶⁸. Bu sebeple burada sadece borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulabilir⁶⁶⁹. Bununla birlikte kira sözleşmesi süresince ortaya çıkan ayıpların temerrüt hükümleriyle bağdaşması da mümkün değildir. Zira sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde, sözleşme süresince ortaya çıkan borca aykırılıklar borçlu temerrüdü olarak nitelendirilemez⁶⁷⁰.

TBK m. 112 kapsamında değerlendirilen imkânsızlık hâli, sözleşmenin kurulmasından sonra kiraya verenin kusurlu davranışı neticesinde ortaya çıkan ifa imkânsızlığıdır⁶⁷¹. Kusurlu ifa imkânsızlığı, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiraya verenin kusurlu bir davranışı neticesinde borcun ifasının, sürekli ve kesin olarak mümkün olmamasını ifade eder⁶⁷². Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olması sebebiyle kusurlu sonraki imkânsızlık, kiralananın tesliminden önce veya tesliminden sonra gerçekleşmesi mümkündür. Her iki durumda da imkânsızlık kiraya verenin kusuruyla meydana gelmişse, kiracı sadece TBK m. 112'ye göre kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilir⁶⁷³. Kanaatimizce burada imkânsızlık

⁶⁶⁶ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 398; Oğuzman ve Öz, s. 490; Eren, Borçlar Genel, s. 1232; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumahoğlu, s. 618; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 874.

⁶⁶⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 911 vd.; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumahoğlu, s. 326; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 623 vd.; Serozan, Dönme, s. 237 vd.

⁶⁶⁸ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 399; Özdemir H., Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 72; Çabri, Ayıp, s. 75-76; Günel, s. 20.

⁶⁶⁹ Çabri, Ayıp, s. 57; Kök, s. 44; Kiralananın ayıplı olarak tesliminin teklif edilmesi durumunda temerrüt hükümlerinin uygulanmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, I. B.

⁶⁷⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Seliçi, s. 178-180; Günel, s. 20; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 113-114.

⁶⁷¹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 904; Eren, Borçlar Genel, s. 1174; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 226; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 602; Çabri, Ayıp, s. 49.

⁶⁷² Seçkin Topuz ve Ferhat Canbolat, "Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.3 (2008), s. 680; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 904; Tandoğan, Mes'uliyet, s. 396; Eren, Borçlar Genel, s. 1174.

⁶⁷³ Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 602.

ile kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin bir arada uygulama alanı bulması söz konusu değildir⁶⁷⁴.

Borcun gereği gibi ifa edilmemesi, borçlunun borcunu sözleşmeyle belirlenen veya kanunda tayin edilen niteliklere uygun olmayan bir şekilde ifa etmesidir⁶⁷⁵. Borçlunun ifa ettiği edim borçlandığı edimin niteliklerine uymadığı için dürüstlük kuralı uyarınca borçlunun ifa yükümlülüğünü yerine getirdiği kabul edilmemelidir⁶⁷⁶. Borçlanılan edimin niteliklerine uygun olmayan ifa, doktrinde kötü ifa olarak adlandırılmakla beraber aslında bu durum ayıplı ifa olarak kabul edilmelidir⁶⁷⁷. Zira ayıptan doğan sorumluluğu düzenleyen hükümler, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü niteliğindedir⁶⁷⁸.

Kiralanandaki ayıpların kiraya verenin kusuru sonucu ortaya çıkması durumunda, borcun gereği gibi ifa edilmemesi ile kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu aynı olayda gerçekleşmiş olur. Doktrinde ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerle (TBK m. 219 vd.) borcun gereği gibi ifa edilmemesine ilişkin hükümler (TBK m. 112) arasındaki ilişki satış sözleşmesi kapsamında tartışılmıştır⁶⁷⁹. Satış sözleşmesinde ileri sürülen görüşler niteliğine uygun düştüğü ölçüde kira sözleşmesi için de geçerlidir. Doktrinde satış sözleşmesi kapsamında yapılan değerlendirmelerin çıkış noktası, bu iki hüküm arasında genel hüküm-özel hüküm ilişkisinin olup olmadığı yönündedir. Ancak satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere bakıldığında, TBK m. 227/II hükmünde alıcının genel hükümlere göre tazminat talep etme hakkı saklı tutulmuştur. Aynı durum eser sözleşmesi açısından da geçerlidir (TBK m. 475/II). Bu sebeple kanaatimizce artık burada, satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler ile TBK m. 112 arasında bir yarışmanın olduğu hususu tartışma dışıdır⁶⁸⁰. Fakat doktrinde, muayene ve ihbar külfetini yerine getirmeyen alıcının TBK m. 112 hükümlerine başvurup başvurmayacağı hususu satış sözleşmesi kapsamında tartışılabilir⁶⁸¹. Ancak kira

⁶⁷⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 86; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Kaya**, s. 135.

⁶⁷⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral**, s. 112 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1183-1184; **Oğuzman ve Öz**, s. 506 vd.; **Nomer**, s. 398 vd.; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 612; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 856.

⁶⁷⁶ **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 68; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 398; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1184; **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 70.

⁶⁷⁷ **Aral**, s. 108; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 399; **Serozan**, Sözleşmenin Müspet İhlali, s. 34; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1185; **İnan ve Yücel**, s. 604; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 612; **Aral ve Ayrancı**, s. 122; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 454; **Yıldırım M. F.**, Ayıp ile Genel Hükümlerin Yarışması, s. 82; **Kök**, s. 13.

⁶⁷⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, II. B. 2. f.

⁶⁷⁹ **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 82; **Aral ve Ayrancı**, s. 171; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 226; **Eren**, Borçlar Özel, s. 160; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1974/492, K. 1974/755, T. 4.4.1974 (Kazancı, 11.11.2022).

⁶⁸⁰ **Oğuzman ve Öz**, s. 509; **Eren**, Borçlar Özel, s. 161; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 131; **Günel**, s. 36.

⁶⁸¹ Bu tartışmalar için bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/1, s. 206 vd.; **Aral ve Ayrancı**, s. 172; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 231-232; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 130 vd.

sözleşmesinde katı bir muayene ve ihbar külfeti yer almadığı için bu tartışmaların kira sözleşmesi açısından yapılmasını uygun bulmamaktayız⁶⁸².

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü olarak nitelendirilmesinin sonucu olarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerle borcun gereği gibi ifa edilmemesi hükümleri arasında özel hüküm- genel hüküm ilişkisinin varlığı da kabul edilmelidir⁶⁸³. Böylece “özel hüküm, genel hükmü dışlar” kuralı gereği, burada sadece kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler uygulanabilir. Ayrıca satış ve eser sözleşmesi açısından genel hükümlere göre tazminat talep etme hakkının saklı tutulmasına rağmen kira sözleşmesinde böyle bir hükme yer verilmemiş olması, kanun koyucunun bu konudaki iradesinin yansıması olarak değerlendirilmelidir⁶⁸⁴. Sonuç olarak bu iki hüküm arasında yarışmanın varlığından söz edilemez⁶⁸⁵.

V. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

A. Maddî Şartlar

1) Geçerli Olarak Kurulmuş Bir Kira Sözleşmesinin Olması

Kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluğunun doğabilmesi için ilk olarak taraflar arasında geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığı gerekmektedir⁶⁸⁶. Kira sözleşmesinin varlığı için bazı aslî unsurlar aranır. Bunlar, bir şeyin kullanılmasının kiracıya devrinin kararlaştırılması, kira bedeli ve tarafların anlaşmasıdır⁶⁸⁷. Bu unsurlardan birinin bulunmaması hâlinde kira sözleşmesinin varlığından ve doğal olarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğundan bahsedilemez. Bununla birlikte taraflar arasında kurulan kira sözleşmesi geçerli olmalıdır. Dolayısıyla sözleşmenin kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi

⁶⁸² **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 228-229.

⁶⁸³ **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 282.

⁶⁸⁴ Ayrıca Antalya’ya göre kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerde, kanun koyucu borçlu temerrüdüne başvurulabilecek hâlleri özel olarak düzenleyerek; ayıp durumunda genel hükümlerin (TBK m. 112) uygulanmasını istemediğini açıkça ortaya koymuştur. **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 282; Benzer yöndeki açıklamalar için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 228.

⁶⁸⁵ **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 282; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 228; Gümüş’e göre kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler ile TBK m. 112 hükmünün yarışmasının pek bir önemi kalmamıştır. Ancak yine de yarışmanın varlığı kabul edilmelidir. **Gümüş**, Kira, s. 121; İki hüküm arasında yarışmanın varlığını kabul eden görüşler için bkz. **Günel**, s. 36; **Çabri**, Ayıp, s. 87 vd.; **Kaya**, s. 137.

⁶⁸⁶ **Acar**, Şerh, s. 169 vd.; **Günel**, s. 40; **Çabri**, Ayıp, s. 97; **Kök**, 37; **Aktaş**, s. 28; **Meydaneri**, s. 49.

⁶⁸⁷ Bkz. Birinci Bölüm, I. B.

olduğu hâllerde ortada geçerli bir kira sözleşmesi bulunmadığı için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğundan da söz edilemez⁶⁸⁸.

2) Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralananın kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma borcunun bir uzantısı niteliğindedir⁶⁸⁹. Eğer kiraya veren, kiralananı teslim borcunu hiç yerine getirmemişse şartların oluşması hâlinde borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sorumlu olur. Bununla birlikte kiraya verenin bu borcunu yerine getirmesi imkânsızlaşmışsa, bu durumda kiraya verenin kusurunun bulunup bulunmamasına bağlı olarak TBK m. 112 veya TBK m. 136 hükümleri uygulanır. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun başlaması için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir⁶⁹⁰. Kiraya verenin teslim borcuna ilişkin yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar burada da geçerlidir⁶⁹¹.

3) Kiralananın Ayıplı Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için kiralanda bir ayıbın bulunması gerekir⁶⁹². Kiralanda, sözleşmeyle amaçlanan kullanımı sınırlayan veya tamamen ortadan kaldıran eksikliklerin veya bozuklukların bulunması ya da kiraya veren tarafından kiracıya bildirilen niteliklerin bulunmaması hâlinde bir ayıbın varlığından söz edilir⁶⁹³. Kiralandaki ayıplar yukarıda da açıklandığı üzere maddî, ekonomik, hukukî veya manevî ayıp niteliğinde olabilir⁶⁹⁴. Bununla birlikte kiralandada ortaya çıkan ayıp olarak nitelendirilebilmesi için iki husustan birinin varlığı gereklidir⁶⁹⁵. Bunlardan ilki, kiralandada objektif olarak bulunması

⁶⁸⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 383 vd.; Eren, Borçlar Özel, s. 361; Oğuzman ve Öz, s.184; Çabri, Ayıp, s. 98.

⁶⁸⁹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 220; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 115; Karahasan, s. 805; Kırmızı, s. 96; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; Cihan, Ayıp, s. 26; Üçer ve Meriç, s. 410.

⁶⁹⁰ Baltalı, s. 16; Günel, s. 40; Kök, s. 44; Nuhoğlu, s. 33; Çabri, Ayıp, s. 99; Aktaş, s. 29; Meydaneri, s. 54; Aksi yöndeki görüş için bkz. Serozan, Dönme, s. 303.

⁶⁹¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II. A. 1.

⁶⁹² Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 220; Gümüş, Borçlar Özel, s. 261; Aral ve Ayrancı, s. 280; Karahasan, s. 805; Kök, s. 46; Gümüş, Kira, s. 107; Ruhi ve Ruhi, s. 50; Kırmızı, s. 96; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 95.

⁶⁹³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 111; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445; Eren, Borçlar Özel, s. 338; Gümüş, Borçlar Özel, s. 261-262; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 234; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 115-116; Aktaş, s. 56; Gümüş, Kira, s. 107; Kaya, s. 9; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 61; Aydemir, s. 110; Karahasan, s. 805; Acar, Şerh, s. 173; Aktaş, s. 56-57; Yalçınduran, s. 65; Erdem, s. 12; Cihan, Ayıp, s. 27; Meydaneri, s. 52.

⁶⁹⁴ Gümüş, Kira, s. 107; Zevkliler ve Gökyayla, s. 274-275; Yavuz C., Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 61; Aral ve Ayrancı, s. 280; Aydoğdu ve Kahveci, s. 392; Erdem, s. 12.

⁶⁹⁵ İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; Edis, Ayıp, s. 49; Erdem, s. 12.

gereken ve bulunmaması durumunda kiralananın kullanım elverişliliğini etkileyen niteliklerin eksikliği veya bozukluğudur⁶⁹⁶. İkincisi ise kiraya veren tarafından herhangi bir surette kiracıya bildirilen niteliklerin kiralanda bulunmamasıdır⁶⁹⁷.

a. Kiralanda Bulunması Gereken Niteliklerin Bulunmaması

Kiralanda bulunması gerekli olan nitelikler, kiralananın normal kullanım tarzına ek olarak sözleşmede belirlenen kullanım amacını da gerçekleştiren ve kullanım elverişliliğini sağlayan özelliklerdir⁶⁹⁸. Buna göre kira sözleşmesinde ayrıca bir hüküm bulunmasa dahi, kiralananın kullanım amacı doğrultusunda birtakım objektif nitelikleri taşıması gerekir⁶⁹⁹. Zira kira sözleşmesindeki en önemli menfaat, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim edilmesi ve sözleşme süresince de bu hâlde bulundurulmasıdır. Dolayısıyla sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini sağlayacak asgarî niteliklerin kiralanda bulunması gerekir⁷⁰⁰.

Kiralanda bulunması gereken nitelikler belirlenirken öncelikle olağan kullanım ölçütü dikkate alınmalıdır⁷⁰¹. Meselâ konut olarak kiralanan bir taşınmazda mutfak, yatak odası, tuvalet ve banyonun bulunması; elektrik ve su tesisatının kullanıma hazır olması veya kiralanan otomobilin trafiğe çıkmaya hazır vaziyette bulunması gerekir⁷⁰². Ancak taraflar sözleşmede kiralanan için özel bir kullanım amacı belirlemişlerse kiralanan bu kullanım amacını gerçekleştirecek niteliklere de sahip olmalıdır⁷⁰³. Meselâ giyim mağazası olarak işletilmek için kiralanan taşınmazda kullanım amacına uygun olarak aydınlatma sistemlerinin ve vitrinin dekore edilmesi gerekirken, restoran olarak işletilmek üzere kiralanan bir taşınmazda mutfak kısmının düzenlenmesi, baca ve havalandırma sisteminin kurulması gereklidir⁷⁰⁴.

Kiralanda bulunması gereken nitelikler belirlenirken sözleşmenin kurulması sırasında taraflarca ortaya konulan kullanım amacı dikkate alınmalıdır. Ancak sözleşme süresince,

⁶⁹⁶ Özdemir H., Ayrıtan Doğan Sorumluluk, s. 89-90; Acar, Şerh, s. 173; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 115.

⁶⁹⁷ Erdem, s. 12; Altaş, s. 58; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445; Özdemir H., Ayrıtlı Mal, s. 133-134.

⁶⁹⁸ Yavuz C., Satıcının Ayrıtan Sorumluluğu, s. 71-72; Çabri, Ayıp, s. 103-104; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 95.

⁶⁹⁹ Altaş, s. 58; Özdemir H., Ayrıtan Doğan Sorumluluk, s. 90; Çabri, Ayıp, s. 104.

⁷⁰⁰ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 115.

⁷⁰¹ Acar, Şerh, s. 173; Nuhoğlu, s. 36; Meydaneri, s. 53.

⁷⁰² Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; Aral ve Ayrancı, s. 280; Aydoğdu ve Kahveci, s. 395; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 161; Çabri, Ayıp, s. 136.

⁷⁰³ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 445; Karahasan, s. 807; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 118; Atanman, s. 107.

⁷⁰⁴ Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Gümüş, Kira, s. 102; Kaya, s. 63; Yargıtay, 13. HD, E. 2004/10361, K. 2005/1893, T. 10.2.2005 (Kazancı, 12.01.2023).

kiralananın kullanım amacı tarafların açık veya örtülü irade açıklamalarıyla değişmişse, bu durumda yeni kullanım amacına göre ayıbın varlığı tespit edilmelidir⁷⁰⁵.

Kiralananda bulunması gereken nitelikler, asıl şeyin yanında onun bütünleyici parçası ve eklentilerini de kapsar⁷⁰⁶. Dolayısıyla kiralananın bütünleyici parçası veya eklentilerinin ayıplı olması durumunda, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilebilir. Meselâ kiralanan konutun ortak kullanım alanlarındaki ayıplardan da kiraya veren sorumludur⁷⁰⁷.

b. Kiraya Verenin Bildirdiği Niteliklerin Bulunmaması

Satış sözleşmesinin aksine kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde kiraya verenin kiracıya bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması hâlinde sorumlu olacağına dair açık bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak doktrinde, kiraya veren tarafından kiracıya bildirilen niteliklerin kiralanda bulunmaması veya sonradan ortadan kalkması durumunda kiralananın ayıplı olduğu kabul edilmektedir⁷⁰⁸. Dolayısıyla kiraya veren tarafından kiracıya bildirilen niteliklerin⁷⁰⁹ kiralanda bulunmaması durumunda, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilebilir⁷¹⁰. Ancak kiraya verenin bildirdiği nitelikler ciddi ve objektif olarak tespit edilebilir olmalıdır⁷¹¹. Dolayısıyla kiraya verenin kiralanan için kullandığı muhteşem, mükemmel gibi ifadeler bu kapsamda değerlendirilemez⁷¹².

Meselâ kiralanan otomobilin vaat edilen miktarın çok üzerinde yakıt tüketimi bulunması ayıp niteliğindedir⁷¹³. Aynı şekilde, kiraya verenin kiralanan konutta ısı yalıtımı olduğunu ve bu sebeple yakıt tasarrufu sağlanacağını belirtmiş olmasına rağmen, kiralanda ısı yalıtımının olmaması veya yetersiz olması, kiralananın bildirilen miktarın altında kazanç sağlaması gibi

⁷⁰⁵ **Seçkin Topuz ve Ferhat Canbolat**, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2011), s. 9; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 118; Kiralananın kullanım amacının tarafların örtülü irade açıklamalarıyla değiştiği ve artık yeni kullanım amacının dikkate alınmasına ilişkin Yargıtay kararı için bkz. **Yargıtay**, HGK, E. 1991/6-139, K. 1991/243, T. 8.5.1991 (Kazancı, 12.12.2022).

⁷⁰⁶ **Yalçınduran**, s. 65; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Kök**, s. 46; **Nuhoğlu**, s. 36; **Üçer ve Meriç**, s. 410-411; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 116; **Çabri**, Ayıp, s. 103; **Aktaş**, s. 30.

⁷⁰⁷ Ortak kullanım alanlarında meydana gelen ayıplara ilişkin değerlendirmeler için bkz. **Yargıtay**, 11. HD, E. 2005/13587, K. 2007/974, T. 29.1.2007 (Kazancı, 12.12.2022).

⁷⁰⁸ **Aral ve Ayrancı**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 109; **Bulut**, s. 232; **Yalçınduran**, s. 65; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 119; **Çabri**, Ayıp, s. 105; **Altış**, s. 58; **Günel**, s. 22; **Meydaneri**, s. 53-54.

⁷⁰⁹ Kiralanana ilişkin nitelik bildirimi örtülü olarak da yapılabilir. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 120; **Çabri**, Ayıp, s. 105; **Meydaneri**, s. 54.

⁷¹⁰ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 220; **Aral ve Ayrancı**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 102-103; **Kök**, s. 30; **Nuhoğlu**, s. 22; **Günel**, s. 22-23; **Çabri**, Ayıp, s. 76.

⁷¹¹ **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 61-62; **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 163; **Çabri**, Ayıp, s. 105; **Atanman**, s. 107.

⁷¹² Ayrıntılı bilgi için bkz. **Özdemir H.**, Ayıptan Doğan Sorumluluk, s. 127.

⁷¹³ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 445.

durumlarda da kiralananın ayıplı olduğu kabul edilmelidir⁷¹⁴. Bu iki hâlde de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulabilir.

Kiraya verenin bildirdiği nitelikler kiralananın teslimi anında bulunmalı ve teslimden sonra da varlığı korumalıdır⁷¹⁵. Ancak kiraya veren kiralananındaki niteliğin sadece belirli bir dönemde bulunacağını da vaat edebilir⁷¹⁶. Meselâ kira süresinin ilk altı ayında kiralananın manzarasının kapatılmayacağına ilişkin vaat bu niteliktedir. Burada sadece ilk altı aylık sürede manzaranın kapatılması ayıp kapsamında değerlendirilebilir⁷¹⁷. Doktrinde, kullanım amacı bakımından kiralanda bulunması gereken nitelikler, kiraya veren tarafından kiracıya bildirilse de bunların vaat edilen nitelik kapsamında değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir⁷¹⁸.

4) Ayıp Nedeniyle Kiralananın Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişsiz Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için kiralananındaki ayıp sebebiyle kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişsiz olması gerekir. Bunun tespiti için öncelikle sözleşmede yer alan kullanım amacına bakılmalıdır⁷¹⁹. Yukarıda da ifade edildiği üzere, tarafların belirlediği kullanım amacı kiralanda belli başlı özelliklerin bulunmasını gerektiriyorsa ayıbın mevcudiyeti bu kullanım amacına göre tespit edilir⁷²⁰. Meselâ sözleşmede belirlenen kullanım amacı kiralanan işyerinin belirli bir amaca hizmet edecek şekilde dekore edilmesini gerektiriyorsa, kiralanan buna uygun olarak teslim edilmelidir⁷²¹. Aynı şekilde yukarıda da bahsedildiği gibi konut olarak kiralanan bir taşınmazın, kiracı ve ailesinin barınma ihtiyacını karşılayacak niteliklere sahip olması gerekir⁷²². Dolayısıyla normal bir konutta bulunması gerekli olan mutfak, yatak odası, tuvalet ve banyo gibi bölümler kiralanda

⁷¹⁴ **Acar**, Şerh, s. 175; Benzer örnekler için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 106.

⁷¹⁵ **Günel**, s. 23; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 118.

⁷¹⁶ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; **Meydaneri**, s. 54; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 120.

⁷¹⁷ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 120.

⁷¹⁸ **Kaya**, s. 9.

⁷¹⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; **Acar**, Şerh, s. 134; **Baltalı**, s. 43; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 118; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277; **Günel**, s. 53; **Nuhoğlu**, s. 31; **Çabri**, Ayıp, s. 136; **Meydaneri**, s. 55.

⁷²⁰ **Acar**, Şerh, s. 133; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; **Nuhoğlu**, s. 57; **Aktaş**, s. 58; Bu noktada kira sözleşmesine konu olan kiralananın ne olduğu da önemlidir. Meselâ gemi kira sözleşmelerinde kiralanan geminin denize elverişsiz olması, onun sözleşmede amaçlanan kullanıma aykırı olduğunu gösterir. Bkz. **Taşkın**, s. 734-735.

⁷²¹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 118; **Aydın**, s. 64.

⁷²² **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; **Aral ve Ayrancı**, s. 280; **Çabri**, Ayıp, s. 136; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 395; **Kahraman**, s. 2781.

bulunmalı, elektrik, su ve doğalgaz tesisatı⁷²³ kullanıma hazır olmalıdır⁷²⁴. Ayrıca kiraya veren tarafından kiralanan taşınmazın deniz manzarasına sahip olduğu, çevresinin sessiz ve sakin olduğu gibi taahhütler verilmişse; kiraya veren bu nitelikleri sağlamakla yükümlüdür⁷²⁵. Kiralananın kullanıma elverişli olarak teslim edilmesi tek başına yeterli olmayıp, kiralanan sözleşme süresince kullanıma elverişli bir şekilde bulundurulmalıdır⁷²⁶.

Sözleşmede buna ilişkin açık bir hüküm yoksa kiralananın yaşı ve kira bedeli, cinsi, kalitesi, konumu, tahsis yönü, yerel örf ve âdet kuralları gibi kıstaslara göre kiralananın kullanım amacı belirlenmelidir⁷²⁷. Meselâ diğer yerlere göre daha iyi bir semtte konut kiralayan kiracının, evin konforu açısından daha fazla şey isteyebileceği kabul edilmektedir⁷²⁸. Aynı şekilde, huzurevi olarak kullanılmak üzere kiraya verilen bir taşınmazın bulunduğu binada gürültülü bir faaliyetin yürütülmesine kiraya veren tarafından müsaade edilmemelidir⁷²⁹. Bununla birlikte doktrinde kiralananın kullanım amacı belirlenirken kiraya verenin, kiracı ve ailesi hakkında bildiği subjektif durumların da dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir⁷³⁰.

⁷²³ **Yargıtay**, 19. HD, E. 1997/7131, K. 1997/10261, T. 3.12.1997: “Çevre Kanununun amir hükümleri ve il çevre komisyonunun kararları uyarınca işyerlerinin doğalgaza dönüşümünün yapılması zorunlu olup, yapılmadığı takdirde kapatılacağı karar altına alınmıştır. O halde kiralananın amacına uygun kullanılabilmesi için doğalgaza dönüşümünün yapılmış bir halde teslimi gerekir. Somut olayda bu işlem yapılmadan işyerinin teslim edildiği ve dönüşüm masraflarının davacı kiracı tarafından karşılandığı anlaşıldığından tamir giderlerinden olan bu harcamadan davalı kiralayanın sorumlu tutulması gerekir.” (Kazancı, 02.01.2023).

⁷²⁴ **Kök**, s. 63; Bazı hâllerde bu özelliklerin kiralananda bulunmaması kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim edilmediği şeklinde yorumlanamayacağına ilişkin bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 137.

⁷²⁵ **Baltalı**, s. 44; **Çabri**, Ayıp, s. 138; **Nuhoglu**, s. 57; **Aktaş**, s. 59; **Atanlian**, s. 107.

⁷²⁶ **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 162; **Yargıtay**, 13. HD, E. 2011/3947, K. 2011/14618, T. 18.10.2011: “Davacı eldeki davada, kiralanandaki rutubet ve nem sebebiyle konuttan yararlanamadığı gerekçesiyle talepte bulunmuştur. Çözülmesi gereken uyumsuzluk, konutta gerçekten rutubetlenmenin olup olmadığı ve bu hususun davacının konuttan yararlanmasını engelleyip engellemediği hususudur. Hemen belirtmek gerekir ki, davalı kiralayan, kira süresince taşınmazı kullanım maksadına uygun şekilde bulundurmak zorundadır. Davacı tarafından yaptırılan delil tesbiti sonrası düzenlenen bilirkişi raporunda kiralananda rutubetlenmenin olduğu rutubetlenmenin binanın sık yapısıyla ağaçlardan binaya güneş ışığının girmemesiyle temelden duvarlar vasıtasıyla yükselen ıslaklıktan dolayı olduğu, rutubetlenmenin sağlık açısından sakıncalı olduğu bildirilmiştir. Öte yandan mahkemece, keşif yapılarak alınan bilirkişi kurulu raporunda da, bodrumun dışarıdan rutubet aldığı ve bu sebeple duvarlarda bozulmaların olduğu, binanın dış duvarlarından da içeriye su aldığı, kısmen rutubetlenmeye sebep olduğu belirtilmiştir. Her ne kadar delil tesbiti sonrası düzenlenen bilirkişi raporu davalıya tebliğ edilmemiş ise de, delil tesbitine dair bilirkişi raporuyla keşfen alınan bilirkişi raporu birlikte değerlendirildiğinde, kiralananda konutun dışarıdan su alması sebebiyle rutubetlendiğinin kabulü gerekir. Hal böyle olunca da anahtarın 24.11.2008 tarihinde teslim alındığına dair davalı beyanına karşı çıkmayan davacının, 24.11.2008 tarihine kadar konutta kalması sebebiyle bu tarihe kadar olan kira parasından sorumlu olduğu sabit ise de, konutu haklı sebeplerle 24.11.2008 tarihinde tahliye ettiğinin kabulü zorunludur.”; **Yargıtay**, 13. HD, E. 2004/15847, K. 2005/4277, T. 18.03.2005 (Hukuktürk, 12.01.2023).

⁷²⁷ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 395; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 223; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; **Karahasan**, s. 807; **Baltalı**, s. 44; **Bulut**, s. 232; **Üçer ve Meriç**, s. 411; **Ruhi ve Ruhi**, s. 50; Kiralananın kullanım elverişliliği tespit edilirken satış sözleşmesinde ileri sürülen mutlak kullanım amacı da dikkate alınmalıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Özdemir H.**, Ayrıntı Doğan Sorumluluk, s. 142 vd.; **Çabri**, Ayıp, s. 138.

⁷²⁸ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 449; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277.

⁷²⁹ Benzer örnekler için bkz. **Yavuz N.**, Ayıp, s. 470; **Çabri**, Ayıp, s. 137; **Nuhoglu**, s. 58.

⁷³⁰ Meselâ kiralananda dairenin kapı girişlerinin yüksek olması normalde bir ayıp olarak değerlendirilemeyecekken, kiralananda veya ailesinden birinin engelli olması durumunda bunu bir ayıp olarak kabul edilmesi mümkündür.

5) Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde m. 249/III hükmünden hareketle sözleşmenin kurulduğu sırada kiracı tarafından bilinen veya bilinmesi gereken ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağına ilişkin bir değerlendirme yapılmaktaydı⁷³¹. Türk Borçlar Kanunu'nda buna ilişkin benzer bir düzenleme yer almamasına karşın doktrinde, sözleşmenin kurulduğu sırada kiracı tarafından bilinen veya olağan bir inceleme sonucu bilinebilecek ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağı ifade edilmektedir⁷³².

Kiralananda açıkça görülen ayıplara rağmen, kiraya verenin sorumluluğuna başvurulması dürüstlük kuralına (TMK m. 2) aykırılık teşkil eder⁷³³. Meselâ otoyol kenarında bulunan konutu kiralayan kiracı, daha sonradan otoyoldan gelen araç gürültüsü sebebiyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvuramaz⁷³⁴. Ancak bunun için kiracının ayıbı görmüş olması tek başına yeterli değildir, aynı zamanda ayıbın kapsam ve önemi hakkında da tam bilgi sahibi olmalıdır⁷³⁵. Meselâ kiralanan ayıp öngörülme şekliyle artmışsa bu durumda kiraya verenin sorumluluğuna başvurulabilir⁷³⁶.

Kiralanandaki ayıbın gizli ayıp niteliğinde olmamasına rağmen, bu ayıplar kiracının veya onunla birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi bir tehlike oluşturabilir⁷³⁷. Bu durumda kiralanan eksiklikler veya bozukluklar gizli ayıp niteliğinde olmasa bile; kiraya verenin

İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 119; **Acar**, Şerh, s. 135.

⁷³¹ **Günel**, s. 54; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 133; **Gümüş**, Kira, s. 103; **Nuhoğlu**, s. 58.

⁷³² **Eren**, Borçlar Özel, s. 341; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 449; **Zevkililer ve Gökyayla**, s. 277-278; **Karahasan**, s. 807; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 96; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 134; **Altaş**, s. 59; **Çabri**, Ayıp, s. 139-140; **Yünlü**, s. 75; **Ruhi ve Ruhi**, s. 50; Doktrindeki bazı yazarlar, bu sonuca TBK m. 222 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla ulaşılabileceğini savunmaktadır. Bkz. **Gümüş**, Kira, s. 107; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 263; **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 241; **Aral ve Ayrancı**, s. 281-282; **Nuhoğlu**, s. 58-59. Doktrindeki diğer bazı yazarlar ise bu sonuca kiracının iade borcunu düzenleyen TBK m. 335 hükmünün kıyasen kiraya verenin teslim borcuna uygulanmasıyla ulaşılabileceğini savunmaktadır. Bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 395; Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiracı tarafından bilinen veya bilinmesi gereken ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağına ilişkin Yargıtay kararları için bkz. **Yargıtay**, 19. HD, E. 2007/7102, K. 2008/1973, T. 4.3.2008; **Yargıtay**, 11. HD, E. 2003/10886, K. 2004/6775, T. 17.6.2004 (Kazancı, 12.01.2023).

⁷³³ **Aral ve Ayrancı**, s. 282; **Gümüş**, Kira, s. 109; **Özdemir H.**, Ayıplı Mal, s. 151; **Baltalı**, s. 44; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 96; **Kaya**, s. 64; **Bulut**, s. 236; **Nuhoğlu**, s. 58; **Meydaneri**, s. 56.

⁷³⁴ Benzer örnekler için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 141; Yargıtay bir uyuşmazlıkta, tacir olan kiracının kiralanan taşınmazın kaçak yapı niteliğinde olduğunu bilerek kira sözleşmesi yapması durumunda, sonradan yapı için yıkım kararı alınması hâlinde kiraya verenin sorumluluğuna gidilemeyeceğini ifade etmiştir. Karar için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2016/6383, K. 2016/6706, T. 15.11.2016 (karararama.yargitay, 15.01.2023).

⁷³⁵ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; **Gümüş**, Kira, s. 107; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; **Altaş**, s. 59; **Baltalı**, s. 41; **Kırmızı**, s. 97; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 134; **Çabri**, Ayıp, s. 140; **Üçer ve Meriç**, s. 416; **Bulut**, s. 236.

⁷³⁶ **Gümüş**, Kira, s. 109; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; **Yünlü**, s. 78-79; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 96.

⁷³⁷ **Yargıtay**, HGK, E. 2001/225, K. 2001/287, T. 23.08.2001: "Eğer ayıp kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil etmekte ise kiralayan bu tehlikeye akdi yaparken vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine kirayı feshedebilir (BK md. 249/3)." (Hukuktürk, 10.01.2023).

sorumluluğu devam eder⁷³⁸. Meselâ yıkılma tehlikesiyle karşı karşıya olan bir taşınmazın bu hâliyle görülüp kiralanması durumunda, ayıbın gizli olmaması kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve kiracı ayıptan doğan haklarını kullanabilir⁷³⁹.

6) Ayıbın Kiracıdan Kaynaklanmamış Olması ve Ayıptan Kiracının Sorumlu Olmaması

Kiralanandaki ayıpların kiracıdan kaynaklı olarak ortaya çıkması durumunda kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez⁷⁴⁰. Başka bir deyişle, kiralanandaki ayıp kiracının özenle kullanma borcuna aykırılık sonucu ortaya çıkmışsa, kiraya veren mevcut ayıplardan sorumlu değildir⁷⁴¹. Burada kiracıyla oturan kimselerin veya işyeri kiraları açısından kiracının çalışanlarının davranışları kiracının davranışı olarak kabul edilmelidir⁷⁴². Meselâ kiracının ve onunla beraber yaşayanların kusuru sonucu kırılan fayansların değiştirilmesine ilişkin giderler kiracıya aittir⁷⁴³. Aynı şekilde kiralanan konutun havalandırılmadığı için rutubetlenmesi, muslukların açık bırakılması sonucu taşınmazın sular altında kalması⁷⁴⁴, kiralanan aracın su ve yağ kontrolü yapılmadığı için arızalanması⁷⁴⁵, kiracının hatalı kullanımı sonucu kombinin

⁷³⁸ Altaş, s. 59; Aral ve Ayrancı, s. 282; Baltalı, s. 45; Üçer ve Meriç, s. 416.

⁷³⁹ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 451.

⁷⁴⁰ Feyzioğlu, s. 520; Acar, Şerh, s. 202; Altaş, s. 58; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; Günel, s. 41; Baltalı, s. 46; Çabri, Ayıp, s. 83; Yünlü, s. 80. Yargıtay, 19. HD, E. 1997/6415, K. 1997/10192, T. 25.11.1997 (Kazancı, 10.01.2023).

⁷⁴¹ Eren, Borçlar Özel, s. 340-341; Acar, Şerh, s. 202; Aydoğdu ve Kahveci, s. 393; Aral ve Ayrancı, s. 281; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 453; Gümüş, Borçlar Özel, s. 265; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 146; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumahoğlu, s. 489; Baltalı, s. 5; Yalçınduran, s. 69; Çabri, Ayıp, s. 166; Kırmızı, s. 97; Yargıtay bir uyuşmazlıkta, kiralanandaki ayıpların ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulup bulunmadığının araştırılarak hüküm kurulması gerektiğine karar vermiştir. Kararda, “Davacı tarafından ileri sürülen ve bunun delilini teşkil eden noter tesbiti üzerinde durulmamıştır. Noterde davacının yaptığı tesbit ile davalının Sulh Hukuk Mahkemesince yaptırdığı tesbitte çatı ve pencerelerden su gelmesi sonucu oluşan hasar, koku ve rutubete ilişkin farklı saptamalar mevcuttur. Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinden mecurun iyi halde teslim edildiği anlaşılmaktadır. Davalı kiralayan kiraya verdiği mecuru kira süresi içinde iyi halde bulundurmakla yükümlüdür (BK.nun 249. mad). Öncelikle davacının iddiaları ile davalının savunması yönünde durularak tarafların tüm delilleri toplanarak, gerektiğinde keşif yapılarak davacının iddia ettiği ayıpların davacı kiracının kusurundan mı yoksa davalı kiralayanın kiralanamı ayıplı olarak kiraya vermesinden veya binanın ayıplı yapılmasından mı kaynaklandığı yönü üzerinde durularak taraf ve Yargıtay denetimine elverişli rapor alınarak iddia ve savunmalarının değerlendirilmesi gerekir. Zira mecurda mevcut hasarın hor kullanımından kaynaklanıp kaynaklanmadığı, mevcut ayıpların davalıya ihbarına rağmen süresinde giderilmemesi sonucu oluşup oluşmadığı, mecurdaki ayıpların imalat hatasından kaynaklanıp kaynaklanmadığı sözleşmenin haklı olarak feshedilip edilmediğinin tesbiti için önemlidir. Mecurdaki ayıplar ayıplı imalattan kaynaklanıyor ve itibara rağmen davalı tarafça giderilmemiş ise bu takdirde feshin haklı olduğunun kabulü gerekir” şeklinde değerlendirme yapılmıştır. Karar için bkz. Yargıtay, 13. HD, E. 2003/106, K. 2003/5291, T. 29.04.2003; Benzer yöndeki başka bir karar için bkz. Yargıtay, 19. HD, E. 1997/6415, K. 1997/10192, T. 25.11.1997 (Hukuktürk, 12.01.2023).

⁷⁴² Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 163; Acar, Şerh, s. 202; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; Günel, s. 41; Yalçınduran, s. 69; Çabri, Ayıp, s. 84; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 147; Yünlü, s. 83; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 98; Meydaneri, s. 57.

⁷⁴³ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 117; Arpacı, Kira Hukuku, s. 23; Zevkliler ve Gökyayla, s. 276; Aydoğdu ve Kahveci, s. 394; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61; Çabri, Ayıp, s. 166.

⁷⁴⁴ Yargıtay, 3. HD, E. 2017/1419, K. 2017/1954, T. 23.2.2017 (Kazancı, 10.01.2023).

⁷⁴⁵ Çabri, Ayıp, s. 166.

bozulması⁷⁴⁶ gibi durumlarda da kiracı kusurludur ve kiraya verenin sorumluluğuna gidilmemelidir⁷⁴⁷. Kiracı ve kiraya verenin birlikte kusuru sonucu ortaya çıkan ayıplarda kusur oranları dikkate alınmalıdır. Eğer kiraya verenin kusuru, kiracının kusurundan daha fazlaysa kiraya verenin sorumluluğu devam etmelidir⁷⁴⁸.

Kiracıya yüklenilen temizlik ve bakım giderlerinin yerine getirilmemesinde de aynı durum geçerlidir⁷⁴⁹. Zira kiralananın olağan kullanımına ilişkin gerekli olan temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu kiracıya yüklenmiştir (TBK m. 317). Kiracının ödemekle yükümlü olduğu bakım giderleri, kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan küçük tamirat ve iyileştirmeleri de kapsar⁷⁵⁰. Meselâ bozulan musluğun değiştirilmesi⁷⁵¹, kırılan pencerelerin değiştirilmesi, bozulan tuvalet sifonunun değiştirilmesi, yağmur oluklarının bakımı ve temizlenmesi⁷⁵², kalorifer peteklerinin bakımının yapılması, uzun süreli araç kiralalarında motor bakımı ve yağ değişimi yapılması bu kapsamda sayılabilir⁷⁵³. Kanunda bu konuda yerel âdetlere bakılması gerektiği ifade edilmiştir⁷⁵⁴. Bununla birlikte doktrinde yer alan bir görüşe göre, söz konusu küçük ayıplar kiralananın olağan kullanımı sonucu değil de üçüncü bir kişinin fiilinden veya herhangi bir doğa olayından kaynaklanmışsa bunlar TBK m. 317 kapsamında değerlendirilmemelidir⁷⁵⁵. Kiracının gidermekle yükümlü olduğu küçük ayıplar, kiralananın kullanılmaya başlamasından sonra ortaya çıkan ayıplarla sınırlıdır. Diğer bir ifadeyle teslimden

⁷⁴⁶ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2004/1763, K. 2004/2081, T. 15.03.2004: “Ayıbın giderilmesini, şeyin tamirini talep hakkı, BK.nun 250/1 maddesi hükmü gereğince yasadan kaynaklanmaktadır. O halde mahkemece, yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda inceleme yapılarak kombinin arızalanmasında kiracının kusurunun bulunup-bulunmadığı saptanmalı şayet kusursuz olduğu anlaşılır ise vekaletsiz iş görme hükümleri gereğince (BK.mad.413) onarım bedelinin tahsili için yapılan takibe vaki itirazın iptali cihetine gidilmelidir.” (Hukuktürk, 12.01.2023).

⁷⁴⁷ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 117; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 266; **Aral ve Ayrancı**, s. 281; Benzer örnekler için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 127; **Nuhoğlu**, s. 64-65.

⁷⁴⁸ **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 163; **Acar**, Şerh, s. 202; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 146; **Aktaş**, s. 64.

⁷⁴⁹ **Feyzioğlu**, s. 521; **Acar**, Şerh, s. 202; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 393; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; **Yalçınduran**, s. 69; **Yünlü**, s. 88.

⁷⁵⁰ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 107; **Eren**, Borçlar Özel, s. 365; **Türkmen**, s. 225; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 264; **Aral ve Ayrancı**, s. 301; **Acar**, Şerh, s. 439; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 335.

⁷⁵¹ Yargıtay bu duruma benzer olarak, “mutfak lavabosunun altında bulunan spiral boru arızasından kaynaklandığı ve spiral boru arızasının kiralananın olağan kullanımı için gerekli bakımlardan olduğu, kiracı tarafından yaptırılması” gerektiğine hükmetmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 20. HD, E. 2020/443, K. 2020/3012, T. 16.9.2020 (Kazancı, 05.09.2022).

⁷⁵² **Yargıtay**, 17. HD, E. 2019/665, K. 2020/7902, T. 1.12.2020 (Kazancı, 05.09.2022).

⁷⁵³ **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 264; **Öktem Çevik**, s. 209; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 335; **Çabri**, Ayıp, s. 227; Yargıtay bir kararında kiralananındaki trafo merkeziyle asansör sisteminin yenilemesine ve binanın dış kısmının tamamen boyanmasına ilişkin işlerin kiraya verene ait olduğuna karar vermiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2009/9043, K. 2009/10720, T. 22.06.2009 (Kazancı, 05.09.2022).

⁷⁵⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 442.

⁷⁵⁵ **Gümüş**, Kira, s. 112; Bununla birlikte olağan kullanım sonucu oluşan aşınma, yıpranma veya eskimeden dolayı meydana gelen değer azalmaları sözleşme bitiminde kiracıya yükletilemez. Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 454.

önce var olan küçük ayıplardan kiracı sorumlu değildir⁷⁵⁶. Dolayısıyla kiracı sadece teslimden sonra ortaya çıkan küçük ayıpların giderilmesinden sorumludur⁷⁵⁷.

7) Kiracının Ayıbı Kabul Etmemiş Olması

Kiracı kiralananı teslim almadan önce gezmiş veya muayene etmiş ve kiralanda gördüğü veya görmesi gerektiği ayıpları kiraya verene bildirmeden kiralananı teslim almışsa kiralandaki ayıpları kabul etmiş sayılır⁷⁵⁸. Bu durumda kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilmektedir⁷⁵⁹. Meselâ havalimanının yakınından ev kiralayan biri, oluşabilecek gürültüyü bildiği için bu durumda ayıp sebebiyle kiraya verenin sorumluluğuna başvuramaz⁷⁶⁰.

Yargıtay bir kararında, kiralandaki ekonomik ayıbı bilmesine rağmen kira sözleşmesini yenileyen kiracının, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvuramayacağını ifade etmiştir⁷⁶¹. Yargıtay'ın başka bir kararına göre, kiralanda yürütülecek olan faaliyetlere ilişkin idareden ruhsat alınamayacağı baştan belliyse, bu durumda kiracı ayıbı bilmediği gerekçesiyle kiraya verenin sorumluluğuna başvuramaz⁷⁶².

Doktrinde özellikle kiracının tacir olduğu durumlarda, tacirlerin basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğü⁷⁶³ bulunduğu için kiralandaki ayıbı bilmediğini iddia ederek kiraya verenin sorumluluğuna başvuramayacağı ifade edilmektedir⁷⁶⁴. Yargıtay'ın da benzer konuda kararları bulunmakta ve kiracının tacir olduğu durumlarda katı bir yaklaşım sergilenmektedir⁷⁶⁵. Ancak uygulamada aksi yönde de kararlar bulunmaktadır. Meselâ bir

⁷⁵⁶ **Gümüş**, Kira, s. 112; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 148; **Baltalı**, s. 47; **Çabri**, Ayıp, s. 207-208.

⁷⁵⁷ Olağan kullanımdan veya kiracıdan kaynaklanmayan küçük ayıpların TBK m. 317 kapsamında değerlendirilmemesi gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 111.

⁷⁵⁸ **Eren**, Borçlar Özel, s. 341; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 115; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 199; **Altaş**, s. 59; **Erdem**, s. 20.

⁷⁵⁹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 341; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 628-629; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 450; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/5543, K. 2014/9146, T. 08.07.2014; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/5511, K. 2014/586, T. 21.01.2014 (Kazancı, 21.12.2022); Bu konuda dikkatli davranılması gerektiğine ve her somut olaya göre değerlendirme yapılarak böyle bir sonuca varılması gerektiğine ilişkin açıklamalar için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 137; TBK m. 301 hükmü gereğince, kiracının ayıbı görmüş olması onun ayıptan doğan haklara başvurmasını engellemeyeceğine ilişkin görüş için bkz. **Yalçınduran**, s. 67-68.

⁷⁶⁰ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 131.

⁷⁶¹ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2003/10689, K. 2003/10192, T. 15.9.2003; Aynı yöndeki kararlar için bkz. **Yargıtay**, 11. HD, E. 2004/206, K. 2004/11532, T. 25.11.2004; **Yargıtay**, 11. HD, E. 2003/10930, K. 2004/6802, T. 17.6.2004 (Kazancı, 22.12.2022).

⁷⁶² **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/6420, K. 2016/2685, T. 4.4.2016 (Kazancı, 22.11.2022); **Günel**, s. 56-57.

⁷⁶³ **Sabih Arkan**, Ticarî İşletme Hukuku, (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2018), s. 151 vd.

⁷⁶⁴ **Günel**, s. 57; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 140.

⁷⁶⁵ **Yargıtay**, HGK, E. 2022/3-404, K. 2022/1155, T. 27.9.2022; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2018/7712, K. 2019/6778, T. 17.9.2019: “Davacı kiracının taşınmazın ilk kiraya verildiği tarihte kiralananın hastane ruhsatına uygun olmadığını bildiği uyuşmazlık konusu değildir. Davacı kiracısında basiretli bir tacir olarak kiralananın hukuki ve fiziki durumunu araştırdıktan sonra kiralaması gerekir. Davalıların makul sürelerde gereken işlemleri yapmasına

Yargıtay kararında, kiralanan taşınmazın iskân ruhsatının olmadığı ancak işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmesi için iskân ruhsatının zorunlu olduğu, dolayısıyla kiracının bu taşınmazda ticari faaliyetine başlamasına hukuken olanak bulunmadığını belirtilmiş ve kiralananın kullanılabilmesi için iskân ruhsatının varlığını vazgeçilmez bir zorunluluk olarak vurgulamıştır. Ayrıca bu kararda kiralananda düşük kalitede beton kullanılması sebebiyle kiralananın depreme dayanıksız olduğu ve bu şekilde kullanılmasının kiracı için ciddi bir tehlike oluşturduğu kabul edilmiştir. Bu değerlendirmelerin ardından da kiracının tacir olduğu durumlarda dahi, kiracının kiraya verene karşı zayıf durumda olduğunu, kiracının basiretli davranma yükümlülüğünün kiraya verenin dürüst davranma yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacağı ifade edilmiştir⁷⁶⁶.

Bazı durumlarda kiracının, kiralanandaki ayıpları görmesine rağmen ses çıkarmaması onun ayıpları kabul ettiği anlamına gelmez. Zira dürüstlük kuralı gereği kiracı, bu ayıpların giderileceği beklentisinde olabilir⁷⁶⁷. Meselâ kiralananın camlarının kırık olması durumunda bunların tamir edilip teslim edileceğini düşünerek ses çıkarmaması dürüstlük kuralı gereği onun ayıbı kabul ettiği anlamına gelmez. Özellikle önemli olmayan ayıplarda kiracının kiralananı teslim alma yükümlülüğü bulunduğu için kiralananın teslimi sırasında kiralanandaki önemli olmayan ayıpların kiracı tarafından bilinmesi, kiracı aleyhine sonuçlar doğurmamalıdır⁷⁶⁸. Bununla birlikte kiralanandaki ayıp kiracı veya kiracıyla birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturuyorsa kiracının mevcut ayıbı bilmesi durumunda da aynı şey geçerlidir⁷⁶⁹. Ayrıca kiracı kiralanandaki ayıbı kiraya verene bildirmiş ve kiraya veren söz konusu ayıbın

*rağmen bürokratik işlemler yüzünden ruhsatın alınmasında gecikme olması ve taşınmazdaki 600m2 lik ruhsata aykırı imalatların kiracı davacı tarafından yapılması durumunda davacı kiracının da müterafik kusurlu olduğunun kabulü gerekir.”; Başka bir uyuşmazlıkta Yargıtay, hastane olarak kullanılmak üzere kiraya verilen taşınmazda söz konusu faaliyetin gerçekleştirilmesi için işletme ruhsatının gerekliliği olduğuna, somut olayda da taşınmazdaki eksiklikler sebebiyle ruhsatın alınmadığına bu sebeple kiraya verenin ayıptan sorumlu olması gerektiğine hükmetmiştir. Bu kararda kiracının basiretli bir tacir gibi davranma yükümlülüğünden bahsedilmemiştir. Karar için bkz. **Yargıtay**, 14. HD, E. 2007/ 15968, K. 2008/ 1248, T. 06.02.2008 (Kazancı, 12.01.2023).*

⁷⁶⁶ **Yargıtay** HGK, E. 2020/6-137, K. 2020/900, T. 17.11.2020 (Kazancı, 15.07.2022); Benzer yöndeki başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/12005, K. 2016/1020, T. 17.02.20162010 (karararama.yargitay, 15.01.2023); Bu konuda doktrinde yapılan açıklamalar için bkz. **Üçer ve Meriç**, s. 425 vd.

⁷⁶⁷ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 115; **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 26; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 135.

⁷⁶⁸ Bu durumda kiracının kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabileceği hakkında bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 455-456; **Erdem**, s. 20; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 137.

⁷⁶⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; **Erdem**, s. 21; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 97; **Yargıtay**, HGK, E. 1996/13 – 335, K. 1996/629, T. 25.9.1996 (Kazancı, 22.10.2022); **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/295, K. 2017/1723, T. 21.02.2017: “*Türk Borçlar Kanunu'nun 301.maddesi gereğince kiraya verenin en başta gelen yükümlülüğü kiracıya kira sözleşmesinin kurulmasından beklediği faydayı sağlayacak, kira sözleşmesine konu yeri sözleşmenin amacına uygun olarak kullanmasını temin edecek uygun bir yeri kiralamaktır. İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2013/62 D.İş sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporunda, binada güçlendirmenin uygun olmadığı, binanın zemin katının bu haliyle kullanılmasının can ve mal güvenliği açısından riskli ve sakıncalı olduğu bildirilmiştir. Bu nedenle kiracı tarafından, kira sözleşmesinin feshi haklı nedene dayanmakta olup ayıplı binanın kiralınmasında kiraya veren kusurludur.*” (Hukuktürk, 12.01.2023).

giderileceğini taahhüt etmesine rağmen ayıpları gidermemişse kiraya verenin sorumluluğu devam eder⁷⁷⁰.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiracı kiralananadaki ayıbı bilmemesine rağmen, kiralananadaki ayıplar olağan bir incelemeyle (muayene boyutuna varmayan) görebilecek nitelikteyse kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez⁷⁷¹. Bu görüşe göre burada, TBK m. 222/II hükmünün kıyasen uygulanmalıdır⁷⁷². Ancak aşağıda da açıklandığı üzere, biz bu görüşe katılmamaktayız⁷⁷³. Kanaatimizce burada TBK m. 222/II hükmünün kıyasen uygulanması mümkün değildir⁷⁷⁴. Zira burada kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurması gözetilerek, satış sözleşmesinin (TBK m. 222/II) aksine kiracıya herhangi bir muayene külfeti getirilmemiştir. Bu sonuç muayene boyutuna varmayan olağan inceleme için de geçerlidir. Dolayısıyla bu noktada kanun koyucunun bilinçli bir tercih yaparak kiracıya herhangi bir muayene külfeti getirmediği düşüncesindeyiz⁷⁷⁵. Bununla birlikte kiracı, teslimden önce kiralananı gezmiş olabilir. İşte böyle bir durumda kiracı tarafından bilinmese bile olağan bir incelemeyle görülebilecek ayıplar için kiraya verenin sorumluluğuna gidilememelidir⁷⁷⁶.

8) Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Sözleşmeyle Sınırlandırılmamış veya Kaldırılmamış Olması

Borç ilişkilerinden doğan sorumluluğu daraltan veya tamamen ortadan kaldıran anlaşmalara sorumsuzluk anlaşması denilmektedir. Sorumsuzluk anlaşmasının temelinde sözleşme serbestliği ilkesi yatar⁷⁷⁷. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kural olarak sorumsuzluk anlaşmasıyla sınırlandırılabilir veya tamamen ortadan kaldırılabilir⁷⁷⁸. Dolayısıyla kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun doğabilmesi için kiraya verenin sorumluluğunun sözleşmeyle sınırlanmamış veya kaldırılmamış olması gerekir⁷⁷⁹. Ancak Türk

⁷⁷⁰ Zevkliler ve Gökyayla, s. 278; Baltalı, s. 41; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 135; Aktaş, s. 44-45; Kaya, s. 65; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; Çabri, Ayıp, s. 207; Erdem, s. 20; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 97; Nuhoğlu, s. 59; Yargıtay, 11. HD, E.2004/652, K. 2004/11808, T. 01.12.2004 (Kazancı, 12.01.2023).

⁷⁷¹ Gümüş, Kira, s. 109; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; Eren, Borçlar Özel, s. 341; Çabri, Ayıp, s. 142; Kaya, s. 65.

⁷⁷² Gümüş, Kira, s. 109.

⁷⁷³ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, V. B. 1.

⁷⁷⁴ Aksi yöndeki görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 109.

⁷⁷⁵ İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 138.

⁷⁷⁶ İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 59; Yavuz N., Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 199.

⁷⁷⁷ Eren, Borçlar Genel, s. 1227-1228; Oğuzman ve Öz, s. 438; Reisoğlu Safa, s. 352; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 836-838; Nilgün Başalp, Sorumsuzluk Anlaşmaları, (İstanbul: Onikilevha, 2011), s. 7.

⁷⁷⁸ Zevkliler ve Gökyayla, s. 279; Eren, Borçlar Özel, s. 350; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 451; Yavuz N., Kira, s. 96-97; Erdem, s. 21; Kök, s. 65; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 97; 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde yapılan açıklamalar için bkz. Nuhoğlu, s. 60.

⁷⁷⁹ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 123; Tunçomağ, s. 508; Aydoğdu ve Kahveci, s. 396; Aktaş, s. 59; Günel, s. 61; Ruhi ve Ruhi, s. 51; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 142; Meydaneri, s. 49; Yünlü, s. 71.

Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandıran veya tamamen ortadan kaldıran anlaşmaların geçerliliğine ilişkin bazı sınırlandırmalar getirilmiştir.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandıran veya tamamen ortadan kaldıran anlaşmaların geçerliliğine ilişkin ilk sınırlama, TBK m. 301 hükmünde yer almaktadır⁷⁸⁰. Buna göre kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etme ve kira süresince de bu hâlde bulundurma yükümlülüğü konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmeleri açısından da genel işlem koşullarıyla bu yükümlülüğü ortadan kaldıran düzenlemeler yapılamaz. TBK m. 301 hükmünde yer alan bu sınırlama kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuyla doğrudan bağlantılıdır⁷⁸¹. Zira daha önce de ifade edildiği üzere kiraya verenin teslim ve bulundurma borcu ayıptan doğan sorumluluğunun esasını oluşturur⁷⁸².

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlayan veya tamamen ortadan kaldıran anlaşmalar yapılamaz⁷⁸³. TBK m. 301 hükmü emredici nitelikte olduğu için bu hükme aykırı olarak yapılan her türlü sorumsuzluk anlaşması kesin hükümsüzdür (TBK m. 27/I)⁷⁸⁴. Bu anlaşmaların kira sözleşmesine bir madde eklenmesiyle⁷⁸⁵ veya kira sözleşmesinden ayrı olarak yapılması bu sonucu değiştirmez⁷⁸⁶. Kiraya verenin sorumluluğunu tamamen veya kısmen daraltan, kiracının konumunu zayıflatan her türlü anlaşma bu kapsamdadır⁷⁸⁷. Meselâ kiralananın ayıpların giderilmesi için gerekli olan giderleri kiracıya yükleyen anlaşmalar da bu niteliktedir⁷⁸⁸. Özellikle uygulamada katılma payı

⁷⁸⁰ Aral ve Ayrancı, s. 282; Akıntürk ve Ateş, s. 266; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 225.

⁷⁸¹ İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 143; Gümüş, Kira, s. 112; Yalçınduran, s. 67; Kaya, s. 66-67; Nuhoglu, s. 61.

⁷⁸² Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 110; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 220; Acar, Şerh, s. 138; Gümüş, Kira, s. 114; Çabri, Ayıp, s. 149; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 74; Meydaneri, s. 50; Yargıtay, 4. HD, E. 2019/1211, K. 2020/3828, T. 10.11.2020 (Kazancı, 12.01.2023).

⁷⁸³ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 612; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 452; Eren, Borçlar Özel, s. 350-351; Aktaş, s. 63; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 97.

⁷⁸⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 350-351; Aydoğdu ve Kahveci, s. 397; Çabri, Ayıp, s. 156; Atanlian, s. 127; Yargıtay bir kararda, işyeri kirası niteliğinde olan sözleşmede yer alan sorumsuzluk kaydını ağır kusura ilişkin olduğu gerekçesiyle geçersiz saymıştır. Ancak bu kararda dikkat edilmesi gereken nokta sözleşme BK döneminde imzalanmış olsa da TBK m. 301 hükmünün kamu düzenine ilişkin olduğu ver derhâl uygulaması gerektirir. Kanaatimizce burada, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin sorumluluğunu sınırlandıran veya kaldıran anlaşmaların geçersiz olduğu gerekçesiyle kiraya verenin sorumlu tutulması gerekirdi. Bkz. Yargıtay, 3. HD, E. 2017/1904, K. 2017/11181, T. 06.07.2017 (Kazancı, 12.01.2023).

⁷⁸⁵ Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlayan veya kaldıran anlaşmanın kira sözleşmesine dahil edilerek yapılması hâlinde, burada uygulanacak yaptırım kural olarak kısmi kesin hükümsüzlüktür (TBK m. 27/II). Bkz. Acar, Şerh, s. 141; Çabri, Ayıp, s. 157; Yargıtay, 3. HD, E. 2022/2200, K. 2022/8401, T. 1.11.2022: "...kiraya verenin, kiralananı kullanıma elverişli halde bulundurmasa dahi kiracının kira bedelini ödeme borcunu tam olarak yerine getireceğine ilişkin hükümler ile 6098 Sayılı Kanun'un 301. maddesinin emredici hükmü, davacı kiracı aleyhine (davalı kiraya veren lehine) değiştirilmiştir. Dolayısıyla sözleşmenin anılan bu hükümleri, aynı Kanun'un 27. maddesi uyarınca kesin olarak geçersizdir. Diğer taraftan, bu hükümlerin geçersiz olması, sözleşmenin diğer hükümlerini etkilememektedir." (Kazancı, 12.01.2023).

⁷⁸⁶ Acar, Şerh, s. 138; Yavuz N., Kira, s. 96.

⁷⁸⁷ Acar, Şerh, s. 138.

⁷⁸⁸ Kiralanandaki bazı eksikliklerin kiracı tarafından giderileceğinin kararlaştırılması ve bu sebeple kira bedelinin

veya işletme gideri olarak kiracıdan talep edilen ücretlerin de geçerliliği bulunmamaktadır⁷⁸⁹. Bununla birlikte doktrinde, iyi durumda olmayan bir kiralananın iyi hâle getirilmesine ilişkin yapılacak giderlerin kiracıya yüklendiği bu sebeple de kira bedelinin düşük tutulduğu anlaşmaların geçerli olduğu kabul edilmektedir⁷⁹⁰. Zira burada kiracı aleyhine herhangi bir sınırlama yapılamayacağı ifade edilmiştir. Söz konusu anlaşmalarda ise kira bedelinin düşük tutulması kiracıya bir avantaj sağlamakta, onun aleyhine bir durum yaratmamaktadır. Doktrinde kaba inşaat hâlindeki bir taşınmazın, düşük bedelle kiralınması bu duruma misal olarak verilmiştir⁷⁹¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralrı dışındaki diğer kira sözleşmeleri bakımından da genel işlem koşullarıyla⁷⁹² kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu sınırlanamaz veya kaldırılamaz. Buna karşılık, genel işlem koşullarıyla yapılmayan sorumsuzluk anlaşmaları kural olarak geçerlidir⁷⁹³. Uygulamada genel işlem koşullarıyla kira sözleşmesi yapılması genelde kiraya verenin mesleki ve ticarî faaliyeti kapsamında kurduğu kira sözleşmelerinde yaygındır⁷⁹⁴. Bu tür durumlarda kiraya veren, çoğu zaman kiracıdan daha güçlü konumdadır⁷⁹⁵. Bu sebeple kanun koyucu genel işlem koşullarıyla kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlanmasını kabul etmemiştir. Dolayısıyla tarafların bireysel görüşmeleri sonucu, konut ve çatılı işyeri kiralrı dışındaki kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu sınırlandırılabilir veya kaldırılabilir⁷⁹⁶. Ancak doktrindeki bazı yazarlar, TBK m. 301 hükmünün birinci cümlesinin bütün kira ilişkileri için emredici nitelikte olduğunu, bu sebeple

düşük tutulması durumunda taraflar arasındaki bu anlaşmanın geçerli olacağına ilişkin bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 136,144; **Üçer ve Meriç**, s. 416.

⁷⁸⁹ **Gümüş**, Kira, s. 112; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 143; **Çabri**, Ayıp, s. 157.

⁷⁹⁰ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 144; BK döneminde de bu tür anlaşmaların yapılmasının mümkün olduğu ifade edilmiştir. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 116.

⁷⁹¹ Bu görüşe ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 144.

⁷⁹² Genel işlem koşulları, taraflardan birinin ileride çok sayıda benzer sözleşmede kullanmak niyetiyle, önceden, tek başına hazırlayıp karşı tarafın onayına sunduğu sözleşme hükümlerini ifade eder. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Yeşim Atamer**, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi, (İstanbul: Beta, 2001), s. 54 vd.; **Adem Yelmen**, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genel İşlem Şartları, (Ankara: Yetkin, 2014), s. 47 vd.; **İnan ve Yücel**, s. 302; **Ayşe Havutçu**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel İşlem Şartlarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi," *İzmir Barosu Dergisi*, no.2 (2011), s. 31 vd.; **Mehmet Akçaal**, "Borçlar Kanununun Genel İşlem Koşullarına Dair Hükümleri Hakkında Bir İnceleme," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2014), s. 52 vd.

⁷⁹³ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 452; **Nuhoğlu**, s. 62; **Çabri**, Ayıp, s. 149; **Kaya**, s. 67; **Erdem**, s. 22; Gemi kira sözleşmeleri açısından sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkin açıklamalar için bkz. **Taşkın**, s. 728.

⁷⁹⁴ Bu tür kiralamalara, "Rent a Car" faaliyeti yürüten kişilerin yaptığı kira sözleşmeleri ile alışveriş merkezinde bulunan işyerlerinin kiralınması misal olarak verilebilir.

⁷⁹⁵ **Çabri**, Ayıp, s. 152; **Nuhoğlu**, s. 62-63.

⁷⁹⁶ **Acar**, Şerh, s. 141; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 144-145.

ikinci cümledeki yasağın da bütün kira ilişkilerini kapsayacak şekilde öngörülmesi gerektiğini savunmaktadırlar⁷⁹⁷.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan kira sözleşmeleri bakımından genel işlem koşullarıyla yapılmayan sorumsuzluk anlaşmalarının geçerliliği, bu anlaşmaların TBK m. 27 ve TBK m. 115 hükümlerine uygun olmasına bağlıdır⁷⁹⁸. Buna göre emredici hükümlere, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olan sorumsuzluk anlaşmaları geçersizdir⁷⁹⁹. Meselâ kiracının veya kiracıyla birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturan ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağına ilişkin yapılan anlaşmalar geçersizdir⁸⁰⁰. Meselâ kiralananın aşırı derecede rutubetli olması, yıkılma tehlikesinin bulunması veya ısıtma sisteminin bulunmaması bu kapsamda sayılabilir⁸⁰¹. Kiracının veya onunla birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturan ayıplar belirlenirken objektif kriterlerin yanında kiralanda oturan kişilerin hastalığı gibi sübjektif durumlar da dikkate alınmalıdır⁸⁰². Aynı şekilde kiraya verenin ağır kusurunu ortadan kaldıran anlaşmalar da kesin olarak hükümsüzdür (TBK m. 115/I)⁸⁰³. Burada ifade edilen ağır kusur kavramı, içinde kast ve ağır ihmali barındıran geniş bir kavramdır⁸⁰⁴. Meselâ kiraya veren, ayıbı hileyle gizlemişse buna ilişkin yapılan sorumsuzluk anlaşması geçersiz olur⁸⁰⁵.

⁷⁹⁷ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 398.

⁷⁹⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Ömer Oğuzhan Meral**, “Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu Kapsamında Sorumsuzluk Anlaşmalarının Geçerliliği”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*- Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan 19, Özel Sayı (2017), s. 1180 vd.; **Başalp**, s. 242; **Erdem**, s. 22; **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 26.

⁷⁹⁹ 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde ileri sürülen bir görüşe göre, kiralananın sözleşmede öngörülen amaca uygun kullanımını imkânsız kılacak ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağına ilişkin yapılan anlaşmalar geçersizdir. Zira burada kiracının makul düşünme sınırı aşılmıştır. Bkz. **Baltalı**, s. 23-24.

⁸⁰⁰ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 123; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; **Karahasan**, s. 809; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 279; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 397.

⁸⁰¹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 123-124; **Eren**, Borçlar Özel, s. 351; Kiracının veya onunla birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturan ayıpların bulunması durumunda, kiracının sadece sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabileceğine ilişkin görüş için bkz. **Günel**, s. 63-64; **Kök**, s. 66; Bu durumda kiracının ihbarda bulunmaksızın sözleşmeyi doğrudan feshedebileceğine ilişkin görüş için bkz. **Baltalı**, s. 24-25.

⁸⁰² **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 123; **Günel**, s. 64; **Kök**, s. 67.

⁸⁰³ Yargıtay kiracının tacir olduğu durumlarda dahi kiraya verenin ağır kusurunda sorumlu olmayacağına ilişkin yapılan anlaşmaların geçersiz olacağını belirtmektedir. Bkz. **Yargıtay** HGK, E. 2020/6-137, K. 2020/900, T. 17.11.2020; Yargıtay başka bir kararında, kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldıran sözleşmenin, kiraya verenin ağır kusurundan kaynaklanan ayıp için geçerli olmayacağını belirttikten sonra bu tür anlaşmaların kiracı lehine ve sınırlı olarak yorumlanması gerektiğini ifade etmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 1994/10123, K. 1994/10964, T. 6.12.1994 (Kazancı 11.12.2022); Benzer yöndeki başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 11. HD, E. 2007/2260, K. 2008/10073, T. 16.09.2008 (Hukuktürk, 03.01.2023).

⁸⁰⁴ **Oğuzman/Öz**, s. 439; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 123; **Erman Benli**, “İhmalin Takdirinde Yeni Bir Ölçü: Kişiselleştirilmiş Özen Ölçüsü,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.1 (2020), s. 301-302.

⁸⁰⁵ **Yavuz N.**, Kira, s. 97; **Eren**, Borçlar Özel, s. 351; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 225; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 398; **Kök**, s. 65; **Altaş**, s. 59; **Aral ve Ayrancı**, s. 282; **Baltalı**, s. 25; **Çabri**, Ayıp, s. 154; **Yargıtay**, 11. HD, E. 2002/1079, K. 2002/1394, T. 19.2.2002 (Kazancı, 12.01.2023).

Yargıtay'ın bir kararında kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kural olarak sözleşmeyle sınırlandırılabilceğı, ancak kiraya verenin hilesi veya ağır kusurunun varlığı hâlinde, sorumluluktan kurtulma şartının geçerli olmayacağı ifade edilmiştir. Ayrıca bu kararda, ayıptan doğan sorumluluğu sınırlandıran veya kaldıran anlaşmaların kiracı lehine ve sınırlı olarak yorumlanması ve sınırlamanın sözleşmede açık bir şekilde ortaya koyulması gerektiğı belirtilmiştir⁸⁰⁶.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, satış sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk kapsamında düzenlenen TBK m. 221/I hükmünün kıyasen kira sözleşmesine de uygulanması gerektiğı kabul edilmektedir⁸⁰⁷. Buna göre kiraya verenin ağır kusurunu ortadan kaldıran sorumsuzluk anlaşmaları, TBK m. 221/I hükmünün kıyasen uygulanması sonucu geçersiz olur⁸⁰⁸.

Bazı hâllerde de kiraya verenin sorumsuzluk anlaşmasına dayanması hakkın kötüye kullanılmasına vücut verir⁸⁰⁹. Meselâ kiraya veren kiralanda yenilik çalışmaları yaptığı sırada önceden fark edilmeyecek nitelikte ayıpların doğmasına sebep olmuşsa, artık sorumsuzluk anlaşmasına dayanmamalıdır⁸¹⁰.

Son olarak burada ele alınması gereken konu, geçerli olarak kurulan ve kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu ortadan kaldıran anlaşmaların kiracının genel hükümlere başvurma hakkını ortadan kaldırıp kaldırmadığıdır. Özellikle, geçerli olarak kurulan sorumsuzluk anlaşmalarının kiracının, TBK m. 304/I hükmü uyarınca borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkına etkisi açıklanmalıdır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, geçerli olarak kurulan bu anlaşmalar kiracının borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere de başvurma imkânını sona erdirir⁸¹¹. Kanaatimizce bu gibi durumlarda, sorumsuzluk anlaşmasının içeriğine bakılarak bir sonuca varılmalıdır. Eğer anlaşmada sadece ayıptan doğan

⁸⁰⁶ **Yargıtay**, 13. HD, E. 2009/14983, K. 2010/4572, T. 07.04.2010: “...Sorumluluktan kurtulma şartı iki halde geçerli olmaz. Bunlar; kiralayanın hilesi veya ağır kusurunun varlığıdır (BK. md.196 ve 99/F-I). Burada davalı kiralayanın kiraya verdiği taşınmazın imar planında yola ayrıldığına araştırma ve soruşturma yapmadan taşınmazını, kiraya çıkarması ağır kusurunu gösterir. O nedenle şartnamenin 15. maddesindeki sorumluluktan kurtulma şartı hukukten geçersizdir, davacıyı bağlamaz. Yeri gelmişken hemen belirtelim ki, tekeffülü kaldıran veya sınırlayan kayıtlar kiracı lehine ve sınırlı olarak yorumlanmalıdır... Bu kuraldan da hareket edildiğinde denilebilir ki; sözleşmede kiracı, sınırları açıkça belirtilmiş bir ... verse bile, bu yalnız başına Yasal tekeffülü kaldırdığını göstermez. Böyle bir kaldırma ayrıca açık bir şekilde ifade edilmelidir. Yine tekeffülü kaldıran veya sınırlayan kayıt ve anlaşmalar kiracının makul olarak düşünebileceğı ayıpların tamamen dışında kalan ayıpları kapsamaz. O nedenle davacı kiracı kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanmasını veya işletmesini imkansız kılacak bir olguyu önceden kabul etmesi makul bir düşüncenin sonucu olduğu kabul edilemeyeceğı gibi hayat deneyimlerine de uygun değildir.” (Hukuktürk, 03.01.2023).

⁸⁰⁷ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 123; **Eren**, Borçlar Özel, s. 351; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 265; Aksi yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 145.

⁸⁰⁸ **Gümüş**, Kira, s. 115.

⁸⁰⁹ **Gümüş**, Kira, s. 115; **Günel**, s. 63; **Çabri**, Ayıp, s. 156.

⁸¹⁰ **Gümüş**, Kira, s. 115.

⁸¹¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 185.

sorumluluğun kaldırıldığına ilişkin hükümler varsa veya kiracının genel hükümlerden doğan hakları saklı tutulmuşsa kiraya verenin genel hükümlere göre sorumluluğu devam etmelidir.

B. Şekli Şartlar

1) Kiracının Kiralananı Gözden Geçirme Külfeti

Sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olması sebebiyle, kira sözleşmesinde kiracıya kiralananı gözden geçirme (muayene) külfeti yüklenmemiştir⁸¹². Diğer bir ifadeyle kiraya veren kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli olarak bulundurmakla yükümlü olduğu için kiracının muayene külfeti bulunmamaktadır⁸¹³. Bu doğrultuda doktrindeki hâkim görüş tarafından da kiracının muayene külfetinin olmadığı kabul edilmektedir⁸¹⁴. Dolayısıyla kira sözleşmesinde kiracı, sözleşme süresince ortaya çıkan ayıpları her zaman ileri sürebilme hakkına sahiptir⁸¹⁵.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiralananın teslimi sırasında kiracı tarafından olağan bir inceleme ile⁸¹⁶ görülebilecek ayıplar bakımından, kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilmektedir⁸¹⁷. Dolayısıyla bu görüşe göre, kiralananın teslimi sırasında kiracının olağan bir gözden geçirme külfeti bulunmaktadır⁸¹⁸. Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün değildir⁸¹⁹. Zira kanun koyucu tarafından kiracıya gözden geçirme külfeti getirilmediği gibi bu şekilde olağan bir gözden geçirme külfeti de getirilmemiştir. Dolayısıyla kanun tarafından öngörülme bu yükümlülüğün kiracı aleyhine kabul edilmesinin haklı bir gerekçesi yoktur⁸²⁰.

⁸¹² Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 629; Acar, Şerh, s. 123; Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 115; Gümüş, Borçlar Özel, s. 266; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277; Gümüş, Kira, s. 116; Altaş, s. 60; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 148; Ruhi ve Ruhi, s. 51; Kiracının muayene külfetinin bulunduğuna ilişkin aksi yöndeki görüş için bkz. Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 115.

⁸¹³ Acar, Şerh, s. 203; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 452; Eren, Borçlar Özel, s. 342; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 148; Çabri, Ayıp, s. 158; Kaya, s. 70; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 99; Nuhoğlu, s. 65.

⁸¹⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 342; Gümüş, Borçlar Özel, s. 266; Ruhi ve Ruhi, s. 51; Aksi yöndeki görüş için bkz. Altaş, s. 60; Aydoğdu ve Kahveci, s. 396; Baltalı, s. 48; Bulut, s. 236-237; Başlangıçtaki ayıplar açısından kiraya verenin gözden geçirme külfetinin bulunduğuna ilişkin görüş için bkz. Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 115; Acar, Şerh, s. 204; Kök, s. 70.

⁸¹⁵ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 115; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 225; Acar, Şerh, s. 203; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 62; Kök, s. 69; Yalçınduran, s. 70.

⁸¹⁶ Bu incelemenin muayene boyutuna varmayan basit bir gözden geçirme (inceleme) olduğuna ilişkin açıklamalar için bkz. Acar, Şerh, s. 204; Gümüş, Kira, s. 109; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 224.

⁸¹⁷ Acar, Şerh, s. 204; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277-278; Baltalı, s. 18; Kaya, s. 64; Nuhoğlu, s. 66; Aktaş, s. 66; Atanlian, s. 130.

⁸¹⁸ Acar, Şerh, s. 204; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 224; Eren, Borçlar Özel, s. 341; Kaya, s. 65; Üçer ve Meriç, s. 416-417.

⁸¹⁹ Aynı doğrultuda İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 138.

⁸²⁰ İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 138; Erdem, s. 18.

2) Ayıpları Bildirme Külfeti

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için kiracıya herhangi bir muayene külfeti getirilmemiş olmasına rağmen; kanunda kiracının bildirim yükümlülüğüne ilişkin yeni bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre kiracı, gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları derhâl kiraya verene bildirmelidir (TBK m. 318). Bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiracı, ayıp sebebiyle doğan zararlardan sorumludur⁸²¹. Ancak kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması onun ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurma hakkını engellemez⁸²². Kira sözleşmesinde, diğer sözleşme ilişkilerinden farklı olarak kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmasını gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne bağlayan açık bir kanunî düzenlemeye yer verilmemiřtir⁸²³. Ancak doktrindeki hâkim görüşe göre, kiralananda sonradan çıkan ayıpları fark etmesine rağmen bu ayıpları bildirmeyen kiracının, ayıptan doğan haklarından örtülü bir şekilde feragat ettiği kabul edilmelidir⁸²⁴. Mülga Borçlar Kanunu döneminde Yargıtay'ın benzer yönde kararları mevcuttur⁸²⁵. Türk Borçlar Kanunu döneminde de Yargıtay kararlarında kiraya verenin ihbar külfeti bulunduğuna ilişkin değerlendirmeler yapılmıřtır⁸²⁶.

⁸²¹ Aral ve Ayrancı, s. 283; Aydoğdu ve Kahveci, s. 399; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumaloğlu, s. 489; Yünlü, s. 94.

⁸²² Gümüş, Borçlar  zel, s. 266; Tandoğan'a göre, ayıbın vaktinde ihbar edilmemesi kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği anlamına gelir, bkz. Tandoğan, Borçlar  zel, I/2, s. 115. Benzer yöndeki görüş için bkz. Altaş, s. 60; Yavuz, Acar ve  zen, Borçlar  zel Dersleri, s. 225.

⁸²³ Tandoğan, Borçlar  zel, I/2, s. 115; Seçkin ve Canbolat,  rt l  İrade Beyanı, s. 25.

⁸²⁴ Tunçomağ, s. 501; Aral ve Ayrancı, s. 283; Yavuz, Acar ve  zen,  zel Hükümler I, s. 453; Eren ve  nsal, Eren şerh IV, s. 630; Yavuz N., Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 199;  abri, Ayıp, s. 161; Bulut, s. 237; Baltalı, s. 48; Ruhi ve Ruhi, s. 51; özellikle kiralananda sonradan ortaya çıkan gizli ayıpları kiraya verene bildirmeyerek kira bedelini ödeyen kiracının ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılacağına ilişkin görüş için bkz. Tandoğan, Borçlar  zel, I/2, s. 115-116; Zevkliler ve Gökyayla, s. 277-278; Karahasan, s. 807; Kök, s. 62; Kaya, s. 71-72; Aydın, s. 72; Ayıba rağmen kira bedelinin ödenmesi her durumda feragat olarak yorumlanamayacağına ilişkin açıklamalar için bkz. Çabri, Ayıp, s. 143-144; Kiracının veya onunla birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturan ayıplar bakımında bu sonucun geçerli olmayacağına ilişkin görüş için bkz. Baltalı, s. 25.

⁸²⁵ Yargıtay, 14. HD, E. 2010/9168, K. 2010/10791, T. 18.10.2010; Türk Borçlar Kanunu döneminde verilen bir kararda "Kiracı kiralanani hangi maksat için tutmuş ise kiraya veren o maksada elverişli bir tarzda bulundurmak ile mükelleftir. Kiralananın ayıplı olarak teslimi nedeniyle kiralananın kullanılmasında imkansızlık veya derecesinde düşüklük meydana gelmiş ise bu durumda kiracının mevcut ayıbı uygun bir sürede kiraya verene ihbar etmesi beklenir. Kiralananda mevcut açık nitelikteki bozukluklara karşın kiracının uzun bir süre kiralanani mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyumazlık  ıkartmaması, kiracının kiralanani mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanabilir. Böylesi bir durumda kiraya veren ayıptan sorumlu tutulamaz" şeklinde değerlendirme yapılmıştır. Karar için bkz. Yargıtay, 3. HD, E. 2017/8068, K. 2019/5516, T. 18.6.2019 (Kazancı, 01.01.2023).

⁸²⁶ Yargıtay, 3. HD, E. 2017/2397, K. 2017/2466, T. 6.03.2017: "Davalı vekili dilekçesinde, davacının taşınmazın inşaat halinde olduğunu ve yapı kullanma izninin olmadığını bildiğini, akdin feshedileceği yönünde müvekkiline yazılı ya da sözlü herhangi bir bildirimin yapılmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. 6098 Sayılı TBK.nun 301. maddesine göre kiraya veren kiralanani kullanım amacına uygun tam ve eksiksiz bir şekilde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti boyunca bu halde bulundurmakla mükelleftir. Kiraya verenin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde kiracı TBK.nun 304, 305 ve 306 maddeleri gereğince akdi feshedebileceği gibi kira bedelinin tenzilini de isteyebilir. Ancak kiracının kiralanandaki ayıbı, eksikliği TBK.nun 123 ve 125. maddeleri gereğince uygun bir sürede kiraya verene ihbar etmesi gerekir."; Yargıtay başka bir kararında, kiracının

Kanaatimizce kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesi hâlinde, onun ayıptan doğan haklarından feragat ettiği ilişkin bir kabule varılmamalıdır⁸²⁷. Zira kanunda ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmeyen kiracının, bu ayıplar sebebiyle ortaya çıkan zararlardan sorumlu olacağı ifade edilmiş ve başkaca bir sonuca yer verilmemiştir⁸²⁸. Dolayısıyla kiracının, ayıpları bildirmeyerek sessiz kalması, dürüstlük kuralı gereği onun ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanmamalıdır⁸²⁹. Ayrıca feragat, irade açıklaması niteliğindedir ve kiracının bu durumda sessiz kalması irade açıklaması olarak kabul edilmemelidir. Zira feragat, karşılıksız olarak haktan vazgeçilmesi olduğu için kiracının objektif olarak bu yönde bir iradesinin olduğundan şüphe duyulmamalıdır⁸³⁰. Oysa kiracı çeşitli sebeplerle kiralananındaki ayıpları kiraya verene bildirmemiş ve sessiz kalmış olabilir. Meselâ kiracı kış mevsiminde evde tadilat yapılmamasını istediği için kiraya verene bildirimde bulunmamış olabilir⁸³¹. Ayrıca kiracının bildirimde bulunmadığı için ayıptan doğan haklardan mahrum bırakılması, kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli olarak bulundurma borcuyla bağdaşmaz. Kiralanan ayıplı olduğu sürece, kiracı kiraya verene ihbarda bulunabilir⁸³².

Tüm bu sebeplerle kiracının kiralananındaki ayıpları bildirmemesi, tek başına onun ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanmamalıdır⁸³³. Ancak kiracı tarafından ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurulması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemelidir⁸³⁴. Bununla birlikte kiracının, mevcut ayıbı zamanında bildirmemesi başka

kiralananındaki ayıpları bilmesine rağmen kiraya verene bildirmemesini hatta kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasını fesih hakkından feragat olarak yorumlamıştır. Bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/8104, K. 2015/9006, T. 26.10.2015 (Kazancı, 02.01.2023).

⁸²⁷ Benzer yöndeki görüşler için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 151; **Gümüş**, Kira, s. 116; **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 244; **Kahraman**, s. 2819-2820; **Yalçınduran**, s. 68; **Nuhoğlu**, s. 67; **Erdem**, s. 19; **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 26-27; **Murat Topuz**, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, (Ankara: Adalet, 2017), s. 381 vd.; **Keser**, s. 164.

⁸²⁸ **Erdem**, s. 19; Satış sözleşmesinde alıcının satılana ayıbı bildirmemesi durumunda ayıptan doğan haklarını kullanamayacağı TBK m. 223/II hükmünde açıkça ifade edilmiştir. Ancak doktrinde bu hükmün katı bir şekilde uygulanması alıcıyı mağdur ettiği için eleştirilmiştir. Bu eleştiriler için bkz. **Eugen Bucher ve Vedat Buz**, “Mağdur Edilen Alıcı”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, (Ankara: Seçkin, 2004), s. 149 vd.; Kanaatimizce satış sözleşmesindeki açık hükme karşın bu duruma getirilen eleştiriler varken, kira sözleşmesinde açık bir hüküm yer almadığı hâlde kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesi onun ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanmamalıdır.

⁸²⁹ **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 26 vd.; **Erdem**, s. 19; **Nuhoğlu**, s. 67; Aksi yöndeki Yargıtay kararı için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2008/20910, K. 2009/377, T. 22.01.2009 (Kazancı, 12.01.2023).

⁸³⁰ **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 26-27.

⁸³¹ Benzer örnekler için bkz. **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 27.

⁸³² **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; **Keser**, s. 164.

⁸³³ **Erdem**, s. 19; **Yalçınduran**, s. 71-72; **Seçkin ve Canbolat**, Örtülü İrade Beyanı, s. 27-28; Her somut olay özelinde ayrıca değerlendirme yapılması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 342.

⁸³⁴ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277-278; **Nuhoğlu**, s. 67; **Altaş**, s. 60; **Yargıtay**, HGK, E. 1977/13-962, K. 1979/349, T. 30.3.1979 (Kazancı, 12.12.2022); **Yargıtay**, 13. HD, E. 1976/1762, K. 1976/6242, T. 30.9.1976 (**Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 115).

ayıpların oluşmasına sebebiyet vermişse, ortaya çıkan bu ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna başvurulamaz⁸³⁵.

TBK m. 318 hükmünde de ifade edildiği üzere kiracı, kiralananadaki ayıbı kiraya verene hiç veya vaktinde bildirmemesi sebebiyle ortaya çıkan zararlardan sorumludur. Meselâ kiralananın çatısının akıttığını fark eden kiracı, bu ayıbı kiraya verene vaktinde veya hiç bildirmediği için kiralanan daha fazla zarar görmüş olabilir. Bu durumda kiracı, koruma yükümlülüğünü ve dolayısıyla sözleşmeyi ihlal etmiş olur⁸³⁶. Bu sebeple kiracı kusursuz olduğunu ispat etmedikçe, ayıptan dolayı kiralanda meydana gelen zararları gidermekle yükümlüdür⁸³⁷. Ayrıca kiralananın çatısındaki bozukluk kiracının mallarından birtakım zararların doğmasına sebep olmuşsa bu zararların giderilmesini kiraya verenden talep edemez⁸³⁸. Zira kiralananadaki ayıbı kiraya verene bildirmeyerek kiracı kusurlu davranmıştır. Dolayısıyla artık kiracının kiraya verenden tazminat talebinde bulunması söz konusu değildir⁸³⁹. Ancak kiraya verenin veya onun yardımcılarının kiralananadaki ayıbı bildiği veya bilebilecek durumda olduğu durumlarda da kiracının bildirim yükümlülüğü bulunmamaktadır⁸⁴⁰.

Doktrinde tarafların anlaşması suretiyle kiracı aleyhine muayene ve ihbar külfeti getirilebileceği ifade edilmektedir⁸⁴¹. Kanaatimizce kiracı aleyhine böyle bir külfetin sözleşmeyle getirilmesi, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandırılması olarak değerlendirilmelidir⁸⁴². Dolayısıyla sadece kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılabilirdiği hâllerde kiracı aleyhine böyle bir yükümlülük öngörülebilir⁸⁴³.

⁸³⁵ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 150; **Yalçınduran**, s. 72.

⁸³⁶ **Eren**, Borçlar Özel, s. 343; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 453; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 62; **Tayfun Ercan**, “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler,” *Terazi Hukuk Dergisi*, no.72 (2012), s. 25; **Erdem**, s. 19.

⁸³⁷ **Eren**, Borçlar Özel, s. 343; **Baltalı**, s. 48; **Çabri**, Ayıp, s. 164.

⁸³⁸ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 399; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 150.

⁸³⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 226.

⁸⁴⁰ **Eren**, Borçlar Özel, s. 343.

⁸⁴¹ **Gümüş**, Kira, s. 110; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; **Erdem**, s. 120; **Kaya**, s. 73; Finansal Kiralama sözleşmelerinde kiracıya böyle bir yükümlülüğün getirebileceğine ilişkin görüş için bkz. **Ece Ayça Eker**, “Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiralayanın Ayıptan Sorumluluğu,” *İstanbul Barosu Dergisi*, no.6 (2019), s. 114-115.

⁸⁴² Benzer yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 151-152; **Çabri**, Ayıp, s. 160; **Meydaneri**, s. 58.

⁸⁴³ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 152; **Çabri**, Ayıp, s. 162; **Yalçınduran**, s. 71.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

I. KİRALANANIN TESLİMİ SIRASINDA MEVCUT OLAN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK

A. Genel Olarak

Kiralananın teslimi sırasında mevcut olan ayıplardan doğan sorumluluk hâli TBK m. 304 hükmünde düzenlenmiştir. Burada kiralanandaki ayıbın önemli ayıp niteliğinde olup olmamasına göre iki farklı ihtimale yer verilmiştir⁸⁴⁴. Eğer kiralanandaki ayıp önemli nitelikteyse kiracı kiralanayı teslim almaktan kaçınarak borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabileceği gibi kiralanayı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Bununla birlikte kiralanandaki ayıp önemli nitelikte değilse kiracıya sadece kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurma hakkı tanınmıştır (TBK m. 304).

Kiracının sahip olduğu haklar noktasında önemli ayıbın tanımını tekrarlamakta fayda vardır. Önceden de ifade edildiği gibi, kira sözleşmesinde amaçlanan kullanımı bütünüyle engelleyen veya önemli ölçüde sınırlayan ayıplar önemli ayıp niteliğindedir⁸⁴⁵. Aşağıda kiralananın önemli veya önemli olmayan ayıplarla teslim edilmesi hâlinde kiracıya tanınan haklar açıklanmıştır.

B. Önemli Ayıplarda

Kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi hâlinde kiracı, isterse borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlere (TBK m. 117 vd.) isterse kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine

⁸⁴⁴ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 227; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 235-236; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 455; Zevkliler ve Gökyayla, s. 288; Acar, Şerh, s. 168-169; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 153; Çabri, Ayıp, s. 169; Akçaal ve Uyumaz, s. 302; Erdem, s. 23; TBK m. 304 hükmünün gerekçesi, "... kiraya verenin kiralanayı teslim borcu bir defalık (ani) edim niteliğinde değildir" ifadesine yer verilmiştir. Ancak kanaatimizce bu ifade isabetli değildir. Zira kiralananın teslimi ani edimli bir borç niteliğindedir. Buna karşılık kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak bulundurulması sürekli borç ilişkisi doğurur" şeklindedir. Gerekçede yer alan ifadelerin eleştirisi için bkz. Gümüş, Kira, s. 118; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 65.

⁸⁴⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, I. B. 4.

ilişkin hükümlere başvurulabilir (TBK m. 304/I)⁸⁴⁶. Bu düzenlemeyle birlikte kira sözleşmesi açısından kötü ifa, borcun ifa edilmemesine ilişkin kurala tâbi tutulmuştur⁸⁴⁷. Böylece kira sözleşmesinde kötü ifa ile ifa etmeme arasındaki ayrım kısmen ortadan kaldırılmıştır⁸⁴⁸. Dolayısıyla kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmişse kiracı, kiralananı bu hâliyle kabul etmeme; diğer bir ifadeyle ifayı reddetme hakkına sahiptir⁸⁴⁹.

Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edildiği hâllerde, kiracının dilerse borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilme hakkının olduğu konusunda doktrinde tartışma yoktur⁸⁵⁰. Ancak burada doktrinde tartışmalı olan nokta⁸⁵¹, borçlu temerrüdü hükümlerine başvurulabilmesi için kiralananın tesliminin teklif edilmesi mi gerekir, yoksa kiralanan teslim alındıktan sonra da borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere dayanılabilir mi?

Doktrindeki hâkim görüşe göre, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere gidilebilmesi için kiracı, önemli ayıplarla ifası teklif edilen kiralananı teslim almamış olmalıdır⁸⁵². Bu görüşe göre, kanunda kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde kiracıya iki seçimlik hal tanınmıştır. Buna göre kiracı ya kiralananı reddederek borçlu temerrüdüne ya da kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Dolayısıyla kiralanan teslim alındıktan sonra artık borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulamaz⁸⁵³.

⁸⁴⁶ **Acar**, Kira Sözleşmesi, s. 3687; **Yünlü**, s. 117; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/8305, K. 2013/10601, T. 18.6.2013: “...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 304 ve 305.maddesine göre kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrütüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna başvurabilir. Dava konusu olayda, kiralanan kararlaştırılan miktardan daha düşük alanlı olarak kiracıya teslim edilmiş ise de, kiracı ... sözleşmenin feshi ya da kira parasının indirilmesi yoluna gitmemiş, sadece davalı şirket tarafından keşide edilen ihtarname ile eksik olan yerlerin otuz gün içinde teslim edilmesi istenmiştir.”; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/12322, K. 2021/2820, T. 17.3.2021 (Kazancı, 20.08.2022); **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 455; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 266; **Gümüş**, Kira, s. 118; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 154; **Acar**, Şerh, s. 168; **Kaya**, s. 77; **Özdoğan ve Oymak**, s. 55; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 101.

⁸⁴⁷ **Acar**, Şerh, s. 169-170; **Kahraman**, s. 2804-2805.

⁸⁴⁸ **Aral ve Ayrancı**, s. 284; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 455; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kötü ifa sadece ayıplı edimin alacaklı tarafından kabul edilmesi durumunda söz konusu olur. Kötü ifa hâlinde, borçlanılan edim tam ve doğru olarak yerine getirilmediği için bir ifanın varlığından söz edilemez ve borç ilişkisi de sona ermez. Bkz. **Eren**, Borçlar Genel, s. 1187; Türk Borçlar Kanunu’nun kabulünden önce de dile getirilen bu açıklamalar sonucunda, aslında ayıplı ifanın hiç ifa etmemeye eş değer tutulduğu görülmektedir. Bkz. **Acar**, Şerh, s. 170.

⁸⁴⁹ **Aral ve Ayrancı**, s. 285; **Acar**, Şerh, s. 181; **Kaya**, s. 77.

⁸⁵⁰ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288-289; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 228.

⁸⁵¹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 155.

⁸⁵² **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 455-456; **Aral ve Ayrancı**, s. 285; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Acar**, Şerh, s. 181; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 155 vd.; **Kahraman**, s. 2805; **Çabri**, Ayıp, s. 171; **Kaya**, s. 77; **Cihan**, Ayıp, s. 34; **Meydaneri**, s. 62.

⁸⁵³ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288-289; **Kaya**, s. 77; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 64-66; **Nuhoğlu**, s. 73; **Aktaş**, s. 72; **Ataman**, s. 136; TBK m. 304 hükmünde yer alan atfın, temerrüdün yapısını değiştirmedigine ilişkin açıklamalar için bkz. **Acar**, Şerh, s. 184-186.

Bu görüşe göre, burada “kiracı kiralananı teslim aldıktan sonra artık borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvuramaz” şeklinde bir yorum yapılmamalıdır⁸⁶¹. Kanun koyucu burada genel hükümlerden ayrı olarak bir düzenleme getirmiştir. Dolayısıyla genel hükümlere göre yapılan bu yorum isabetli değildir. Zira teslim sırasında kiralananadaki önemli ayıpları gören kiracının, kiralananı teslim almaktan kaçınarak borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilmesi için bu yönde bir hükmün bulunması gerekmez⁸⁶². Kiracı bu durumda genel hükümlere başvurarak kiraya vereni temerrüde düşürebilir ve borçlu temerrüdünden doğan haklarını kullanabilir. Ancak TBK m. 304/I hükmünde, özellikle kiralananın önemli ayıplarla teslim edildiği durumlarda kiracıya borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilme imkânı getirilmiştir⁸⁶³. Burada dikkat edilmesi gereken husus, borçlu temerrüdüne başvurulabilmesi için kiracı tarafından makul bir süre içinde olağan muayene ile kiralananadaki önemli ayıpların tespit edilmesi gerektiğidir. Zira kiralananadaki önemli ayıp olağan bir muayene yapılmadığı için tespit edilememişse veya gizli ayıp niteliğinde olduğu için makul bir süre içinde anlaşılamamışsa artık bu durumda kiracıya borçlu temerrüdü hükümlerine başvurma hakkı tanınmamalıdır⁸⁶⁴. TBK m. 304/I hükmünde kiracıya bu hakkın tanınmasının temel sebebi, kiralananadaki önemli ayıpların henüz sözleşmenin başında ve kullanıma yeni başlanıldığı aşamada tespit edilmesidir. Kanun koyucu, bu durumda sanki teslim gerçekleşmemiş gibi kiracıya temerrüt hükümlerine başvurma hakkı tanımıştır. Burada kiracıya temerrüt hükümlerine başvurma hakkı tanınırken, sözleşmenin henüz başında olunması sebebiyle genel prensiplerden önemli bir sapmanın olmayacağı düşüncesiyle hareket edilmiştir⁸⁶⁵. Dolayısıyla teslim anında kiralanda var olan gizli ayıbın çok uzun süre sonra ortaya çıkması durumunda, kiracı TBK m. 304/I hükmüne başvuramamalıdır. Aksi yöndeki bir uygulama, kanunda öngörülen bu istisnanın genel kurallara aykırı bir şekilde amacından fazla genişletilmesi anlamına gelir⁸⁶⁶.

(**Erdem**, s. 15). Ancak doktrinde de ifade edildiği üzere, aslında kötü ifa hâlinde temerrüt hükümlerine başvurma imkânının tanınması hukuk sistemimize yabancıdır. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 156.

⁸⁶¹ **Erdem**, s. 15.

⁸⁶² Alacaklının kural olarak borca uygun olmayan ifayı reddederek, borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceğine ilişkin bkz. **Oğuzman ve Öz**, s. 506; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1184; Mülga Borçlar Kanunu döneminde bu yönde bir düzenleme bulunmamasına rağmen genel hükümler uyarınca aynı sonuca ulaşılmaktaydı. Bkz. **Belen**, s. 121.

⁸⁶³ **Erdem**, s. 15; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Acar**, Şerh, s. 184; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 156.

⁸⁶⁴ **Erdem**, s. 24; Kanaatimizce kiralananadaki önemli ayıplar gizli ayıp niteliğinde olduğu için çok uzun süre sonra ortaya çıkmışsa artık borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulamaz. Bu durumda kiracı sadece kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurulabilir. Dolayısıyla artık burada TBK m. 126 hükmünün de uygulama alanı bulması söz konusu değildir. Zira TBK m. 126 hükmüyle ulaşılmak istenen amaç, ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurulur da elde edilebilir. Benzer yönde açıklamalar için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 171.

⁸⁶⁵ **Erdem**, s. 16.

⁸⁶⁶ **Erdem**, s. 24.

Kiralananın tesliminin gerçekleşmiş olmasına rağmen kiracıya, olağan bir muayene süresi tanınması ve bu muayene neticesinde ortaya çıkan önemli ayıplar sebebiyle borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulabilme imkânının sağlanmasını savunan görüşe şu iki açıdan üstünlük tanınabilir.

İlk olarak kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi, diğer sözleşme ilişkilerinden farklı olarak kiracının kira sözleşmesi yapmadaki amacını neredeyse ortadan kaldırmaktadır⁸⁶⁷. Dolayısıyla kira sözleşmesinde hiç ifa etmeme ile önemli ayıplarla ifa etme arasında neredeyse herhangi bir fark bulunmamaktadır⁸⁶⁸. Meselâ satış sözleşmesiyle karşılaştırıldığında, burada alıcının temel amacı genel olarak satış konusu malın mülkiyetini kazanmaktır ve sözleşmenin ifası ayıplı olarak gerçekleşmiş olsa bile alıcı temel amacına ulaşır. Kira sözleşmesinde ise kiracının temel amacı, ihtiyaç duyduğu kira konusunun kullanım hakkını, kira sözleşmesinde öngörülen kullanım amacına uygun olarak elde etmektir. Ancak kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi hâlinde bu temel amaç neredeyse tamamen ortadan kalkmaktadır⁸⁶⁹. Burada kiracıya temerrüt hükümlerine başvurma imkânı sağlanması, kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi durumunda teslim borcunun tam anlamıyla ifa edilmemiş olmasına dayanır⁸⁷⁰.

İkinci olarak kiralananın kiracıya teslim edildiğinin kabulü için kiracının doğrudan zilyet kılınması gerekir. Bu ise kiralananın kendisinin teslimi, kiralanda hakimiyet sağlayacak araçların teslimi ya da kiralanan üzerinde fiili hakimiyet kurulması sonucunu doğuran bir anlaşma ile gerçekleştirilebilir. Ancak burada Yargıtay, TBK m. 324 hükmünden hareketle kiralananın kiraya veren tarafından kullanıma hazır bir vaziyete getirilmesiyle teslimin gerçekleştiğini kabul etmektedir⁸⁷¹. Hatta Yargıtay’a göre, kira sözleşmesinin kurulması ile kiralananın kiracıya teslim edildiğinin kabulü gerekmektedir⁸⁷². Dolayısıyla kiralananın teslimi noktasında benimsenen bu ince çizgi neticesinde, teslimden sonra kiracıya makul süre içinde olağan bir muayene⁸⁷³ ve akabinde ortaya çıkan önemli ayıplar için borçlu

⁸⁶⁷ Kira sözleşmesinde kiralananın “kullanıma elverişli” olması, aslında kiralananın kiracının “kullanımına bırakılması” kadar önemli olduğuna ilişkin açıklamalar için bkz. **Acar**, Şerh, s. 171.

⁸⁶⁸ **Müller- Chen, M.**: Folgen der Vertragsverletzung, Zürich 1999, s. 63 (Naklen, **Acar**, Şerh, s. 171); **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288.

⁸⁶⁹ **Acar**, Şerh, s. 171-172.

⁸⁷⁰ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288; **Erdem**, s. 14.

⁸⁷¹ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/9455, K. 2021/119, T. 19.1.2021 (Kazancı, 28.04.2023).; **Acar**’a göre, kiralanan kiracının kullanımına hazır vaziyette tutulmuşsa burada gerçek olmayan teslim söz konusudur. Ancak kiracının kullanımına terk edildiği sırada kiralanda önemli ayıpların bulunuyorsa artık burada gerçek olmayan bir teslimden söz edilemez. Dolayısıyla teslim borcunu ifa etmediği için kiraya verenin temerrüde düşürülmesi mümkündür. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 175-176.

⁸⁷²; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/3321 K. 2020/7091 T. 25.11.2020; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2019/3103 K. 2019/5916 T. 13.6.2019; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/6761, K. 2016/2970, T. 12.4.2016 (Kazancı, 28.08.2022).

⁸⁷³ Zira burada kiracının, kiralananı teslim alırken herhangi bir muayene yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bkz. İkinci Bölüm, V. B. 1.

temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkı⁸⁷⁴ tanınması daha hakkaniyetli sonuçlar doğurur. Yargıtay bir kararında, kira sözleşmesinin sona erdirildiği döneme kadar kiralanan hiç kullanılmamışsa, kullanıma uygun hâle getirmek amacıyla kiracı sadece tadilat yapmak zorunda kalmışsa burada sözleşmeden dönmenin söz konusu olacağını kabul etmiştir⁸⁷⁵.

C. Borçlu Temerrüdüne İlişkin Kuralların Uygulanması

1) Genel Olarak

Borçlu temerrüdünden söz edebilmek için bazı şartların varlığı aranır. Buna göre edimin ifası mümkün ve muaccel olmalı, borçluya ihtar yapılmalı, alacaklı edimi kabule hazır olmalı ve borç haklı bir sebep olmadığı hâlde ifa edilmemiş olmalıdır⁸⁷⁶. Borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulabilmesi için bu genel şartların yanı sıra TBK m. 304/I hükmü uyarınca bazı özel şartların gerçekleşmesi de gerekir⁸⁷⁷. Öncelikle kiralanda teslim sırasında bir ayıp bulunmalı ve bu ayıp önemli nitelikte olmalıdır. Kiralandaki ayıp teslim anında açıkça görülebilen nitelikte önemli ayıpsa kiracı ifa teklifini geri çevirmelidir. Aşağıda sadece TBK m. 304/I hükmünde aranan şartlar incelenmiştir.

2) Borçlu Temerrüdüne İlişkin Kuralların Uygulanmasının Şartları

a. Kiralananın Teslim Anında Ayıplı Olması

Kiraya verenin teslim ve bulundurma borcuna ayrılık oluşturan ve sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini etkileyen her eksiklik veya bozukluk ayıp olarak değerlendirilir. Türk Borçlar Kanunu'nda ayıbın mevcut olduğu zamana göre temel bir ayrıma gidilmiştir. Buna göre kiralanan teslim anında ayıplı olabilir veya kiralandaki ayıp teslimden sonra da meydana gelmiş olabilir. Bu ayrımın sonucu olarak ayıbın mevcut olduğu zamana göre

⁸⁷⁴ Acar'a göre, kiralananın önemli ayıplarla birlikte kiracının kullanımına bırakıldığı durumlarda, gerçek olmayan bir teslimden de söz edilemez. Bu hâlde kiraya veren TBK m. 301 kapsamında teslim borcunu yerine getirmiş sayılamaz. Bkz. **Acar**, Şerh, s. 176.

⁸⁷⁵ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/5539, K. 2012/10428, T. 10.7.2012: “Her ne kadar kiralanan davacı- karşı davalıya teslim edilip, tadilat yapılması konusunda izin ve yetki verilmiş ise de, kiralanan binanın mevcut durumu itibarıyla tadilat aşamasında kiralananın kullanılmaya elverişli olmadığından anlaşılması nedeniyle hiç uygulamaya geçmeyen ve kiracı tarafından hiç kullanılmayan kiralanan yer için peşin ödenen kira parasının istirdadının talep edilmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır.” (Kazancı, 28.08.2022).

⁸⁷⁶ **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 911 vd.; **Tandoğan**, Mes’uliyet, s. 470 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1235 vd.; **Oğuzman ve Öz**, s. 490 vd.; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 885; **İnan ve Yücel**, s. 617; Kiralananın ifa vaktinden önce önemli ayıplarla teslim edilmek istenmesi durumunda kiracının borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurup başvuramayacağı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre, bu durumda da kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir (**Acar**, Şerh, s. 186). Diğer görüşe göre, burada kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvuramaz (**İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 158).

⁸⁷⁷ **Zevkililer ve Gökyayla**, s. 288; **Aral ve Ayrancı**, s. 285; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 154 vd.

kiracıya farklı haklar tanınmıştır (TBK m. 304, 305). Buna göre, kiracının ayıp sebebiyle borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilmesi için kiralananın teslim anında ayıplı olması gerekir⁸⁷⁸. Teslim anındaki ayıp, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini etkileyen eksiklikler veya bozukluklarla tesliminin teklif edilmesi veya bu hâlde teslimin gerçekleştirilmesidir⁸⁷⁹.

b. Kiralanandaki Ayıbın Önemli Nitelikte Olması

Kiracının teslim anındaki ayıba bağlı olarak borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilmesinin diğer bir şartı da kiralananandaki ayıpların önemli nitelikte olmasıdır⁸⁸⁰. Dolayısıyla teslim sırasında mevcut olan ayıplar, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını tamamen engelliyorsa veya önemli ölçüde güçleştiriyorsa kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir⁸⁸¹. Önemli ayıbın kiralanda bulunmasıyla onun bütünleyici parça veya eklentilerinde bulunması arasında bir fark yoktur⁸⁸². Eğer kiralananandaki ayıp önemli nitelikte değilse, kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin kurallara başvuramaz⁸⁸³.

Kiralananandaki önemli ayıplar, kiracının sözleşme yapmadaki amacını ya tamamen ortadan kaldırmakta ya da büyük ölçüde etkilemektedir. Dolayısıyla önemli ayıbın tespiti yapılırken, kira sözleşmesinde amaçlanan kullanımın tamamen engellenmesi veya önemli bir şekilde etkilenmesi hususları dikkate alınmalıdır. Bununla birlikte doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiralananandaki ayıpların giderilmesi fazla masraf yapılmasını gerektiriyorsa, bu hâllerde de önemli ayıbın varlığı kabul edilmelidir⁸⁸⁴.

Sadece önemli ayıplarda kiracıya borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulabilme hakkı tanınmıştır. Çünkü kiracıdan kiralananı önemli ayıplarla kullanmasını beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder⁸⁸⁵. Meselâ taşınmazın duvarlarının yıkık olması, konutun sağlık açısından ciddi derece tehlike oluşturacak şekilde rutubetli olması, elektrik ve su tesisatının bulunmaması, depreme dayanıklı olmaması, ısıtma sisteminin yetersiz olması gibi durumlarda kiracıdan kiralananı bu hâliyle kullanması beklenemez⁸⁸⁶.

⁸⁷⁸ Acar, Şerh, s. 183; Çabri, Ayıp, s. 173; Yalçınduran, s. 74.

⁸⁷⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 339; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 222; Gümüş, Kira, s. 117; Acar, Şerh, s. 183; Baltalı, s. 37; Çabri, Ayıp, s. 123; Kök, s. 59.

⁸⁸⁰ Gümüş, Kira, s. Şerh, 183; Erdem, s. 15; Çabri, Ayıp, s. 175.

⁸⁸¹ Aral ve Ayrancı, s. 285; Çabri, Ayıp, s. 175;

⁸⁸² Acar, Şerh, s. 183-184.

⁸⁸³ Aral ve Ayrancı, s. 285; Acar, Şerh, s. 184; Aksi yöndeki görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 119; Erdem, s. 15.

⁸⁸⁴ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 446; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 165.

⁸⁸⁵ Taşkın, s. 733; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 446; Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Şerh, s. 178; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 89.

⁸⁸⁶ Aral ve Ayrancı, s. 285.

c. Teslim Sırasında Açıkça Görülebilen Önemli Ayıplar Varsa Kiracının Kiralananı Teslim Almamış Olması

Kiraya veren, ayıplı da olsa kiralananın teslimini teklif ederek sözleşmeden doğan borcunu ifa etmeye yönelmiştir. Esas itibarıyla alacaklanın ifa teklifini kabul etmemesi onu alacaklı temerrüdüne düşürür⁸⁸⁷. Ancak burada ifa teklifi gereği gibi yapılmadığı için kiracının bu teklifi geri çevirmesi haklı bir nedene dayanmaktadır⁸⁸⁸. Bununla birlikte genel hükümlerden farklı olarak kira sözleşmesinde kiracıya sadece önemli ayıplar dolayısıyla ifa teklifini geri çevirme hakkı tanınmıştır (TBK m. 304/II). Dolayısıyla teslim sırasında kiralananındaki önemli ayıplar açıkça görülebiliyorsa, bu durumda kiracı kiralananı teslim almamalı; diğer bir ifadeyle ifa teklifini kabul etmemelidir⁸⁸⁹.

Kiracının temerrüt hükümlerine başvurabilmesi için ifa teklifini geri çevirmesi yeterli olup, kiraya verene ayrıca bir ihtar yapmasına gerek yoktur⁸⁹⁰. Kiracının ifa teklifini geri çevirmesi herhangi bir şekil şartına da tâbi değildir⁸⁹¹.

D. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları

1) Genel Olarak

Borçlu temerrüdünün, bütün borç ilişkisine uygulanabilecek nitelikte olan genel sonuçları (TBK m. 117 vd.) ve sadece karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere uygulanabilen özel sonuçları (TBK m. 123 vd.) bulunmaktadır⁸⁹². Burada kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi veya bu ayıplarla teslimin gerçekleşmesi hâlinde uygulanması mümkün olan sonuçlara ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

⁸⁸⁷ Çabri, Ayıp, s. 178.

⁸⁸⁸ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 456; Acar, Şerh, s. 184.

⁸⁸⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 157; Çabri, Ayıp, s. 178-179; Aral ve Ayrancı, s. 285.

⁸⁹⁰ İhtarın asıl amacı kiraya verene ifa vaktini hatırlatmaktadır. Oysa burada kiraya veren ifa teklifiyle birlikte ifa vaktini bildiğini ortaya koyar. Aslında bu durum TBK m. 117/II hükmünde yer alan ihtarın gereksiz olduğu hâller kapsamında değerlendirilebilir. Bu sebeple kiracının ayrıca bir ihtar çekmesi gereksizdir. Bkz. Acar, Şerh, s. 186; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 158; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 102; Meydaneri, s. 63.

⁸⁹¹ Çabri, Ayıp, s. 181; TTK m. 118/III hükmüne göre, sözleşmenin taraflarının tacir olduğu durumlarda diğer tarafı temerrüde düşürmek için yapılacak olan ihbar ve ihtarların belirli şekillerde yapılması öngörülmüştür. Ancak burada ihbar ve ihtarların öngörülen şekilde yapılması, geçerlilik şartı olmayıp ispat şartı niteliğindedir. Bkz. Arkan, s. 168.

⁸⁹² Ayrıntılı bilgi için bkz. Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 920 vd.; Eren, Borçlar Genel, s. 1243; Oğuzman ve Öz, s. 519 vd.; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 893; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 631; Sümeýra Çetin, Borçlu Temerrüdünün Sonuçları, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011, s. 211 vd.

Borçlu temerrüdüne bağlanan genel sonuçlar, borçlunun kusurlu olup olmamasına göre farklılık göstermektedir⁸⁹³. Kiraya verenin kusursuz olarak temerrüde düşmesi hâlinde sadece aynen ifa yükümlülüğü söz konusu olur. Diğer bir ifadeyle kiraya verenin kusursuz olarak temerrüde düşmesi borcu sona erdirmeyip aynen ifa yükümlülüğü devam eder. Dolayısıyla kiracı, ifası mümkün ve muaccel olan borcun ifasını her zaman talep edebileceği gibi, kiraya veren de borçlandığı edimi sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir şekilde her zaman ifa edebilir⁸⁹⁴.

Kiraya verenin kusurlu olarak temerrüde düşmesi hâlinde ise, tıpkı kusursuz olarak temerrüde düşmesinde olduğu gibi aynen ifa yükümlülüğü devam eder. Ancak bununla birlikte kiraya veren edimin ifasındaki gecikmeden dolayı kiracının uğramış olduğu zararları da gidermekle yükümlüdür⁸⁹⁵. Zira kanunda da açıkça ifade edildiği üzere, kiraya veren kendisinin temerrüde düşmekte herhangi bir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, geç ifadan dolayı kiracının uğramış olduğu zararları gidermekle yükümlüdür (TBK m. 118).

Kiraya veren kusurlu olarak temerrüde düşmüşse, aynı zamanda kiralananın beklenmedik bir hâlden dolayı yok olmasından veya kötüleşmesinden de sorumludur⁸⁹⁶ (TBK m. 119/I). Kanunda yer alan beklenmedik hâl ifadesi hem umulmayan olayı hem de mücbir sebebi kapsar. Kiraya veren temerrüde düşmede kusursuz olduğunu veya borç zamanında ifa edilmiş olsa dahi, beklenmedik hâlin kiralananı zarar vereceğini ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir⁸⁹⁷ (TBK m. 119/II). Meselâ bir iş yeri kirasında, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim edilmemesi durumunda kiraya veren, kiralananın beklenmedik hâlden dolayı yok olmasından dâhi sorumludur. Ancak, kiraya veren, iş yerinin yakınında bir doğal afet veya felaketin meydana geldiğini ve kiralanan kiracıda olsa dâhi bu olaylardan dolayı kiralananın zarar göreceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.

2) Karşılıklı Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlu Temerrüdünün Sonuçları

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin temerrüde düşmesi durumunda, temerrüdün genel sonuçlarına ek olarak diğer tarafa farklı birtakım imkânlar sunulmuştur (TBK m. 123 vd.). Kira sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme

⁸⁹³ Eren, Borçlar Genel, s. 1243; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 920.

⁸⁹⁴ Oğuzman ve Öz, s. 399; Eren, Borçlar Genel, s. 1243; Nomer, s. 417; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 158.

⁸⁹⁵ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 482; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 924; Eren, Borçlar Genel, s. 1243; Oğuzman ve Öz, s. 520; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 631; Nomer, s. 418; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 895.

⁸⁹⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 926; Eren, Borçlar Genel, s. 1250; Oğuzman ve Öz, s. 523.

⁸⁹⁷ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 483-484; Eren, Borçlar Genel, s. 1250; Oğuzman ve Öz, s. 523-524; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 633-634.

niteliğinde olduğu için kiraya verenin temerrüde düşmesi durumunda kiracı TBK m. 125 hükmünde yer alan seçimlik hakları kullanabilir⁸⁹⁸.

Kiralananın önemli ayıplarla ifasının teklif edilmesi hâlinde kiracı, ifayı geri çevirme hakkına sahiptir. Ancak kiracının ifa teklifini geri çevirmesi, doğrudan TBK m. 125 hükmünde yer alan seçimlik hakları kullanabileceği anlamına gelmez. Buradaki seçimlik hakların kullanılabilmesi için kiraya verene kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslimi için uygun bir süre verilmiş olmalıdır⁸⁹⁹. Kiraya verene tanınacak süre, kiralandaki ayıpların giderilebilmesi için yeterli bir süre olmalıdır (TBK m. 123). Bu süre içinde kiralanan sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olarak teslim edilmezse kiracı borçlu temerrüdünden doğan seçimlik haklarını kullanabilir (TBK m. 125).

a. Uygun Süre Verme

Kiracının aynen ifa ve gecikme tazminatı talep edebilmesi için kiraya verene herhangi bir süre vermesine gerek yoktur. Ancak kiracının aynen ifadan ve gecikme tazminatından vazgeçtiğini bildirerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararlarını veya sözleşmeden dönerek menfi zararlarını talep edebilmesi, kiralananın ayıpsız olarak teslimi için kiraya verene uygun bir süre vermesine bağlıdır⁹⁰⁰.

Kiracı, kiraya verene uygun bir süre vererek borcunu ifa etmesi için ona bir kez daha imkân tanımaktadır. Uygun süre verilmesi hukukî işlem benzeri bir fiil niteliğinde olduğu için sürenin verilme amacının veya süre içinde kiralananın ayıpsız olarak teslim edilmemesi durumunda doğacak sonuçların bildirilmesi gerekmez. Kiralananın açık ve kesin olarak belirlenen süreye kadar sözleşmeye uygun olarak ifa edilmesi talebinin bulunması yeterlidir⁹⁰¹. Kiracıya verilecek sürenin uygunluğu, dürüstlük kuralı çerçevesinde kiraya verenin borcunu sözleşmeye uygun bir şekilde ifa etmesine yetecek kadar olmasına göre belirlenir⁹⁰². Bu

⁸⁹⁸ Aral ve Ayrancı, s. 285; Tandoğan, Mes'uliyet, s. 490-491; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 930; Oğuzman ve Öz, s. 539; Nomer, s. 441; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner, s. 638 vd.; Acar, Şerh, s. 186; Çabri, Ayıp, s. 186; Aydemir, s. 112.

⁸⁹⁹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 946; Vedat Buz, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, (Ankara: Yetkin, 2014), s. 106; Nomer, s. 442; Acar, Şerh, s. 187; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 456; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 78; Yünlü, s. 123.

⁹⁰⁰ Nomer, s. 442; Eren, Borçlar Genel, s. 1256; Oğuzman ve Öz, s. 541; Çabri, Ayıp, s. 187; Acar, Şerh, s. 187; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 160; Erdem, s. 24; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, TBK m. 304 hükmünde yer alan borçlu temerrüdü hükümleriyle aslında dönme hakkı kastedilmektedir. Eğer kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullanmak isterse, TBK m. 123 çerçevesinde kiraya verene ek süre vermek zorunda değildir. Bkz. Yalçınduran, s. 74-75.

⁹⁰¹ Tandoğan, Mes'uliyet, s. 495; Oğuzman ve Öz, s. 541; Gülmelihat Doğan, "Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü," *Ankara Barosu Dergisi*, no.4 (2014), s. 400-401.

⁹⁰² Oğuzman ve Öz, s. 542; Tandoğan, Mes'uliyet, s. 495; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 886; Acar, Şerh, s. 187; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 160.

belirleme yapılırken kiracının menfaatleri ve ihtiyaçlarının aciliyeti de göz önünde tutulmalıdır⁹⁰³.

Kiraya verene uygun süre verilmesi kural olmakla beraber bazı hâllerde süre verilmesine gerek yoktur (TBK m. 124). Süre verilmesine gerek olmayan hâller TBK m. 124 hükmünde üç bent olarak sıralanmıştır. Bunlardan ilki borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumdan süre verilmesinin etkisiz olacağının anlaşılmasıdır (TBK m. 124/b.1). Meselâ kiraya veren borcunu ifa etmeyeceğini açıkça belirtmişse veya kiralananın inşasının devamı için hiçbir girişimde bulunmamışsa, kiracı uygun bir süre vermeden seçimlik haklarını kullanabilir. İkincisi borçlu temerrüdü neticesinde artık borcun ifasının alacaklı için yararsız kalmasıdır (TBK m. 124/b.2). Burada önemli olan borç ifa edilse bile söz konusu ifanın alacaklı için artık bir öneminin kalmamış olmasıdır. Meselâ düğünde kullanılmak üzere kiralanan kameranın düğünden sonra teslim edilmesinde kiracının herhangi bir menfaati yoktur⁹⁰⁴. Dolayısıyla bu gibi durumlarda kiracı uygun bir süre vermeden seçimlik haklarını kullanabilir. Üçüncüsü ise borcun ifasının belirli zamanda veya belirli süre içinde yerine getirilmediği için ifanın artık kabul edilemeyeceğinin sözleşmeden anlaşılmasıdır (TBK m. 124/b.3). Bu son durum aslında kesin vade için getirilmiş bir düzenlemedir. Bunun için taraflar, ifanın mutlaka belirlenen tarihte veya sürede yapılması gerektiği konusunda anlaşmış olmalıdırlar⁹⁰⁵. Bu gibi hâllerde kiracı, kiraya verene uygun bir süre vermeden seçimlik haklarını kullanabilir⁹⁰⁶.

Sürenin sonunda kiralanan kiracıya ayıpsız olarak teslim edilirse, kiracı artık seçimlik haklarını kullanamaz. Ancak gecikmiş ifadan kaynaklanan zararlarının tazminini talep edebilir⁹⁰⁷. Kiralanandaki ayıbın kısmen giderilmesi durumunda, kiracının seçimlik haklarını kullanıp kullanamayacağı ayıbın ne ölçüde giderildiğine bağlıdır. Eğer kiralanan ağır ayıplıyken, orta düzeyde ayıplı hâle getirilmişse kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerden doğan seçimlik haklarını kullanabilir⁹⁰⁸. Bununla birlikte kiralananındaki ayıplar hafif düzeye indirilmişse kiracı kiralananı teslim almakla yükümlüdür. Bu durumda kiracı, borçlu

⁹⁰³ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 78.

⁹⁰⁴ Benzer örnekler için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 78.

⁹⁰⁵ **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 640; **Çabri**, Ayıp, s. 190; Ticarî işlerde kesin vade karinesi söz konusu olduğu için taraflar arasındaki kira sözleşmesi ticarî nitelikteyse ayrıca anlaşma yapmalarına gerek yoktur.

⁹⁰⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 949 vd.; **Oğuzman ve Öz**, s. 564 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1258 vd.; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 891; **Erdem**, s. 25.

⁹⁰⁷ **Acar**, Şerh, s. 187; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1260; Erdem, burada kiracının ayıp giderilene kadar geçen süre için TBK m. 307 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla kira bedelinden ayıpla orantılı indirim istenebileceğini belirtmiştir (Bkz. **Erdem**, s. 25). Ancak kanaatimizce bu değerlendirme yerinde değildir. Zira kiraya verenin temerrüt durumu devam ettiği sürece, kiracının kira bedeli ödeme borcu doğmaz. Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 457; **Acar**, Şerh, s. 188; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 159;

⁹⁰⁸ Aksi yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 161.

temerrüdünden doğan seçimlik hakları kullanamaz⁹⁰⁹. Son durumda kiracı sadece kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Süre sonunda kiralananındaki ayıpların giderilmemesine rağmen kiracı kiralananı teslim almak isteyebilir. Bu durumda doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiracı kiralananı ihtirazi kayıt koyarak teslim almışsa kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir⁹¹⁰.

b. Kiracının Seçimlik Hakları

Kiraya verenin kendisine verilen süre içinde kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etmemesi veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durumun bulunması hâlinde kiracıya birtakım seçimlik haklar tanınmıştır⁹¹¹. Bu durumda kiracı, her zaman kiralananın teslimini ve gecikme sebebiyle doğan zararlarını talep etme hakkına sahiptir (TBK m. 125/I). Bununla birlikte kiracı aynen ifa ve gecikme tazminatı talebinden vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden doğan müspet zararını veya sözleşmeden dönerek sözleşmenin hükümsüz kalmasından doğan menfî zararını talep edebilir⁹¹² (TBK m. 125/II).

Uygun süre sonunda kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim edilmemesi hâlinde kiracının yeniden aynen ifa ve gecikme tazminatı talep etmesi için herhangi bir açıklamada bulunmasına gerek yoktur. Zira kiraya verene uygun süre verilirken kiracı tarafından ileri sürülen aynen ifa ve gecikme tazminatı talebinin burada da devam ettiği kabul edilmelidir⁹¹³.

Kiracı kiralananın geç teslim edilmesinden dolayı çeşitli şekillerde zarara uğramış olabilir. Kiracı uğramış olduğu bu zararları kiraya verenden gecikme tazminatı olarak isteyebilir. Bu kapsamda kiracı, kiralananın kendisine geç teslim edilmesinden dolayı konaklama için fazladan yaptığı masrafları, işyeri olarak kiraladığı yeri zamanında açamadığı için yoksun kaldığı kârı, kiraladığı aracın geç teslim edilmesi sebebiyle başkasından kiraladığı aracın ücretini ve varsa dava giderlerini kiraya verenden talep edebilir⁹¹⁴. Ancak gecikme tazminatı talep edilebilmesi kusur şartı aranmaktadır. Burada ispat yükü ters çevrilmiştir. Kiraya veren sorumluluktan kurtulmak istiyorsa kendisinin kusursuz olduğunu ispat etmekle

⁹⁰⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 188

⁹¹⁰ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 457.

⁹¹¹ **Oğuzman ve Öz**, s. 544; **Kılıçoğlu**, Genel Hükümler, s. 893 vd.; **Acar**, Şerh, s. 187; **Meydaneri**, s. 64.

⁹¹² **Eren**, Borçlar Genel, s. 1260 vd.; **Oğuzman ve Öz**, s. 544; **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 638; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 66-67; **Aydemir**, s. 112; **Kaya**, s. 77; **Erdem**, s. 25; **Nuhoğlu**, s. 73; **Atanan**, s. 140-141.

⁹¹³ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 501; **Nomer**, s. 443; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 78-79.

⁹¹⁴ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 456; **Çabri**, Ayıp, s. 185; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1247-1248; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 158; **Meydaneri**, s. 64.

yükümlüdür⁹¹⁵. Aynen ifa noktasında ısrar eden kiracının talebi, bu sefer de yerine getirilmezse; kiraya verene ikinci bir süre verilerek TBK m. 125 hükmünde yer alan seçimlik haklar tekrar canlandırabilir⁹¹⁶.

Kiracı aynen ifadan vazgeçerek müspet zararını veya sözleşmeden dönerek menfi zararını talep etme haklarını kullanmak istiyorsa en geç uygun sürenin sonunda bunu karşı tarafa bildirmelidir⁹¹⁷. Kiracının buradaki talepleri yenilik doğuran hak niteliğindedir. Dolayısıyla kiracı seçim hakkını tek taraflı ve ulaşması gerekli irade açıklamasıyla kullanabilir. Seçimlik hakların kullanılması kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline tâbi değildir⁹¹⁸. Gecikme tazminatında olduğu gibi burada da zararlardan sorumlu olması için kiraya verenin kusurlu olması aranmaktadır. Eğer kiraya veren sorumluluktan kurtulmak istiyorsa kusursuz olduğunu ispat etmelidir.

Kiracının aynen ifadan vazgeçerek müspet zararlarını talep etmesi hâlinde kira sözleşmesi varlığı korur. Ancak sözleşmede yer alan asli edim yükümlülüğü yerini tazminat ödeme yükümlülüğüne bırakır. Bu durumda kiracı, kiralanan vaktinde ayıpsız olarak teslim edilseydi malvarlığının geleceği durum ile şu anki durumu arasındaki farkı tazminat olarak talep edebilir. Meselâ kiracı aynı nitelikte başka bir malı kiralamak için ödediği bedel ile ifası gerçekleşmeyen sözleşmedeki kira bedeli arasındaki farkı kiraya verenden tazminat olarak isteyebilir.⁹¹⁹

Kiracının sözleşmeden dönerek menfi zararlarını talep etmesi hâlinde, sözleşme geriye etkili olarak sona erer⁹²⁰. Artık taraflar edimlerini ifa etme borcundan kurtulurlar. Ayrıca

⁹¹⁵ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 456; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s.67; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, ayıbın bulunmasında kiraya verenin kusuru olmasa bile sonradan kiralananandaki ayıbı gidermek ve ayıpsız bir ifa teklifinde bulunmak noktasında gecikmesi ona kusur olarak yüklenebilir. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 159.

⁹¹⁶ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 456; **Erdem**, s. 25; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, Borçlar Genel, s. 1261-1262.

⁹¹⁷ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 491; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1262; **Nomer**, s. 443; **Acar**, Şerh, s. 188; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 456; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 161.

⁹¹⁸ **Çabri**, Ayıp, s. 191; **Buz**, Sözleşmeden Dönme, s. 111; Burada konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmelerinde kiracının dönme hakkını kullanması durumunda, dönme beyanının şekle tabi olup olmadığı tartışmalıdır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, TBK m. 348 hükmünün kıyasen uygulanması sonucu, dönme beyanının yazılı yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; Doktrinde yer alan diğer görüşe göre, dönme beyanının yapılması herhangi bir şekle tâbi değildir. Bkz. **Gümüş**, Kira, s. 315-316; **Çabri**, Ayıp, s. 196.

⁹¹⁹ **Serozan**, Dönme, s. 467 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1263; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 457; **Buz**, Sözleşmeden Dönme, s. 109; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 79; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, bu kapsamda kiracının aynen ifadan vazgeçerek müspet zararının tazminini istemesi talebi uygulanamaz niteliktedir. Bkz. **Meydaneri**, s. 65; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 101.

⁹²⁰ **Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumaloğlu**, s. 339; **Yalçınduran**, s. 74; Doktrinde yer alan bir görüşe göre TBK m. 348 hükmünün kıyasen uygulanması sonucu dönme beyanı yazılı olarak yapılmalıdır. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76; **Nuhoğlu**, s. 112; Sözleşmeden dönmenin hüküm ve sonuçlarına ilişkin yapılan tartışmalar için bkz. **Serozan**, Dönme, s. 582 vd.; **Eren**, Borçlar Genel, s. 1266-1267; **Oğuzman ve Öz**, s. 553 vd.; **Nomer**, s. 449-450; **Buz**, Sözleşmeden Dönme, s. 118 vd.; **İnan ve Yücel**, s. 625; **İnceoğlu**, Kira

taraflar birbirlerine ifa etmiş oldukları edimlerin iadesini de talep edebilirler. Bu kapsamda kiraya veren kiracının ödediği kira bedelini iade etmeli, kiracı da kiralananı kullandığı döneme ilişkin kiraya verenin sebepsiz zenginleşme taleplerini (TBK m. 77 vd.) karşılamalıdır⁹²¹. Kiracı sözleşmenin geçerliliğine duyduğu güvenin boşa çıkması sebebiyle uğradığı zararları da isteyebilir. Bu kapsamda kiracı sözleşmenin kurulması için yaptığı masrafları, kaçırdığı sözleşme fırsatlarından doğan zararlarını menfi zarar olarak talep edebilir⁹²². Meselâ sözleşmenin tapuya şerh verilmesi için yapılan giderler, kiralanda kullanılmak için alınan malzemelerin bedeli ve emlakçıya ödenen komisyon gideri bu kapsamda sayılabilir⁹²³.

E. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesine İlişkin Hükümlerin Uygulanması

Kiralanan açıkça görülebilen önemli ayıplarla teslim edilmek istenmişse kiracı, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurmak yerine kiralananı teslim alabilir. Bu durumda kiracı, ayıptan doğan haklarını saklı tutmuşsa kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir⁹²⁴. Ancak kiracı kiralandaki önemli ayıpları görerek ve ayıptan doğan haklarının saklı olduğunu belirtmeden kiralananı teslim almışsa TBK m. 305 vd. hükümlerinden de faydalanamaz⁹²⁵.

Kiralandaki ayıplar teslim sırasında açıkça görülmeyebilir. Eğer kiralananın teslimi sırasında açıkça anlaşılamayan önemli ayıplar sözleşmenin başlangıç aşamasında tespit edilememişse veya gizli ayıp niteliğinde olduğu için uzun süre sonra ortaya çıkmışsa artık kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler başvuramaz. Bu durumda kiracı, sadece kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurma hakkına sahiptir. Bu kapsamda kiracı ayıbın giderilmesini talep etme, ayıbın giderilmemesi hâlinde ayıbı bizzat giderme, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep etme ve sözleşmeyi feshetme haklarına sahip olur. Ayrıca kiracı, bu haklarla birlikte ya da bunlardan bağımsız olarak kira bedelinde indirim yapılmasını veya ayıptan doğan zararlarının girdirilmesini de talep edebilir⁹²⁶.

Hukuku I, s. 78.

⁹²¹ **Gümüş**, Kira, s. 118-119; **Yalçınduran**, s. 75; Sözleşmeden dönme hakkının kullanılması durumunda tarafların yerine getirmiş olduğu edimleri hangi hükümlere göre isteyebileceği hususu doktrinde tartışmalıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Serozan**, Dönme, s. 582; **Buz**, Sözleşmeden Dönme, s. 118-119.

⁹²² **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 457; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 79; **Çetin**, s. 93; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67.

⁹²³ **Çabri**, Ayıp, s. 195; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 103; **Meydaneri**, s. 66.

⁹²⁴ **Aral ve Ayrancı**, s. 286; **Aydemir**, s. 112; **Çabri**, Ayıp, s. 196; **Kaya**, s. 77-78; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 161-162; **Cihan**, Ayıp, s. 35; **Aktaş**, s. 72.

⁹²⁵ **Acar**, Şerh, s. 189; **Çabri**, Ayıp, s. 197; **Yargıtay**, 11. HD, E. 2003/10886, K. 2004/6775, T. 17.6.2004 (Kazancı, 13.02.2023).

⁹²⁶ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Aydemir**, s. 112; **Acar**, Şerh, s. 189; **Çabri**, Ayıp, s. 197; **Cihan**, Ayıp, s. 35.

F. Önemli Olmayan Ayıplarda

Kiralananın önemli nitelikte olmayan ayıplarla teslimi teklif edilmişse kiracı, kiralananı teslim almak zorundadır⁹²⁷. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslim alan kiracı, sadece kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir (TBK m. 304/II). Zira bu husus kanunda açıkça ifade edilmiş ve kiralananındaki ayıpların önemli olmayan ayıp niteliğinde olması hâlinde kiracıya borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerine başvurma hakkı tanınmamıştır⁹²⁸.

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklif edilmesine rağmen, kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınırsa alacaklı temerrüdüne düşer. Dolayısıyla burada alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanma alanı bulur⁹²⁹. Bununla birlikte ürün kirasında kiralananın işletilmesi ve kullanılması borç olarak düzenlendiği için burada borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerin uygulanması mümkündür⁹³⁰. Dolayısıyla burada kiracı kiralananı teslim almalı, teslimden sonra isterse TBK m. 305 ve devamı hükümlerine başvurmaktadır⁹³¹. Bu durumda kiracı, söz konusu ayıbın giderilmesini, kira bedelinde indirim yapılmasını ve uğradığı zararların tazmin edilmesini talep edebilir. Buradaki ayıplar önemli nitelikte olmadığı için kiracı sözleşmeyi feshedemez. Zira sadece önemli ayıplar dolayısıyla kiracının fesih hakkının saklı olduğu TBK m. 305/II hükmünde açıkça düzenlenmiştir⁹³².

Kiracının kiralananındaki önemli olmayan ayıplardan dolayı TBK m. 305 ve devamı hükümlerine başvurabilmek için ayıptan doğan haklarını saklı tuttuğunu bildirmesine gerek yoktur⁹³³. Diğer bir ifadeyle kiracı, kiralananı ayıptan doğan haklarını saklı tutmadan önemli olmayan ayıplarla teslim almış olsa bile kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurabilir. Bu durum kiracının önemli olmayan ayıplarla ifası teklif edilen kiralananı teslim almakla yükümlü tutulmasının doğal bir sonucudur. Zira burada kiracı kiralananı kanunen

⁹²⁷ Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde kiracının kiralananı teslim almaktan kaçınıp kaçınamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Ancak doktrindeki hâkim görüşe göre, bu durumda kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınmaz. Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Kaya**, s. 78; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 162; **Aydemir**, s. 112-113; **Atanman**, s. 136; **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 245; Doktrinde yer alan diğer bir görüşe göre, kiralananın önemli veya önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklif edilmesi hâlinde kiracının ifayı reddetme hakkı bulunmaktadır. Bkz. **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 266; **Gümüş**, Kira, s. 118-119; **Erdem**, s. 23.

⁹²⁸ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458; **Çabri**, Ayıp, s. 199; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 68; **Kaya**, s. 78; **Ruhi ve Ruhi**, s. 50; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 162; **Aktaş**, s. 72; **Atanman**, s. 136.

⁹²⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 162; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Nuhoğlu**, s. 74.

⁹³⁰ **Sağlam ve Akkışla**, s. 1036 vd.; **Cihan**, Ürün Kirasında İmkânsızlık, s.35; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 111; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 273; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 389; **Kök**, s. 45; **Nuhoğlu**, s. 33; **Çabri**, Ayıp, s. 37.

⁹³¹ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Kaya**, s. 78; **Yargıtay**, 4. HD, E. 2015/15993, K. 2016/1412, T. 9.2.2016 (Kazancı, 13.08.2022).

⁹³² **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 228; **Cihan**, Ayıp, s. 35-36; **Acar**, Şerh, s. 189; **Aydemir**, s. 113; **Ruhi ve Ruhi**, s. 50; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 162.

⁹³³ Aksi yöndeki görüş için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 199-200.

teslim almaktan kaçınmaz. Dolayısıyla kiracının kiralananı teslim alması onun aleyhine sonuçlar doğurmamalıdır⁹³⁴.

II. KİRALANANIN SONRADAN AYIPLI HÂLE GELMESİNDEN DOĞAN SORUMLULUK

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinden doğan borcun süreklilik arz etmesi sebebiyle kiraya veren, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma uygun bir şekilde teslim etmekle sözleşmeden borcundan kurtulamaz. Kiraya veren aynı zamanda kira sözleşmesi süresince, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak bulundurmakla yükümlüdür (TBK m. 301)⁹³⁵. İşte bu sebeple kiralanda teslimden sonra ayıpların ortaya çıkması hâlinde kiracı, TBK m. 305 ilâ 308 hükümleri arasında düzenlenen hükümlere göre kiraya verenin sorumluluğuna gidebilir. Ayrıca burada yer alan hükümler kiralananın ayıplı olarak teslim alındığı durumlarda da uygulanabilir (TBK m. 304). Diğer bir ifadeyle teslim anında kiralanda mevcut olan ayıplar için de TBK m. 305 ve devamı hükümlerine başvurulabilir⁹³⁶.

Kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu haklar TBK m. 305 hükmünde kısaca sayılmıştır⁹³⁷. Buna göre kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini, kira bedelinden ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını ya da ayıp sebebiyle doğan zararlarının giderilmesini talep edebilir. Kiracının ayıp sebebiyle uğradığı zararların giderilmesini talep etmesi diğer seçimlik hakların kullanmasını engellemez (TBK m. 305/I). Bununla birlikte kiralandaki ayıpların önemli olması ve kiraya veren tarafından giderilmediği durumlarda, kiracı kira sözleşmesini feshetme hakkına da sahiptir (TBK m. 305/II)⁹³⁸. Her ne kadar TBK m. 305 hükmünde sayılan hakların seçimlik hak olduğu ifade edilmiş olsa da kiracıya tanınan ayıpların giderilmesi, ayıpla orantılı olarak kira bedelinden indirim yapılması ve zararın giderilmesi talepleri kümülatif olarak uygulanabilir niteliktedir⁹³⁹.

⁹³⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 163.

⁹³⁵ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 114; **Aral ve Ayrancı**, s. 286; **Kırmızı**, s. 102; **Türel**, s. 63; **Çabri**, Ayıp, s. 201; **Acar**, Şerh, s. 193; **Kaya**, s. 78; **Atanman**, s. 145.

⁹³⁶ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 68; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 236; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 163; **Acar**, Şerh, s. 192; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Belen**, s. 122; **Çabri**, Ayıp, s. 222-223; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 103; **Özdoğan ve Oymak**, s. 57; **Cihan**, Ayıp, s. 36.

⁹³⁷ **Eren**, Borçlar Özel, s. 343-344; **Gümüş**, Kira, s. 121; **Acar**, Şerh, s. 193; **Çabri**, Ayıp, s. 204; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 164; **Cihan**, Ayıp, s. 36.

⁹³⁸ **Aral ve Ayrancı**, s. 286; **Gümüş**, Kira, s. 115; **Acar**, Şerh, s. 194; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 401; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458; **Altaş**, s. 60-61; **Belen**, s. 122; **Kaya**, s. 79; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 164; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 268; **Erdem**, s. 26; **Akcaal ve Uyumaz**, s. 303; **Kırmızı**, s. 102; **Aydemir**, s. 113.

⁹³⁹ Seçimlik hakların konusu birbirini dışlayan niteliktedir. Bunun temel sebebi ise bu hakların birden fazlasını talep etmek malvarlığında hakkaniyete aykırı bir artışa sebep olmasıdır. Ancak TBK m. 305 hükmünde yer alan

Kanun koyucu, TBK m. 306 hükmünde kiracının sahip olduğu hakları kullanabilmesi için gerekli olan koşulları açıklamış ve bu hükümde kiracıya birtakım ek imkânlar da getirmiştir. Buna göre kiralananın sonradan ayıplı hâle geldiği durumlarda kiracı öncelikle kiraya verenden uygun bir süre içinde ayıbın giderilmesini talep etmelidir⁹⁴⁰. Bu talebin kiraya veren tarafından yerine getirilmemesi durumunda kiracıya ikincil nitelikteki seçimlik haklar tanınmıştır. Buna göre kiracı ayıbı kiraya verenin hesabına bizzat giderebilir ve bundan doğan alacaklarını kira bedelinden düşebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzerinin verilmesini talep edebilir (TBK m. 306/I). Ayrıca kiralananındaki ayıbın önemli nitelikte olduğu ve verilen süre içinde giderilmediği durumlarda kiracının sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilir (TBK m. 306/II)⁹⁴¹. Söz konusu hükümden de anlaşıldığı üzere kiracı öncelikle ayıbın giderilmesini talep etmeli ve kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermelidir. Ayıbın uygun süre içinde giderilmediği durumlarda kiracı, kendisine tanınan ikincil nitelikteki diğer seçimlik hakları kullanabilir⁹⁴².

Kiracının bu taleplerle birlikte veya bunlardan bağımsız olarak ileri sürebileceği iki hakkı daha mevcuttur. İlk olarak kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için kira bedelinden ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını talep edebilir (TBK m. 307). İkinci olarak, kiracı kiralananındaki ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararların tazminini de isteyebilir (TBK m. 308)⁹⁴³. Bu hakların kullanılabilmesi için kiralananın ayıplı olması yeterli olup ayıbın giderilmesi için kiraya verene süre verilmesine gerek yoktur. Ancak kira bedelinden indirim talep edilebilmesinin ön koşulu ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmiş olmasıdır. Hem kiracının ayıp dolayısıyla uğradığı zararların tazmini talebi hem de ayıpla orantılı olarak kira bedelinden indirim talebi diğer seçimlik haklarla birlikte veya bunlardan ayrı olarak kullanılabilir. Bununla birlikte bu iki hak birbirinden bağımsız olarak veya aynı anda da ileri sürülebilir⁹⁴⁴.

ayıpların giderilmesi, ayıpla orantılı olarak kira bedelinden indirim yapılması ve zararın giderilmesi taleplerinin birlikte ileri sürülmesi kiracı açısından haksız bir kazanca sebep olmaz. Bkz. **Erdem**, s. 27-28.

⁹⁴⁰ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 164; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 403; **Çabri**, Ayıp, s. 171.

⁹⁴¹ TBK m. 305/II hükmünde öngörülen fesih hakkı ile TBK m. 306/II hükmünde öngörülen fesih hakkının farklı nitelikte olduğuna ve kiracının TBK m. 305/II hükmünde yer alan fesih hakkını ayıbın giderilmesini talep etmeden kullanabileceğine ilişkin görüş için bkz. **Erdem**, s. 31; Kanaatimizce TBK m. 305/II ve TBK m. 306/II hükmünde yer alan fesih hakkı farklı nitelikte değildir. Kanun koyucu öncelikle TBK m. 305/II hükmünde kiracının önemli ayıplarda fesih hakkına sahip olduğunu genel olarak belirtmiş, TBK m. 306/II hükmünde de bu hakkın kullanılabilmesi için gerekli olan şartları somutlaştırmıştır. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 187.

⁹⁴² **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; **Erdem**, s. 29; **Nuhoglu**, s. 68; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; **Çabri**, Ayıp, s. 204; **Acar**, Şerh, s. 194; **Gümüş**, Kira, s. 121; **Kırmızı**, s. 105; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 166; **Kaya**, s. 80; **Aktaş**, s. 69.

⁹⁴³ **Nuhoglu**, s. 69; **Acar**, Şerh, s. 197; **Erdem**, s. 29-30.

⁹⁴⁴ **Çabri**, Ayıp, s. 204; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 164-165; **Erdem**, s. 28-29; **Aktaş**, s. 69; Tazminat talebinin

B. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesi

Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi, teslimden sonra ortaya çıkan ve kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğine etki eden eksiklikleri veya bozuklukları ifade eder⁹⁴⁵. Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplar, kiraya verenden kaynaklı olabileceği gibi kiraya verenden bağımsız olarak üçüncü bir kişinin davranışından, kiralananadaki yapısal bir bozukluğun zamanla ortaya çıkmasından veya herhangi bir doğa olayından kaynaklanmış olabilir. Bununla birlikte kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplar maddî, ekonomik, hukukî veya manevî ayıp şeklinde olabilir⁹⁴⁶.

Kiralanda sonradan oluşan ayıplara kiralanan konutun duvarlarının rutubetlenmesi, parkelerinin eskimesi, ısıtma sisteminin bozulması, elektrik ve su tesisatının eskimesi, çatısının akıtması, deprem sebebiyle duvarlarının veya taşıyıcı sisteminin zarar görmesi, yangın sonucu bir kısmının yanması ve havalandırma sisteminin bozulması; kiralanan otomobilin motorunun arızalanması veya lastiklerinin patlaması misal verilebilir. Bununla birlikte kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplar genellikle manevî nitelikte olmaktadır. Meselâ kiralanan dairenin bulunduğu apartmanda oturan diğer kişilerin, kiracıyı rahatsız edecek şekilde gürültü çıkarması, duman ve koku yayması, kiralananın kullanımının engellenmesi veya zorlaştırılması, kiracının sürekli olarak huzurunun bozulması buna misal olarak verilebilir⁹⁴⁷.

Kiracının TBK m. 305 ilâ 307 hükümleri arasındaki haklarını kullanabilmesi bakımından kusurlu olması önemli değildir⁹⁴⁸. Zira kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için kanunda herhangi bir kusur şartına yer verilmemiştir⁹⁴⁹. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun doğabilmesi için kiralananın ayıplı hâle gelmesinde kiracının veya onunla birlikte yaşayanların kusurunun bulunmaması gerekir. Aynı şekilde kiralandaki ayıbın giderilmesinden kiracı sorumlu olmamalıdır⁹⁵⁰. Aşağıda da

seçimlik haklarla ilişkisine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 197-198; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kira bedelinin indirilmesi talebi diğer taleplerle birlikte ileri sürülemez. Çünkü TBK m. 305 hükmünde sadece zararların tazminin istenmesi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemeyeceği ifade edilmiştir. Bkz. **Akyiğit**, s. 83-84; Sadece tazminat hakkının diğer haklarla birlikte veya onlardan bağımsız olarak sürülebileceğine ilişkin bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 459; **Kaya**, s. 79; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 402 vd.

⁹⁴⁵ **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 236; **Acar**, Şerh, s. 193.

⁹⁴⁶ **Kök**, s. 60; **Günel**, s. 42; **Çabri**, Ayıp, s. 125-126; **Acar**, Şerh, s. 208; **Aktaş**, s. 7; **Aydın**, s. 46.

⁹⁴⁷ **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 236; **Cihan**, Ayıp, s. 29; **Çabri**, Ayıp, s. 201-202; **Nuhoğlu**, s. 74-75.

⁹⁴⁸ **Tunçomağ**, s. 268; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 197; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 276; **Aral ve Ayrancı**, s. 287; **Türel**, s. 112; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 226; **Acar**, Şerh, s. 203.

⁹⁴⁹ Bununla birlikte TBK m. 308 hükmüne göre, kiracının kiralandaki ayıplar dolayısıyla uğradığı zararların tazmini için kiraya verenin kusurlu olması gereklidir. **Kaya**, s. 80.

⁹⁵⁰ **Acar**, Şerh, s. 202; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 403; **Kaya**, s. 81; **Çabri**, Ayıp, s. 205; **Akçal ve Uyumaz**, s. 303; **Nuhoğlu**, s. 77; Meselâ kiralandaki küçük ayıpları giderme yükümlülüğü kiracıya aittir. Bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 346; **Aral ve Ayrancı**, s. 287; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 282; Kiralandaki ayıbın oluşmasında kiraya veren ile kiracının birlikte sorumlu olduğu durumlarda ayıptan sorumluluğunun tespitinde kusur oranları dikkate

ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, eğer kiralanan kiraya verene yükletilemeyen bir sebepten dolayı tamamen yok olur veya tamir edilemeyecek derecede zarara uğrarsa, kira sözleşmesi imkânsızlık sebebiyle sona erer (TBK m. 136). Burada ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz⁹⁵¹.

C. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı ve Buna Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Seçimlik Haklar

1) Genel Olarak

Kiralanda teslimde sonra birtakım ayıpların meydana gelmesi durumunda TBK m. 306 ve devamı hükümlerinde kiracının, kiraya verene karşı ileri sürebileceği bazı haklara yer verilmiştir. Buna göre kiracı, uygun bir süre vererek kiraya verenden kiralandaki ayıpları gidermesini isteyebilir. Bu talebe rağmen kiraya veren, kiralandaki ayıpları uygun süre içinde gidermezse kiracı bazı seçimlik haklara sahip olur. Diğer bir ifadeyle seçimlik haklar için kiracı öncelikle ayıbın giderilmesini talep etmeli ve söz konusu ayıp kiraya veren tarafından süresi içinde giderilmemiş olmalıdır. Bu iki durum seçimlik hakların kullanılabilmesi için ön koşul niteliğindedir⁹⁵².

Kiracının kiraya verene karşı ileri sürebileceği birincil talebi ayıbın giderilmesidir. Bu talebin yerine getirilmemesi durumunda kiracının, ayıbı kiraya veren hesabına bizzat giderme ve yaptığı harcamalar neticesinde doğan alacağını kira bedelinden indirme, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep etme veya ayıbın önemli nitelikte olması durumunda kira sözleşmesini feshetme şeklindeki ikincil talepleri doğar. Bu ikincil talepler seçimlik hak niteliğindedir ve kiracı bunlardan herhangi birini seçebilir⁹⁵³. Bununla birlikte kira bedelinden indirim talep etme ve ayıptan doğan zararlarının tazminini talep etme hakları tek başına veya buradaki taleplerle birlikte ileri sürülebilecek bağımsız haklardır. Dolayısıyla ayıbın

alınmalıdır. Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458-459; **Acar**, Şerh, s. 202-203; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 104.

⁹⁵¹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 120; **Baltalı**, s. 101; **Yalçınduran**, s. 70; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458; **Tunçomağ**, s. 496-497; **Aral ve Ayrancı**, s. 281; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 277; **Acar**, Şerh, s. 193-194; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 394; **Özdoğan ve Oymak**, s. 49.

⁹⁵² **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 116; **Aral ve Ayrancı**, s. 288; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 229; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 280-281; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 164-168; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 403; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 459; **Aktaş**, s. 74; **Acar**, Şerh, s. 194; **Çabri**, Ayıp, s. 205-206; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; **Kaya**, s. 80; **Nuhoğlu**, s. 75; **Taşkın**, s. 736; **Bulut**, s. 239; Ayıbın giderilmesini talep etme hakkıyla ayıbın kiracı tarafından giderilmesi, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi ve önemli ayıplarda sözleşmeyi fesih hakkı arasında öncelik sonralık ilişkisi olduğuna ilişkin bkz. **Acar**, Şerh, s. 209; **Özdoğan ve Oymak**, s. 58; **Yargıtay**, 13. HD, E. 2003/4076, K. 2003/8059, T. 19.6.2003 (Kazancı, 13.04.2023).

⁹⁵³ **Eren**, Borçlar Özel, s. 346-347; **Kaya**, s. 80; **Nuhoğlu**, s. 76.

giderilmesi talep edilmemiş olsa da bu iki hak kullanılabilir⁹⁵⁴. Bu başlık altında öncelikle kiracının ayıbın giderilmesini talep etme hakkına ve ardından bu talebin yerine getirilmemesiyle bağlantılı olarak ortaya çıkan seçimlik haklarına yer verilmiştir.

2) Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı

a. Genel Olarak

Kiracı, teslim sırasında kiralananın var olan veya teslimden sonra ortaya çıkan ayıpların uygun bir süre içinde giderilmesini talep etme hakkına sahiptir (TBK m. 306/I)⁹⁵⁵. Kiracının bu talebi ileri sürebilmesi için kiralananındaki ayıbın önemli nitelikte olması aranmaz. Dolayısıyla kiracı önemsiz ayıplar için de ayıbın giderilmesini talep edebilir⁹⁵⁶. Kiracının sahip olduğu bu hak, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak bulundurulması borcuna ilişkin olduğu için aynen ifa talebi niteliğindedir⁹⁵⁷. Ayıbın giderilmesi talebi, doktrinde ayıbın onarılmasını talep etmekle eşdeğer tutulmuştur⁹⁵⁸. Ancak kiralananındaki maddî ayıplar genellikle onarım yoluyla giderilmekle beraber⁹⁵⁹ bazı durumlarda özellikle manevî ayıplarda kiraya verenin kaçınma veya ayıbın oluşmasını engelleme şeklindeki davranışları da ayıbın giderilmesi olarak kabul edilmelidir⁹⁶⁰.

Kiracının bu talebi üzerine kiraya veren, uygun bir süre içinde ayıbı kendisi giderebileceği gibi bu işi üçüncü kişilere de yaptırabilir. Kiraya veren ayıbı geçici olarak gidermekle kalmayıp ayıbı tamamen ortadan kaldırmalıdır. Diğer bir ifadeyle kiraya veren, kiralananı yeniden sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun hâle getirmelidir. Kiraya veren bu

⁹⁵⁴ Akyiğit, s. 85; Çabri, Ayıp, s. 213; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 166-168; Kaya, s. 81; Ataman, s. 149.

⁹⁵⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 345; Aydoğdu ve Kahveci, s. 403; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237; Gümüş, Kira, s. 122; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 168; Belen, s. 123; Çabri, Ayıp, s. 205; Acar, Şerh, s. 210; Ruhi ve Ruhi, s. 52; Cihan, Ayıp, s. 37; Kiraya veren kiralananındaki ayıptan haberdar değilse, kiracı mevcut ayıbın sebep olacağı zarar artışlarından sorumlu olmamak için ayıbı kiraya verene gecikmesizin bildirmeli ve ayıbın giderilmesini talep etmelidir. Bkz. Aral ve Ayrancı, s. 287.

⁹⁵⁶ Zevkliler ve Gökyayla, s. 280-281; Gümüş, Borçlar Özel, s. 268; Baltalı, s. 54; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 104; Ancak ürün kirasında, teslimden sonra ortaya çıkan ve önemli olmayan ayıplar kiracı tarafından giderilmelidir. Bu sonuca TBK m. 361 hükmünün mefhumu muhalifinden ulaşılabilir. Bkz. Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 117; Zevkliler ve Gökyayla, s. 281-282; Altaş, s. 109; Kaya, s. 82.

⁹⁵⁷ Acar, Şerh, s. 195; Çabri, Ayıp, s. 205; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 103; Kahraman, s. 2825; Nuhoglu, s. 70-71; Yünlü, s. 127-128; Aktaş, s. 75; Ayrıntılı bilgi için bkz. Başak Başoğlu, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, (İstanbul: Onikilevha, 2012), s. 117 vd.; Ayıbın giderilmesi hakkının yenilik doğuran hak niteliğinde olduğuna ilişkin görüş için bkz. Gümüş, Ders Kitabı, s. 246.

⁹⁵⁸ Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 638; Aydoğdu ve Kahveci, s. 402-403; Eren, Borçlar Özel, s. 344; Karahasanoğlu, s. 813; Aral ve Ayrancı, s. 287-288; Baltalı, s. 56.

⁹⁵⁹ Arbek, s. 163.

⁹⁶⁰ Baltalı, s. 56; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 173; Nuhoglu, s. 77; Kaya, s. 81; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 459-460; Acar, Şerh, s. 209; Kahraman, s. 2825; Aktaş, s. 76-77; Taşınmaz imar mevzuatına aykırı olarak inşa edildiği için yapı kullanım belgesinin alınamaması durumunda, ayıbın giderilmesi için kiralananın onarılacak mevzuata uygun hâle getirilmesinin yanı sıra yapı kullanma izninin de alınması gerekir. Bkz. Çabri, Ayıp, s. 209.

yükümlülüğünü yerine getirirken kiracının menfaatlerini gözetmeli ve ayıbın giderilmesi sırasında özenli davranmalıdır. Kiralanandaki ayıpların giderilmesi için yapılan masraflar kısmen veya tamamen kiracıdan talep edilemez⁹⁶¹.

Kiraya veren ayıbı gidermek yerine, kendisine tanınan süre içinde kiralananın ayıpsız bir benzerini verebilir. Kiraya veren bu hakkını kullanırsa kiracı diğer seçimlik haklarını kullanamaz⁹⁶². Buna ilişkin ayrıntılı açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Ayıbın giderilmesi talebinin kullanılabilmesi için kiralananındaki ayıbın giderilebilecek nitelikte olması gerekir. Zira kiralananın sonradan ayıplı hâle geldiği bazı durumlarda ayıbın giderilme olanağı yoktur. Meselâ kiralananın önünden geçen yolun trafik yoğunluğunun artmasına veya kiralananın yakınına inşa edilen havalimanına bağlı olarak ortaya çıkan gürültünün kiraya veren tarafından giderilmesi mümkün değildir⁹⁶³. Eğer ayıbın giderilmesi mümkün değilse, kiracı doğrudan kiralananın ayıpsız bir benzerinin verilmesini talep etme veya önemli ayıplarda sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilir⁹⁶⁴.

Deprem sonucu, duvarları küçük çapta zarar gören taşınmazdaki ayıplar giderilebilecek niteliktedir. Ancak kiralanan taşınmazın depremde ağır hasar alması veya tamamen yok olması durumunda TBK m. 136 uyarınca kira sözleşmesi sona ereceğinden kiraya verenin de ayıbı giderme yükümlülüğünden bahsedilemez. Zira ayıptan doğan sorumluluğu düzenleyen hükümler kiralananın tamamen ortadan kalkması hâlini kapsamaz⁹⁶⁵. Bununla birlikte kiralananın belirli bir kısmının yok olması veya ağır hasar alması hâlinde, söz konusu ayıplar giderilebilecek nitelikteyse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini talep edebilir. Ancak burada kira sözleşmesinden elde edilen menfaat ile kiralananındaki ayıbın giderilmesi için yapılan masraf miktarı arasındaki denge gözetilmelidir. Bunun tespitinde ise dürüstlük kuralından faydalanılır. Meselâ deprem neticesinde hasar alan taşınmazın onarılması için

⁹⁶¹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 459; **Acar**, Şerh, s. 212; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 173; **Çabri**, Ayıp, s. 211; Bununla birlikte kiralananındaki ayıbın oluşmasında kiracının veya onunla birlikte yaşayan kimselerin kusuru varsa, kiraya veren kiracıdan kusuru oranında masraflara katılmasını isteyebilir. Bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 403; **Kaya**, s. 81; **Acar**, Şerh, s. 221; **Ruhi ve Ruhi**, s. 53; Konut ve çatılı işyeri kiralarında bu hükme aykırı olarak kiracı aleyhine düzenlemeler yapılamaz. Diğer kira sözleşmelerinde de genel işlem koşullarıyla kiracı aleyhine düzenlemeler öngörülemez. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 168-169.

⁹⁶² **Eren**, Borçlar Özel, s. 344; **Aral ve Ayrancı**, s. 288; **Acar**, Şerh, s. 210; **Aydemir**, s. 114; **Kök**, s. 79-80.

⁹⁶³ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70-71; **Acar**, Şerh, s. 220; **Çabri**, Ayıp, s. 213-214; Pandemi sebebiyle uygulanan geçici işyeri kapatma tedbirinin hukukî ayıp niteliğinde olduğu ve buradaki ayıbın giderilmesi mümkün olmayan bir ayıp olduğu kiracının sadece kira bedelinden indirim talep etme hakkı olduğuna ilişkin bkz. **Keser**, s. 167; Ayıpların giderilmesi imkânsızsa kiracının kira bedelinden indirim talep edebileceğine ilişkin bkz. **Altaş**, s. 105; Gümüş'e göre kiracı burada bedel indirimi talebiyle yetinmelidir. Ancak pandemi süreci ve idari yasak dürüstlük kuralı gereği kiracıdan sözleşmeyle bağlı kalmasını beklemeyecek kadar uzarsa kiracı sözleşmeyi feshedebilir. Bkz. **Gümüş**, Ders Kitabı, s.253.

⁹⁶⁴ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70.

⁹⁶⁵ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 395; **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 119-120; **Tuçomağ**, s. 496; **Karahasan**, s. 818; **Baltalı**, s. 29; **Yalçınduran**, s. 70; **Kaya**, s. 53; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 169; **Çabri**, Ayıp, s. 214.

harcanması gereken miktar taşınmazın yeniden inşası için gerekli olan miktar kadar yüksekse burada kira sözleşmesinin sona erdiği kabul edilmelidir⁹⁶⁶. Ayrıca kiralananın zarar gören veya yok olan kısmındaki ayıbın giderilmesi uzun zaman alacaksa hatta sözleşme süresinin sonunu bulacaksa burada kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeniyle sona erdiği kabul edilmelidir⁹⁶⁷. Bununla birlikte kiralananın bir kısmının zarara uğraması sözleşmede öngörülen kullanım amacını esaslı derecede ortadan kaldırıyorsa kira sözleşmesi sona erer. Yargıtay bir kararında, kiralanan bahçeli bir evin tamamen yanması durumunda bahçeden faydalanmanın mümkün olduğu iddiasıyla kira sözleşmesinin devam ettiğinin söylenemeyeceğini, bu durumda kira ilişkisinin sona erdiğini kabul etmiştir⁹⁶⁸.

b. Ayıbın Giderilmesi İçin Uygun Süre Verilmesi

Kiracı, kiralananındaki ayıpları gidermesi için kiraya verene uygun bir süre tanınmalıdır. Kiracının TBK m. 306/I-II hükmünde yer alan haklarını kullanabilmesi buna bağlıdır⁹⁶⁹. Sürenin uzunluğu kiracı tarafından belirlenir. Kiracı söz konusu taleplerini herhangi bir şekilde bildirebilir. Ancak sürenin yazılı olarak bildirilmesi ispat kolaylığı sağlar. Bununla birlikte verilen süre açıkça belirtilmeli ve kiralananındaki ayıp tam olarak açıklanmalıdır⁹⁷⁰.

Kiraya verene ayıbın giderilmesi için verilmesi gereken süreye ilişkin açık bir düzenleme yoktur. Sürenin uygunluğu, ayıbın ağırlığına, yapılacak işte alınması gereken önlemlere, işin yoğunluğuna, kapsamına, masraf dökümüne ve aciliyetine göre belirlenmelidir.

⁹⁶⁶ **Nur Bihter Tutulmaz**, Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2019, s. 76; Doktrindeki hâkim görüşe göre, kiralananın eski hâle getirilmesi aşırı derece masraf gerektiriyorsa bu yükümlülük kiraya verene yüklenmemelidir. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 120; Bu gibi durumların ekonomik imkânsızlık olarak değerlendirilmesine ilişkin açıklamalar için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 81 ve 169.

⁹⁶⁷ **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,3, s. 265; **Baltalı**, s. 101; Burada ifade edilen borcun kiraya verene yükletilemeyen bir sebeple imkânsızlaşmasıdır, eğer borç kiraya verenin kusuruyla imkânsızlaşmışsa burada TBK m. 112 vd. uygulanır. Bkz. **Furrer, Muller-Chen ve Çetiner**, s. 602.

⁹⁶⁸ **Yargıtay**, HGK, E. 1960/4-251, K. 1960/271, T. 2.11.1960 (Kazancı, 21.02.2022).

⁹⁶⁹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 116; **Zevkliler ve Gökayla**, s. 282; **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 165; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 238; **Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumaloğlu**, s. 490; **Aydemir**, s. 114; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 104; **Acar, Şerh**, s. 216; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 459; **Çabri**, Ayıp, s. 210; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 170; **Yalçınduran**, s. 78; **Kaya**, s. 81; **Kök**, s. 85; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/2713, K. 2018/2947, T. 26.3.2018; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2018/3298, K. 2019/9186, T. 14.11.2019: “...fesih hakkının kullanılmasından önce kiralananındaki eksikliklerin giderilmesi için kiraya verene uygun bir mehil tanınması gerekir. Kanuni istisnalar dışında mehil tanınmadan akdin doğrudan feshi M.K.'nın 2.maddesinde yer alan iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz.” (Kazancı, 21.02.2022).

⁹⁷⁰ **Günel**, s. 85; **Kök**, s. 87; **Çabri**, Ayıp, s. 213 ve 277; **Atanlian**, s. 147; Yargıtay bir uyuşmazlıkta, bildirim sırasında gösterilmeyen ayıplar sebebiyle fesih hakkının kullanılamayacağını kabul etmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/4354, K. 2019/82, T. 15.01.2019 (Kazancı, 21.02.2022); Ayıbın uygun süre içinde giderilmemesi durumunda doğacak sonuçların açıklanmasına gerek yoktur. Bkz. **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 204; **Çabri**, Ayıp, s. 277; **Kırmızı**, s. 105; **Nuhoğlu**, s. 78; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Özdoğan ve Oymak**, s. 58; Doktrinde yer alan bir görüşe göre sürenin somut olarak belirtilmesine gerek yoktur ayıbın uygun bir sürede giderilmesini talep etmek yeterlidir. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 172; **Acar, Şerh**, s. 219.

Ayıbın giderilmesi belirli bir hazırlık faaliyetini veya birtakım izinlerin alınmasını gerektiriyorsa bunlar göz önüne alınmalıdır. Diğer bir ifadeyle uygun süre belirlenirken dürüstlük kuralı uyarınca somut olayın tüm şartları değerlendirilmelidir⁹⁷¹. Meselâ kış ayının ortasında kiralanan taşınmazın çatısının akması durumunda ayıbın giderilmesi aciliyet gerektirir. Dolayısıyla burada kiraya verene tanınacak sürenin kısa olması mümkündür⁹⁷². Bununla birlikte ayıbın giderilmesi uzun bir süreci gerektiriyorsa kiraya verene daha uzun bir süre tanınmalıdır. Meselâ kiralananın deprem neticesinde zarar görmesi durumunda ayıbın giderilmesi daha uzun bir süreyi gerektirebilir. Ancak bu gibi durumlarda kiracıdan sözleşmenin özünü etkileyecek derecede aşırı uzun bir süre vermesi de beklenmemelidir.

Kiracı tarafından verilen süreyi kısa bulan kiraya veren, hemen ayıbın giderilmesi için gereken çalışmalara başlayıp ardından kiracıdan bu sürenin uzatılmasını talep edebilir. Kiraya verenin süreye ilişkin herhangi bir itirazda bulunmaması verilen süreyi kabul ettiği anlamına gelir⁹⁷³. Kiraya verilen sürenin uygun olmaması hâlinde ayıbın giderilmemesi sonucuna bağlanan hakların doğması da mümkün değildir. Dolayısıyla verilen sürenin uygun olup olmadığına ilişkin uyuşmazlıkları önlemek için süre tayini noktasında hâkime başvurulması tavsiye edilmektedir⁹⁷⁴.

Bazı hâllerde dürüstlük kuralı uyarınca kiracıdan ayıpların giderilmesi için uygun bir süre verilmesi beklenemez. Bu gibi durumlarda kiracı süre vermeden seçimlik haklarını kullanabilir. Meselâ ayıbın giderilmesi için çok uzun bir süre gerekiyorsa, ayıp kiraya veren tarafından giderilmeyecek nitelikteyse, ayıbın giderilmesinde kiracının menfaati kalmamışsa veya kiraya veren ayıbı gidermeyeceğini açıkça beyan etmişse bu durumda, TBK m. 123 vd. hükümlerinin (özellikle TBK m. 124) kıyasen uygulanması sonucu kiracı süre vermeden diğer seçimlik haklarını kullanabilir⁹⁷⁵.

⁹⁷¹ **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 204; **Eren**, Borçlar Özel, s. 345; **Oğuzman ve Öz**, s. 542; **Aral ve Ayrancı**, s. 287; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70; **Kök**, s. 87; **Kaya**, s. 81; **Acar**, Şerh, s. 218; **Yünlü**, s. 129; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 104; **Nuhoğlu**, s. 78; Ayıbın giderilmesi için verilecek olan sürenin belirlenmesinde kira bedelinin de dikkate alınması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 165; Sürenin belirlenmesinde TBK m. 123 hükmünün kıyasen uygulanabileceğine ilişkin ayrıca bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 170; **Çabri**, Ayıp, s. 211.

⁹⁷² **Kahraman**, s. 2830; Kış ayında konutun ısınma sisteminin bozulmasında veya su borularının patlamasında da aynı durum geçerlidir. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 170-171; **Çabri**, Ayıp, s. 211; **Nuhoğlu**, s. 79.

⁹⁷³ **Aral ve Ayrancı**, s. 287; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, verilen sürenin uygun olmaması hâlinde süre verme işlemi geçersiz olmaz. Burada verilen sürenin uygun süreye kadar uzadığı kabul edilmelidir; **Çabri**, Ayıp, s. 212; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 171; **Acar**, Şerh, s. 218-219.

⁹⁷⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 171; **Kaya**, s. 82.

⁹⁷⁵ **Zevkililer ve Gökyayla**, s. 282-283; **Murat Doğan**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, (Ankara: Adalet, 2011), s. 278; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 171; **Çabri**, Ayıp, s. 212-213; **Acar**, Şerh, s. 216-217; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 104; **Nuhoğlu**, s. 79; **Atanman**, s. 148; **Meydaneri**, s. 71; Meselâ mezuniyet balosunun çekiminde kullanılmak üzere kiralanan kameranın bozuk olması durumunda, kiracı kiraya verene süre vermeksizin diğer seçimlik haklarını kullanabilir.

Kiraya verene ulaşmanın ve uygun bir süre vermenin çeşitli sebeplerle mümkün olmadığı durumlarda da kiraya verene süre verilmeyebilir. Aynı şekilde ayıbın gecikmeksizin giderilmemesi hâlinde kiracı aleyhine önemli zararların doğması muhtemelse kiracı, ayıbın giderilmesi için süre vermeden ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir. Meselâ kırılan kapı ve camların değiştirilmesi, bozulan elektrik tesisatının onarılması, kış ayında kombinin bozulması bu niteliktedir⁹⁷⁶. Ayrıca doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiralananadaki ayıbın oluşmasına bizzat kiraya veren sebep olmuşsa ayıbın giderilmesi için ayrıca uygun süre verilmesine gerek yoktur⁹⁷⁷. Bununla birlikte taraflar sözleşmede kiracının, süre vermeksizin kiralananadaki ayıbı giderebileceğini kararlaştırabilirler⁹⁷⁸.

3) Ayıbın Giderilmemesine Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Seçimlik Haklar

a. Ayıbın Giderilmemesi ve Seçimlik Haklar

Kiralananadaki ayıplar uygun süre içinde hiç veya gereği gibi giderilmemişse kiraya veren borca aykırı davranmış olur. Uygun süre içinde kiralananadaki ayıbın giderilmemesi durumunda ayıp kiracı tarafından kiraya veren hesabına giderilebilir. Bu durumda kiracı, yapmış olduğu harcamaları kira bedelinden indirebilir. Ayrıca kiracı kiralananın ayıpsız bir benzerinin verilmesini talep edebilir. Son olarak kiralananadaki ayıp önemli nitelikteyse kira sözleşmesi kiracı tarafından feshedilebilir (TBK m. 306). Kiracı buradaki seçimlik haklarından sadece birini kullanabilir.⁹⁷⁹

b. Seçimlik Hakların Hukukî Niteliği

Kiracı, kiralananın ayıplı olmasından doğan haklarını kiraya verene yönelteceği tek taraflı irade açıklamasıyla kullanabilir⁹⁸⁰. Doktrinde kiracının kullandığı hakkı sonradan

⁹⁷⁶ **Özdoğan ve Oymak**, s. 58; **Kök**, s. 87-88; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1994/1699, K. 1994/3373, T. 6.3.1994: “Ayıp; ister esaslı ister ufak tefek olsun, ayıpların giderilmesi için kiralayana uygun bir önel verilmelidir. Yine bilirkşi görüşleriyle asansörün onarımının hayati tehlikelerin önlenmesi bakımından hemen yapılmasının zorunlu ve lüzumlu olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum karşısında, böyle bir ayıbın giderilmesi için kiralayana önel vermek veya hakimden izin almayı beklemeye yönelik yasal düzenlemeye dayanmak ve savunmada bulunmak objektif iyiniyet kurallarıyla bağdaşmaz”; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1982/4330 K. 1982/5144 T. 7.7.1982 (Kazancı, 29.03.2023); **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 406; **Günel**, s. 115; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 172-177; **Çabri**, Ayıp, s. 217.

⁹⁷⁷ **Günel**, s. 87; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I, s. 205; **Kök**, s. 87; **Baltalı**, s. 64; **Nuhoğlu**, s. 79; Aksi yöndeki görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 177.

⁹⁷⁸ **Kök**, s. 86; **Baltalı**, s. 64; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1982/4330 K. 1982/5144, T. 7.7.1982 (Kazancı, 13.04.2023).

⁹⁷⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 167; **Eren**, Borçlar Özel, s. 345; **Erdem**, s. 32; **Ruhi ve Ruhi**, s. 53; Kiracı, kiraya verene ek süre tanıyarak ayıbın giderilmesi talebini yeniden ileri sürebilir. Bkz. **Acar**, Şerh, s. 221; **Çabri**’ye göre, kiralananadaki ayıp uygun süre içinde kısmen giderilmiş ve hafif ayıp düzeyine indirilmişse kiracı, ayıpsız benzerini talep etme hakkını kullanamaz. Bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 295.

⁹⁸⁰ **Kök**, s. 76; **Nuhoğlu**, s. 69; **Baltalı**, s. 52; **Meydaneri**, s. 67.

değiştirip değiştiremeyeceği konusunda muhtelif görüşler ileri sürülmüştür⁹⁸¹. Ancak kanaatimizce bu değerlendirmenin her bir hak için ayrıca yapılması gerekir. Zira bu hakların bir kısmı yenilik doğuran hak niteliğindeyken bir kısmı da aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir⁹⁸². Yenilik doğuran haklar, hak sahibi tarafından tek taraflı irade açıklamasıyla kullanılır. Bu hakların kullanılmasıyla yeni bir hukukî ilişki doğar veya var olan hukukî ilişkinin içeriği değişir ya da hukukî ilişki ortadan kalkar⁹⁸³. Burada öncelikle tazminat, bedel indirimi ve ayıbın giderilmesi talepleri değerlendirilmiş, daha sonra diğer haklara ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Ayıp sebebiyle kiracıya tanınan bedel indirimi ve tazminat talepleri yenilik doğuran hak niteliğinde değildir⁹⁸⁴. Söz konusu haklar seçimlik haklarla beraber veya onlardan ayrı olarak kullanılabilir⁹⁸⁵. Ayıbın giderilmesi talebi ise seçimlik hakların doğabilmesi için ön koşul olup aynen ifa talebi niteliğindedir. Dolayısıyla kiracının sahip olduğu ayıbın giderilmesi talebi de yenilik doğuran hak niteliğinde değildir⁹⁸⁶.

Seçimlik haklar açısından ayrı ayrı bir değerlendirme yapılırsa, fesih hakkı bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olduğu için kullanıldıktan sonra geri alınması mümkün değildir⁹⁸⁷. Aynı şekilde ayıbın kiraya veren hesabına giderilmesi hakkını kullanılması durumunda da ayıp ortadan kalktığı için diğer taleplerin ileri sürülmesi söz konusu olamaz. Bununla birlikte kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep etme hakkı açısından daha farklı bir değerlendirme yapmak gerekir. Normal şartlarda kural olarak kullanıldıktan sonra bu hakkın geri alınması mümkün değildir. Ancak sonradan kiralananın benzerinin bulunmadığının ortaya çıkması hâlinde kiracı diğer seçimlik haklarını kullanabilmelidir⁹⁸⁸.

⁹⁸¹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 343-344; **Günel**, s. 76; **Acar**, Şerh, s. 195; **Kahraman**, s. 2817; **Nuhoğlu**, s. 69; Satış sözleşmesi açısından yapılan değerlendirmeler için bkz. **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 134-140.

⁹⁸² **Gümüş**, Kira, s. 122-123; **Baltalı**, s. 52; **Aktaş**, s. 70.

⁹⁸³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Vedat Buz**, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, (Ankara: Yetkin, 2005), s. 55 vd.; **Harun Demirbaş**, Yenilik Doğuran Haklar, (İstanbul: Vedat, 2007), s. 27 vd.

⁹⁸⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 201; Kira bedelinden indirim talep etme hakkı tazminat hakkının tamamlayıcısı niteliğindedir. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80.

⁹⁸⁵ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 167; Kira bedelinin indirilmesi talebi açısından farklı görüş için bkz. **Acar**, Şerh, s. 196.

⁹⁸⁶ **Buz**, Yenilik Doğuran Haklar, s. 170 vd.; **Acar**, Şerh, s. 195-196; **Çabri**, Ayıp, s. 205; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; **Nuhoğlu**, s. 70-71; **Meydaneri**, s. 69; Ayrıntılı bilgi için bkz. **Baçoğlu**, Aynen İfa, s. 117 vd.; Ayıbın giderilmesini talep hakkının yenilik doğuran hak niteliğinde olduğuna ilişkin görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 122-123.

⁹⁸⁷ **Baltalı**, s. 51; **Aktaş**, s. 70; **Demirbaş**, s. 66-67.

⁹⁸⁸ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 167; Doktrinde yer alan bir görüşe göre bu hak kullanıldıktan sonra haktan geri dönülmesi mümkün değildir. **Kök**, s. 100.

4) Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Kiraya Veren Hesabına Giderme Hakkı

Kiraya veren, kiralanandaki ayıbı verilen uygun süre içinde gidermediği takdirde, kiracı ayıbı kiraya veren hesabına bizzat giderebilir. Bununla birlikte bu ayıp kiracı tarafından üçüncü bir kişiye de gidertilebilir⁹⁸⁹. Ayrıca kiracı ayıbın giderilmesinden doğan alacağını da kira ödeme borcundan indirme hakkına sahiptir (TBK m. 306/I). Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için yukarıda sayılan maddî ve şeklî şartların gerçekleşmiş olması gerekir. Özellikle yukarıda da ifade edildiği gibi kiralanandaki ayıp kiracıdan kaynaklanmamış olmalı veya ayıbın giderilmesinden kiracı sorumlu olmamalıdır⁹⁹⁰. Bunlara ek olarak kiracı kiraya verene uygun bir süre vererek kiralanandaki ayıbın giderilmesini talep etmeli ve bu uygun süre içinde ayıp kiraya veren tarafından giderilmemelidir⁹⁹¹.

Kanunda yer alan ifadeye göre hem önemli olan hem de önemli olmayan ayıplarda kiracı ayıbı kiraya veren hesabına giderme hakkını kullanabilir⁹⁹². Ancak doktrinde, 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeye (BK m. 251/II) ve görüşlere paralel olarak sadece önemli olmayan küçük (ufak tefek) ayıpların herhangi bir izne gerek olmaksızın kiracı tarafından giderilebileceği kabul edilmektedir. Diğer bir ifadeyle kiralanandaki önemli ayıpların kiracı tarafından giderilebilmesi için hâkim izninin gerekip gerekmediği hatta önemli ayıpların bulunması durumunda TBK m. 306 hükmüne göre ayıpların giderilip giderilemeyeceği konusu tartışmalıdır⁹⁹³.

⁹⁸⁹ Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 638; Çabri, Ayıp, s. 222-223; Acar, Şerh, s. 221; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 174; Gümüş, Borçlar Özel, s. 269; Yünlü, s. 134; Nuhoglu, s. 78; Bulut, s. 241; Kiracının sadece bazı istisnai durumlarda kiralanana üzerinde onarım yapabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. Yavuz C., Adi Kirada Gider ve Onarımlar, s. 143-148; Kiracının ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını kullanması aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir. Bkz. Gümüş, Kira, s. 127; Çabri, Ayıp, s. 233; Atanlian, s. 149.

⁹⁹⁰ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 117; Zevkliler ve Gökyayla, s. 282; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 230; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 104; Kök, s. 83; Kiralanandaki ayıbın ortaya çıkmasında kiracının da kusurlu olduğu durumlarda ayıbın giderilmesinde kusur oranının dikkate alınması gerektiğine ilişkin Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay, HGK, E. 2009/13-450, K. 2009/476, T. 4.11.2009 (Kazancı, 13.04.2023); Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, V. A. 6.

⁹⁹¹ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 231; Baltalı, s. 57; Çabri, Ayıp, s. 226; Yargıtay, 6. HD, E. 1992/12940, K. 1992/13867, T. 30.11.1992 (Kazancı, 13.04.2023).

⁹⁹² Zevkliler ve Gökyayla, s. 281; Belen, s. 123; Gümüş, Kira, s. 125-126; Çabri, Ayıp, s. 222; Aydoğdu ve Kahveci, s. 404; Aral ve Ayrancı, s. 288; Meydaneri, s. 72; Bununla birlikte doktrinde, kiracının bu hakkını sadece önemli olmayan ayıplar için kullanabileceği, hatta önemli olmayan ayıplar içerisinde de orta düzeydeki ayıplar için bu yola başvurulabileceği ifade edilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 460.

⁹⁹³ Gümüş, Borçlar Özel, s. 269-270; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 230; Acar, Şerh, s. 222; Kaya, s. 83; Çabri, Ayıp, s. 230-231; Gümüş, Kira, s. 126; Atanlian, s. 150; 818 sayı Borçlar Kanunu döneminde, sadece kiralanandaki ufak tefek ayıplar için bu hakkın kullanılabilmesine, önemli ayıpların bulunması durumunda hâkimden izin alınmasını gerektigine ilişkin açıklamalar için bkz. Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 117-118; Nihat Yavuz, "Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu II", Yargıtay Dergisi, no.3 (1982), s. 389.

Doktrindeki bir görüşe göre kiracı, ayıbın önemi fark etmeksizin bu hakkını kullanabilir. Dolayısıyla önemli ayıpların kiracı tarafından giderilebilmesi için herhangi bir izne gerek yoktur⁹⁹⁴. Zira mülga Borçlar Kanunu'nun (BK m. 251/II) aksine Türk Borçlar Kanunu'nda, ayıpların kiracı tarafından giderilebilmesi noktasında önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp ayırımına yer verilmemiştir. Diğer bir ifadeyle BK m. 251/II hükmünde yer alan ufak tefek ayıplar ifadesi TBK m. 306/I hükmünde yer almamaktadır. Ayrıca madde gerekçesinde de uygun süre içinde ayıbın giderilmemesi durumunda kiracının herhangi bir yargı kararına gerek olmaksızın ayıbı kiraya veren hesabına giderebileceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla önemli ayıpların kiracı tarafından giderilmesi için hâkimden izin alınmasına gerek yoktur. Zira kiracı, ayıbı gidersin diye kiraya verene uygun bir süre vermiş; buna rağmen ayıp giderilmemiştir. Bu sebeple kiracıdan, hâkimden izin alması için masraf yapması ve ayrıca zaman kaybetmesi beklenmemelidir⁹⁹⁵. Bununla birlikte ayıbın giderilmesinin aciliyet gerektirdiği durumlarda mahkemeye başvurulması ayrıca bir gecikmeye sebep olur. Bu da dürüstlük kuralına aykırıdır ve hakkaniyetli sonuçlar doğurmaz. Dolayısıyla kiracı, kiralanan taşınmazın su akıtan çatısını, deprem sonucu ağır hasar gören kolonlarını veya yıkılan duvarlarını, bozulan aracın motorunu herhangi bir hâkim kararı gerekmeksizin yaptırabilir. Ancak önemli ayıpların bulunması durumunda, hâkime başvurarak izin almak ve ayıbın giderilmesi için gerekli olan masrafları tespit ettirmek, ileride doğabilecek olan uyuşmazlıkların engellenmesi açısından doğru bir çözüm olabilir⁹⁹⁶.

Doktrindeki hâkim görüşe göre, TBK m. 306/I hükmünde sadece ayıptan söz edilmesine rağmen kiralananadaki önemli ayıpların kiracı tarafından giderilebilmesi TBK m. 113 hükmü uyarınca hâkim tarafından izin verilmesine bağlıdır⁹⁹⁷. Burada TBK m. 306/I hükmü tek başına

⁹⁹⁴ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 404; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 282; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; **Belen**, s. 123; **Akyiğit**, s. 86; **Erdem**, s. 32; **Bulut**, s. 241.

⁹⁹⁵ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 282; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 404-405; 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde yapılan açıklamalar için bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 116 vd.; **Karahasan**, s. 813 vd.; **Kök**, s. 79 vd.; **Baltalı**, s. 65 vd.

⁹⁹⁶ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 405.

⁹⁹⁷ **Senai Olgaç**, Borçlar Hukuku: Akdin Muhtelif Nevileri-III: Kira, (İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1966), s. 263; **Eren**, Borçlar Özel, s. 345; **Aral ve Ayrancı**, s. 289; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 461-462; **Gümüş**, Kira, s. 126; **Acar**, Şerh, s. 222; **Çabri**, Ayıp, s. 231; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 270; **Kaya**, s. 84; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 105; **Cihan**, Ayıp, s. 38; **Günel**, s. 90; **Yünlü**, s. 134-135; **Ruhi ve Ruhi**, s. 53; **Nuhoğlu**, s. 83; Taraflar sözleşmeyle önemli ayıpların hâkimden izin olmaksızın kiracı tarafından giderilebileceğini kararlaştırabilirler. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 175; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/14892, K. 2014/7953, T. 17.6.2014: “Ayrıca BK’nun 251/2 maddesi gereğince kiracı bazı koşulların varlığı halinde (esaslı olmayan ufak tefek ayıplar) kiralayanın hesabına eksiklikleri gidermekte iznlidir. Sonradan ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiralananın tamir ve bakım gereksinimi doğarsa kiracı bozuklukların önemine ve niteliğine göre kiraya verene bu durumu bildirmek ve tamiri konusunda uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Kiracının onarımı kiraya verenin hesabına yaptırabilmesi BK. 97/1 maddesi (6098 Sayılı TBK’nun 113/1 md.) uyarınca hakimden izin alma koşuluna bağlı tutulmuştur”; Benzer yöndeki karar için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/4525, K. 2013/16572, T. 10.12.2013 (Kazancı, 13.04.2023).

değil TBK m. 306/II hükmüyle birlikte değerlendirilmelidir. Zira söz konusu maddenin birinci fıkrasında kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olduğu imkânlardan bahsedilmiş; sonrasında ise ikinci fıkrada ayıbın önemli olması durumunda kiracının fesih hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Burada ayıbın niteliğinin ilk fıkra göre ağırlaştığı görülmektedir. Diğer bir ifadeyle önemli olmayan ayıptan önemli ayıba geçiş yapılmıştır. Dolayısıyla ilk fıkradaki ayıp kavramı aslında önemli olmayan ayıp şeklinde anlaşılmalıdır⁹⁹⁸.

Kiralanandaki önemli ayıpların hâkimden izin alınmaksızın giderilmesi çoğu durumda da mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder. Dolayısıyla burada söz konusu hüküm amaca göre dar yorumlanmalı ve kiracıya hâkimden izin almaksızın ayıbı giderme imkânı tanınmamalıdır⁹⁹⁹. Bununla birlikte önemli ayıpların hâkim iznine başvurulmadan giderilmesi bazı hileli davranışların oluşmasına yol açabilir. Ayrıca ayıpların giderilmesi için yapılan masrafların kiracı tarafından doğrudan kira bedelinden indirilmesi çoğu durumda kiraya veren tarafından mahkemeye taşınır. Böyle bir uygulama ise hem TBK m. 306/I hükmünde yer alan yetkiyi faydasız kılar hem de TBK m. 113 hükmünün uygulanma alanını ortadan kaldırır¹⁰⁰⁰. Dolayısıyla kiracı sadece önemli ayıp niteliğinde olmayan ayıpları hâkim iznine gerek almaksızın giderebilir. Kanaatimizce açıklanan gerekçeler sebebiyle bu görüşe üstünlük tanınabilir.

Kiralanandaki eksiklik veya bozukluğun önemli ayıp niteliğinde olup olmadığı, ayıbın derecesine, sözleşmede amaçlanan kullanıma etkisine ve onarımın gerektirdiği masrafa göre takdir edilir. Meselâ 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de verilen örneklere paralel olarak kiracı bozulan ısıtma sistemini, su sızdıran boruları, kırılan camları ve bozulan kapı kilidini herhangi bir izne gerek almaksızın tamir ettirebilir¹⁰⁰¹. Bununla birlikte yukarıda da açıklandığı üzere ayıbın giderilmesi için süre verilmesi gerekmeyen hâllerde önemli nitelikte bir ayıp olsa bile kiracı bu ayıbı doğrudan giderebilir¹⁰⁰².

Kiracı kiralananındaki ayıbı üçüncü kişilere gidertebileceği gibi bizzat kendisi de giderebilir¹⁰⁰³. Ayıpların giderilmesi sırasında dürüstlük kuralına uygun davranılmalı, kiraya

⁹⁹⁸ Ancak bu durum kiralanda önemli ayıpların bulunması hâlinde, kiracının kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep etme hakkının olmadığı şeklinde yorumlanmaz. Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 461; **Nuhoğlu**, s. 83.

⁹⁹⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 176.

¹⁰⁰⁰ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 461; **Kaya**, s. 84; **Acar**, Şerh, s. 222.

¹⁰⁰¹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 461; **Akyiğit**, s. 84; **Gümüş**, Kira, s. 125; **Kaya**, s. 85; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 105; **Kök**, s. 82; **Nuhoğlu**, s. 80; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2018/1520, K. 2018/8632, T. 18.9.2018 (Kazancı, 14.04.2023); Baltalı, akan çatının tamirini önemli olmayan nitelikteki ayıp kapsamında değerlendirmiş ve hâkimden izin alınmaksızın kiracı tarafından bizzat giderilebilecek ayıp olarak kabul etmiştir. Bkz. **Baltalı**, s. 60.

¹⁰⁰² **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71.

¹⁰⁰³ **Atanlian**, s. 151; Ayıbın kiracı tarafından bizzat giderildiği durumlarda, işçilik ücreti dâhil yapmış olduğu

verenin menfaatleri gözetilmeli ve gereksiz masraflardan kaçınılmalıdır¹⁰⁰⁴. Dürüstlük kuralına aykırı olarak ayıpların onarılması için gerekli olan olağan masrafların üstüne çıkılması durumunda kiraya verenin itiraz hakkı bulunmalıdır. Kiracı normalde yapılması gerekenden daha fazla masraf yaparak bundan doğan alacağını kira bedelinden indirmişse ve bu durum mahkeme kararıyla tespit edilmişse, kiracı yaptığı fazla indirim sebebiyle kira bedelini ödemede temerrüde düşmüş olur. Bu durumda diğer şartlar da oluşmuşsa kiracının temerrüt sebebiyle tahliye edilmesi (TBK m. 315) gündeme gelebilir¹⁰⁰⁵. Ayrıca kiracı, ayıpların giderilmesi sırasında özenli davranmakla yükümlüdür. Kiracının özen yükümlüğüne aykırı davranması neticesinde, kiraya veren zarar görmüşse kiracı bu zararlardan sorumludur¹⁰⁰⁶.

Kiracının kiralananadaki ayıbı giderme zorunluluğu bulunmamaktadır. Kiracının burada kural olarak kanundan doğan tek yükümlülüğü ayıpları kiraya verene bildirmektir (TBK m. 318). Dolayısıyla kiracı isterse ayıbın giderilmesini talep eder ve ayıbın giderilmemesine bağlı olarak doğan diğer seçimlik haklarını kullanabilir. Ancak dürüstlük kuralı gereği kiraya verene ulaşamayan acil durumlarda kiracı tarafından zorunlu önlemlerin alınması gerekir¹⁰⁰⁷.

Kiracı ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirebilir (TBK m. 306/I)¹⁰⁰⁸. Aslında bu hükümle birlikte TBK m. 139 hükmünde yer alan takas hakkı kira sözleşmesi bakımından özel olarak düzenlenmiştir¹⁰⁰⁹. Doktrinde kiracının yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirme hakkının hukukî niteliğine ilişkin çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Doktrindeki bazı yazarlara göre, yapılan masrafların kiracı tarafından kira bedelinden indirilmesi bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir¹⁰¹⁰. Diğer bazı yazarlara göre, yapılan masrafların kira bedelinden indirilmesi yenilik doğuran bir hak niteliğinde olmayıp aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir¹⁰¹¹.

masrafları kiraya verenden talep edebilir. **Çabri**, Ayıp, s. 224; Kiracının ayıbı bizzat giderdiği durumlarda işçilik ücreti isteyemeyeceğine ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 178.

¹⁰⁰⁴ **Günel**, s. 90; **Çabri**, Ayıp, s. 233; **Acar**, Şerh, s. 223; **Yargıtay**, 11. HD, E. 2007/2260, K. 2008/10073, T. 16.9.2008 (Kazancı, 01.04.2023); Ancak burada aşırıya gidilmemeli kiracıdan en ucuz giderimi bulması beklenmemelidir. Ayrıca yapılan masrafların makul olup olmadığı değerlendirilirken kiraya verenin söz konusu ayıbı uygun sürede gidermediği de göz önünde bulundurulmalıdır. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 178.

¹⁰⁰⁵ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 405; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 462.

¹⁰⁰⁶ **Çabri**, Ayıp, s. 233; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72.

¹⁰⁰⁷ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 179; Kiracının önemli olmayan ayıpları gidermekle yükümlü olduğuna ilişkin görüş için bkz. **Meydaneri**, s. 72.

¹⁰⁰⁸ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2011/8478, K. 2011/15991, T. 20.10.2011 (Kazancı, 21.02.2023); Kiracı, TBK m. 306/I hükmünün şartları oluşmadan veya önemli ayıplarda hâkim iznine başvurmadan yaptığı onarımlar dolayısıyla doğan masraflarını kira bedelinden indirme hakkına sahip değildir. Ancak burada genel hükümler uyarınca takas hakkı kullanılabilir (TBK m. 139-145). Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 463; **Acar**, Şerh, s. 223; **Özdoğan ve Oymak**, s. 59.

¹⁰⁰⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 462; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; **Belen**, s. 123; **Çabri**, Ayıp, s. 234.

¹⁰¹⁰ **Çabri**, Ayıp, s. 234.

¹⁰¹¹ **Gümüş**, Kira, s. 127.

Ayıbın giderilmesi için kiracı tarafından harcanan miktarın kira bedelinden indirilmesi, TBK m. 307 hükmünde düzenlenen bedel indirimi talep etme hakkından farklıdır. Zira TBK m. 306/I hükmünde yer alan indirim hakkı sürekli nitelikte değildir. Burada kiracı, ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu masraflardan doğan alacağını en yakın kira bedelinden düşme hakkına sahiptir. Ancak kira bedelinin alacağını karşılamaması hâlinde kiracı, alacağının kalan kısmını da sonraki ayın kira bedelinden mahsup edebilir¹⁰¹².

Kiracı ayıbın giderilmesi için yaptığı harcamaları, tam vekâletsiz iş görme kurallarına göre de talep edebilir (TBK m. 529)¹⁰¹³. Ancak kiracı kiraya verene ayıpların giderilmesi talebinde bulunmadan veya ayıpların giderilmesi için uygun bir süre vermeden ayıpları giderirse bundan doğan alacağını eksik vekâletsiz iş görme (TBK m. 530) hükümleri uyarınca sebepsiz zenginleşme ölçüsünde talep edebilir. Aynı şekilde önemli ayıplar için hâkim izninin gerekli olduğu kabul edilirse ve izin almaksızın kiracı tarafından kiralananadaki önemli ayıplar giderilirse, kiracı yapmış olduğu harcamaları eksik vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca isteyebilir (TBK m. 530)¹⁰¹⁴. Ancak dürüstlük kuralı gereği ayıbın giderilmesi için uygun süre verilmesi gerekmeyen veya hâkimden izin alınmasının beklenemeyeceği durumlarda¹⁰¹⁵ kiracı yapmış olduğu masrafları tam vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilir¹⁰¹⁶. Bununla birlikte uygulamada kiracının kiralananaya yaptığı faydalı ve zorunlu giderlere kiraya verenin itiraz etmemesi veya ses çıkarmaması durumunda yapılan onarım için hâkimden izin alınıp alınmadığına veya onarımın zaruri olup olmadığına bakılmaksızın tam vekâletsiz iş görmeye

¹⁰¹² Aral ve Ayrancı, s. 288-289; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 231-232; Aydoğdu ve Kahveci, s. 408; Acar, Şerh, s. 224; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 178; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 462; Kaya, s. 85-86; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 106; Nuhoglu, s. 81.

¹⁰¹³ Zevkliler ve Gökyayla, s. 283; Aydoğdu ve Kahveci, s. 406; Kaya, s. 86; Çabri, Ayıp, s. 236; Aktaş, s. 79; Meydaneri, s. 74; Yünlü, s. 136-137; Yargıtay, 6. HD, E. 2015/3640 K. 2016/2262 T. 22.3.2016; Yargıtay, 3. HD, E. 2004/1763, K. 2004/2081, T. 15.3.2004 (Kazancı, 29.03.2023).

¹⁰¹⁴ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 118; Tunçomağ, s. 513; Olgaç, s. 263-264; Aral ve Ayrancı, s. 288-289; Acar, Şerh, s. 223; Günel, s. 89; Karahasan, s. 814; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; Çabri, Ayıp, s. 236-237; Arkan Serim, s. 54-55; Kök, s. 90; Baltalı, s. 59; Önemli ayıbın hâkimden izin alınmaksızın giderildiği durumlarda eğer kiraya verenin menfaati kiracının menfaatine göre daha baskınsa yapılan masraflar gerçek vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edilebilir. Bkz. Gümüş, Borçlar Özel, s. 270; Gümüş, Kira, s. 127; Çabri, Ayıp, s. 237.

¹⁰¹⁵ Zevkliler ve Gökyayla, s. 283; Baltalı, s. 68; Çabri, Ayıp, s. 237; Kiraya verene ulaşamadığı, gecikmenin daha büyük zararlara sebep olacağı veya acil onarım gereken hâllerde, kiracı yapmış olduğu masrafları tam vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca talep edebilirler. Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 118; Acar, Şerh, s. 222; Kaya, s. 87; Bu gibi durumlarda kiracının sadece zararın büyümesini önleyecek önlemler alma hakkına sahip olduğu yöndeki görüş için bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 180.

¹⁰¹⁶ Aral ve Ayrancı, s. 289; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 463; Kök, s. 91; Baltalı, s. 63-64; Kaya, s. 87; Çabri, Ayıp, s. 237-238; Gümüş, Kira, s. 127; Nuhoglu, s. 79; Yargıtay, 13. HD, E. 1994/1699, K. 1994/3373, T. 6.3.1994: “Asansör tesisatındaki ayıbın esaslı olduğunun kabulü zorunludur. Böyle bir ayıbın giderilmesi için, hakimden izin almaya yönelik yasal düzenlemeye dayanmak ve savunmada bulunmak objektif iyniyet kurallarıyla bağdaşmaz. Asansör tesisatındaki ayıp, kiracı tarafından kiralayana bildirilmiştir. Hakimin iznini almadan veya kiralayana uygun önel vermeden onarımlar yaptıran kiracı onarımın yapıldığı tarihteki giderleri tam (gerçek) vekaletsiz iş görme hükümlerince kiralayan davalılardan isteyebilir.” (Kazancı, 29.03.2023).

dayalı talepler kabul edilmektedir¹⁰¹⁷. Burada özellikle yapılan zorunlu giderler kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak bulundurulmasına ilişkindir. Bu sebeple kiralananın ayıplı olduğu ve ayıbın kiracı tarafından giderildiği kabul edilmelidir¹⁰¹⁸. Dolayısıyla burada ayıbın giderilmesine ilişkin hükümlere göre hareket edilmesi gerekir. Kiracı ayıbın giderilmesine ilişkin yapmış olduğu masrafları, sözleşmenin sona ermesini beklemeden kiraya verenden talep etme hakkına sahip olmalıdır¹⁰¹⁹.

Taraflar aralarında yapacakları bir sözleşme ile uygun süre içinde giderilmeyen ayıpların kiracı tarafından giderilmesi hakkını konut ve çatılı işyeri kiralalarında ortadan kaldıramazlar. Diğer kira sözleşmelerinde de taraflar, genel işlem koşuluyla böyle bir hüküm getiremezler. Zira bu durum kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılmasına ilişkin kurallara tabidir (TBK m. 301)¹⁰²⁰.

5) Kiracının Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı

Kiracının, kiralanandaki ayıbın uygun bir süre içinde giderilmesini talep etmesine rağmen bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep edebilir (TBK m. 306/I)¹⁰²¹. Kiracıya tanınan bu hak, kiralanandaki ayıbın giderilmemesine bağlı olarak ortaya çıkan seçimlik haklardandır.

Kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep etme hakkının, yenilik doğuran bağımsız bir hak niteliğinde olup olmadığı konusu tartışmalıdır¹⁰²². Doktrindeki bazı yazarlara

¹⁰¹⁷ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2020/111, K. 2020/2967, T. 15.6.2020; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2019/5109, K. 2019/8591, T. 31.10.2019 (Kazancı, 29.03.2023); Bununla birlikte Yargıtay'ın bir kararına göre, eğer sözleşmede kiraya verenin rızası alınmadan yapılan tadilat giderleri için kiracının hiçbir masraf talep edemeyeceği kararlaştırılmışsa, kiracı kiraya verenin rızası olmaksızın yapılan tadilatlardan doğan masrafları talep edemez. Karar için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2001/12117, K. 2002/1134, T. 5.2.2001 (Kazancı, 29.03.2023).

¹⁰¹⁸ Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasıyla ayıbın giderilmesi arasındaki fark için bkz. **Öztaş**, s. 13 vd.

¹⁰¹⁹ Ancak Yargıtay'a göre, kira sözleşmesi devam ettiği sürece kiracı, kiralanana ilişkin yaptığı masrafları talep edemez. Bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2007/5867, K. 2007/10945, T. 21.9.2007: "*Davacı bu davada davalıdan kiraladığı taşınmaz için yaptığı imalat ve tadilata ilişkin masraflarını talep etmektedir. Dosya kapsamında gerek dava ve gerekse karar tarihinde davacının taşınmazda kiracı olarak bulunduğu anlaşılmaktadır. Hemen belirtmek gerekir ki kiracı olduğu taşınmazda imalat ve tadilattan dolayı masraf yapan kiracı şahıs, kiralananda bulunduğu sürece bu masrafları isteme hakkına sahip değildir.*" (Kazancı, 21.02.2023).

¹⁰²⁰ **Çabri**, Ayıp, s. 225; TBK m. 306 hükmünün mutlak emredici nitelikte olduğu ve dolayısıyla tarafların yapacağı bir anlaşmayla kiracının bu hakkının hiçbir şekilde ortadan kaldırılmayacağına ilişkin görüş için bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 408; **Eren**, Borçlar Özel, s. 346; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 175; TBK m. 306/I hükmünün emredici nitelikte olmadığına ilişkin bkz. **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 284.

¹⁰²¹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 347; **Aral ve Ayrancı**, s. 289; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 465; **Gümüş**, Kira, s. 131; **Acar**, Şerh, s. 224; **Kaya**, s. 94; **Atanlian**, s. 161; **Yünlü**, s. 145; Kiraya verene tanınan uygun süre, ayıbın giderilmesine yetecek kadar olmalıdır. Bkz. **Oğuzman ve Öz**, s. 542; **Çabri**, Ayıp, s. 294; Doktrinde bu hakkın ayıbın giderilmesi talebine bağlı olması eleştirilmiştir. Bkz. **Acar**, Kira Sözleşmesi, s. 3688; **Belen**'e göre, bu hakkın kullanımı ayıbın giderilmesi talebinin boş çıkmasına bağlı değildir. Bkz. **Belen**, s. 125.

¹⁰²² **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 465; **Kaya**, s. 94; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, bu hak doğrudan ve bağımsız bir şekilde kullanılabilir. Ayrıca kiracı sadece önemli ayıpların bulunması durumunda kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep edebilmelidir. Bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 411.

göre, bu hak kira sözleşmesinde edim değişikliği meydana getiren ve yenilik doğuran hak niteliğindedir¹⁰²³. Doktrindeki diğer yazarlara göre, söz konusu hak yenilik doğuran nitelikte bir hak olmayıp aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir¹⁰²⁴. Kanaatimizce bu hak kiralananadaki ayıbın giderilmemesine bağlı olarak kiracıya kanunen tanınan bir seçimlik haktır¹⁰²⁵.

Kiracı hem önemli hem de önemli olmayan ayıplarda kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep edebilir¹⁰²⁶. Doktrinde yer alan bir görüşe göre kiralananın ayıpsız bir benzerinin bulunduğu durumlarda kiracı, kiraya verenden böyle bir talepte bulunabilir. Burada kiraya verenden kiralananın bir benzerini çeşitli yollarla (satın alma vb.) temin ederek kiracıya vermesi beklenmemelidir. Aslında burada örtülü bir kanun boşluğu söz konusudur. Dolayısıyla burada TBK m. 227/I, b. 4 hükmü kıyas yoluyla uygulanmalı ve sadece kiraya verenin elinde böyle bir imkân varsa kiracı bu hakkını kullanabilmelidir¹⁰²⁷. Doktrindeki diğer bir görüşe göre, kiraya verenin elinde kiralananın ayıpsız bir benzeri olmasa dahi kiracı bu hakkını kullanabilir. Ancak bu talebin ileri sürülmesinde dürüstlük kuralına aykırı davranılmamalıdır. Meselâ kiraya verenin elindeki tek konutunu kiraya verdiği durumda, kiracı bu hakkı kullanamamalıdır¹⁰²⁸.

Doktrinde tartışmalı olan diğer bir konu da ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkının kullanımı için misli eşyanın varlığının aranıp aranmayacağıdır¹⁰²⁹. Bu konunun daha iyi anlaşılabilmesi için öncelikle kanunda yer alan “kiralananın ayıpsız benzeri” kavramı incelenmiş sonrasında da doktrindeki görüşlere yer verilmiştir.

Ayıbın uygun sürede giderilmemesi durumunda kiracıya kiralananın ayıpsız bir benzerini talep etme hakkının yanı sıra kiraya verene de kiralananadaki ayıbı gidermek yerine ayıpsız bir benzerini kiracıya verme hakkı tanınmıştır (TBK m. 306/III). Bununla birlikte kiraya

¹⁰²³ **Acar**, Şerh, s. 224; Bütün seçimlik hakların yenilik doğuran hak niteliğinde olduğuna ilişkin bkz. **Kök**, s. 76; **Cihan**, Ayıp, s. 35; Satış sözleşmesindeki seçimlik haklara ilişkin yapılan açıklamalar için bkz. **Edis**, Ayıp, s. 98; **Yavuz C.**, Satıcının Ayrıtan Sorumluluğu, s. 136;

¹⁰²⁴ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 286; **Gümüş**, Kira, s. 131; **Çabri**, Ayıp, s. 294; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 182-183; **Başoğlu**, Aynen İfa, s. 117; **Cihan**, Ayıp, s. 39; **Yünlü**, s. 145; **Ruhi ve Ruhi**, s. 54; **Bulut**, s. 244; **Aktaş**, s. 85; **Ataman**, s. 162.

¹⁰²⁵ Bu hakkın bağımsız bir seçimlik hak olmadığına ilişkin görüş bkz. **Kaya**, s. 95.

¹⁰²⁶ **Acar**, Şerh, s. 225; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 106; **Aktaş**, s. 85; Küçük bir bakım ve onarımla veya temizlikle giderilebilecek hafif düzeydeki ayıplar için kiracının bu hakkını kullanması hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğuna ilişkin bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 74; **Çabri**, Ayıp, s. 294.

¹⁰²⁷ **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 271; **Acar**, Şerh, s. 225; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 106; **Cihan**, Ayıp, s. 40; **Gümüş**, Kira, s. 132; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 411; **Nuhoğlu**, s. 91; **Tutulmaz**, s. 85; Satış sözleşmesinde yer alan düzenlemeye göre, satıcının elinde böyle bir imkân varsa alıcı bu hakkı kullanabilir. Dolayısıyla mülkiyeti geçirme borcunu satıcının bile imkân varsa ayıpsız bir benzeri ile değiştirebileceği düzenlenmişken, kiraya verenden elinde olmasa bile kiralananın ayıpsız bir benzerini kiracıya vermesini beklemek çelişkili ve adaletsiz sonuçlar doğurur. Bkz. **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 465; **Kaya**, s. 95.

¹⁰²⁸ **Çabri**, Ayıp, s. 298; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; **Kahraman**, s. 2836; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 183-184; **Aktaş**, s. 87.

¹⁰²⁹ **Gümüş**, Kira, s. 132; **Çabri**, Ayıp, s. 295-296; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 183-184; **Acar**, Şerh, s. 210-211; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 466-467.

veren, kiralananın ayıpsız bir benzerini kiracıya hemen vererek ve uğramış olduğu zararları karşılayarak onun seçimlik hakları kullanmasını önleme imkânına sahiptir (TBK m. 306/IV). Mehaz kanun olan İsviçre Borçlar Kanunu'nda ise sadece kiraya veren için buna benzer bir hakka yer verilmiştir. Ayrıca İsviçre Borçlar Kanunu'nda tam değerde ikame kavramı kullanılmıştır¹⁰³⁰. Bu kavram ile aslında kiracının durumunun kira başlangıcındaki konumuna getirilmesi ifade edilmektedir. Diğer bir ifadeyle tam değerde ikame kavramıyla, sözleşmede öngörülen niteliklerde bir eşyanın verilmesi ve ayrıca kiracının tüm zararları karşılanmak suretiyle sözleşmenin başlangıcındaki konumunun korunması amaçlanmaktadır¹⁰³¹.

TBK m. 306 hükmünde kiracıya tanınan kiralananın ayıpsız benzerini talep etme hakkı mehaz kanundaki tam değerde ikame kavramının karşılığı değildir. Dolayısıyla kiralananın ayıpsız bir benzeri kavramı sınırlı bir imkânı içermektedir¹⁰³². Zira kanun koyucu burada kiracıya sadece seçimlik bir hak tanımış ve devamında da TBK m. 308 hükmüyle birlikte uğramış olduğu zararları talep etme imkânı getirmiştir. Bu sebeple kiracıya tanınan ayıpsız benzerini talep etme hakkı, gerçek anlamda kiralananın ayıpsız bir benzeri olarak kabul edilmelidir¹⁰³³.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiralananın ayıpsız bir benzerinin bulunması çoğunlukla misli mal olan taşınır kiralaları için söz konusudur. Taşınmaz kiralalarında bilhassa konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın ayıpsız bir benzerinin bulunması zor hatta imkânsız bir durumdur¹⁰³⁴. Kiraya veren tarafından kiralananın misli benzerinin verilme imkânı yoksa bu hak kullanılmamalıdır¹⁰³⁵.

Doktrindeki diğer görüşe göre, kiracıya misli olmayan eşyanın da benzeriyle değiştirilmesini talep etme imkânı tanınmalıdır. Zira kiralananın mutlak surette aynı niteliklere sahip olması gerekmez. Kanunda da ayıpsız misliyle değil ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi imkânı getirilmiştir¹⁰³⁶. Bu duruma, gayri misli eşya niteliğinde olan yarış atının kirallanması ve

¹⁰³⁰ Aral ve Ayrancı, s. 289; Gümüş, Kira, s. 131; Bu kavram ile ifade edilenin sadece kiralananla eşit veya aynı değer olmadığı, bundan ziyade kiralananı kiracının hiçbir şekilde zarar görmediği hâle getirmek olduğuna ilişkin yapılan açıklamalar için bkz. Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 465.

¹⁰³¹ Gümüş, Kira, s. 132; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 466; Aydoğdu ve Kahveci, s. 412.

¹⁰³² Gümüş, Kira, s. 132; Mehaz kanundaki düzenlemenin karşılığı kiraya verene tanınan kiralananın ayıpsız bir benzerini verme hakkıdır. Ancak buradaki aynı malın ayıpsız bir benzeri ifadesi ile tam değerde ikame kavramı farklı anlamlarda sözcüklerdir. Ayrıca kanun koyucu tarafından TBK m. 306/IV hükmünde kiracının zararının giderilmesi gerektiğini özellikle ifade edilmiştir. Bkz. Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 466.

¹⁰³³ Doktrinde yer alan bir görüşe göre, ayıpsız benzeri kavramı tam değer ikamesini karşılamaktadır. Dolayısıyla TBK m. 306'da yer alan ifadeler tam değerde ikame olarak anlaşılmalıdır. Bkz. Gümüş, Kira, s. 129-130.

¹⁰³⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 348; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 641; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 467; Aral ve Ayrancı, s. 290.

¹⁰³⁵ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 465-467.

¹⁰³⁶ Zevkliler ve Gökyayla, s. 286; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73-74; Gümüş, Kira, s. 132; Aydoğdu ve Kahveci, s. 411; Çabri, Ayıp, s. 296; Kaya, s. 96; Cihan, Ayıp, s. 39; Yünlü, s. 145; Misli olmayan şeyin kirasında bu hakkın kullanılamayacağına ilişkin görüş için bkz. Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 467;

sakatlanması neticesinde, kiraya verenin elinde olan benzer kalite ve güce sahip başka bir atın talep edilmesi; kiralanan otomobilin ayıplı olması durumunda aynı sınıfta başka bir otomobille değiştirilmesi örnek olarak verilebilir¹⁰³⁷. Bu görüşe göre, ayıpsız bir benzerinin bulunması hâlinde taşınmaz kiralalarında da bu hakkı kullanılabilir. Meselâ kiraya verenin aynı apartmanda ve aynı cepheye bakan ikinci bir boş dairesinin bulunması durumunda kiracı, ayıplı daire yerine bunun verilmesini talep edebilir¹⁰³⁸.

Kiralananın ayıp sebebiyle tamamen yok olması veya tamir edilemeyecek derecede zarara uğraması hâlinde kural olarak kiracının ayıbın giderilmesi talebinde bulunamayacağını yukarıda ifade edilmiştir. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, aynı durum kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesinde de geçerlidir. Ancak taraflar sözleşmede bu durumun aksini kararlaştırabilirler¹⁰³⁹.

Kiracı, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkını kullandıktan sonra kural olarak bu hakkı geri alamamalıdır. Ancak doktrinde yer alan bir görüşe göre, bu hak kullanıldıktan sonra kiralananın benzerinin bulunmadığının ortaya çıkması hâlinde, kiracı diğer seçimlik haklarını da kullanabilmelidir¹⁰⁴⁰.

Ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkının imkân dâhilinde kullanılmasına rağmen, söz konusu talebin kiraya veren tarafından yerine getirilmemesi hâlinde borçlu temerrüdüne bağlı sonuçlar uygulanmalıdır¹⁰⁴¹. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiraya verenin bu talebi yerine getirmemesi hâlinde kiracı sözleşmeyi süre vermeden doğrudan feshedebilir. Ancak burada TBK m. 306/II hükmü kıyasen uygulanmalı ve sadece önemli ayıpların bulunduğu durumlarda kiracıya bu imkân tanınmalıdır¹⁰⁴².

Aktaş, s. 86; Zevkliler ve Gökyayla, burada kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerektiğini belirtmekle beraber, ayıpsız benzerin her zaman mutlak surette kiralananla aynı niteliklere sahip olması gerektiğini de ifade etmişlerdir. Bkz. **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 286; Acar'a göre bu hakkın kullanılabilmesi için kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerekir. Ancak ayıpsız bir benzeri ifadesi değerlendirilirken satış sözleşmesine oranla daha esnek davranılmalıdır. Bkz. **Acar**, Şerh, s. 224-225.

¹⁰³⁷ **Çabri**, Ayıp, s. 297; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 286; **Nuhoğlu**, s. 91; TBK m. 306 hükmünün gerekçesinde yer alan, “*Kiracının maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında öngörülen değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiralananın misli eşya (mal) niteliği taşıması gerektiğinde bir duraksama yoktur*” ifadesinin eleştirisi için bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 411-412; **Gümüş**, Kira, s. 132-133.

¹⁰³⁸ **Çabri**, Ayıp, s. 297; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 186; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 106; Taşınmaz kiralalarında kiracının bu hakkını kullanamayacağına ilişkin bkz. **Günel**, s. 74; Ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkının gemi kiralalarında da uygulanabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. **Taşkın**, s. 741.

¹⁰³⁹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 347; Satış sözleşmesinde ileri sürülen bir görüşe göre, malın değiştirilmesi noktasında imkânsızlık varsa satıcı bu hakkını kullanamaz. Bkz. **Yeşim Atamer**, “Tüketici Satım Sözleşmelerine İlişkin TKHK m. 4 Eleştiriler ve Revizyon Teklifleri”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, no.1 (2007), s. 92.

¹⁰⁴⁰ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 167.

¹⁰⁴¹ **Acar**, Şerh, s. 225.

¹⁰⁴² Bu görüş için bkz. **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 412-413; **Çabri**, Ayıp, s. 298-299.

6) Kiracının Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Kiralananda teslim anında mevcut olan veya teslimden sonra ortaya çıkan önemli ayıpların bulunması ve bu ayıpların kiraya veren tarafından uygun süre içinde giderilmemesi durumunda kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır (TBK m. 305/I, m. 306/II)¹⁰⁴³. Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesine karşın kiracı ifayı geri çevirerek temerrüt hükümlerine başvurarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu durumda sözleşmenin feshinden bahsedilemez. Zira burada kiracı isterse borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere göre dönme hakkını kullanabilir. Dönme hakkının kullanılmasıyla birlikte sözleşme baştan itibaren geçersiz hâle gelir¹⁰⁴⁴.

Kiracının fesih hakkını kullanabilmesi için birtakım şartlar öngörülmüştür. Buna göre, TBK m. 306/II uyarınca fesih hakkının kullanılabilmesi için ayıbın önemli olması ve kiraya verene verilecek olan sürede giderilmemesi şartlarının birlikte gerçekleşmelidir¹⁰⁴⁵.

Kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için öncelikle kiralanandaki ayıbın, sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğini yok eden veya önemli ölçüde etkileyen nitelikte olması gerekir. Aslında kanun koyucu TBK m. 306/II hükmünde önemli ayıbın tanımını yapmıştır. Diğer bir ifadeyle sadece önemli ayıpların bulunması durumunda kira sözleşmesinin kiracı tarafından feshedilebileceği belirtilmiştir¹⁰⁴⁶. Kiralanandaki ayıp, kiracının veya onun beraberindeki kişilerin sağlığını tehlikeye sokuyorsa, sözleşmede amaçlanan kullanımı bütünüyle engelliyor veya önemli surette azaltıyorsa önemli ayıp söz konusudur¹⁰⁴⁷. Doktrinde

¹⁰⁴³ Eren, Borçlar Özel, s. 348; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 468; Zevkliler ve Gökyayla, s. 284; Akyiğit, s. 93; Çabri, Ayıp, s. 260; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 188; Kaya, s. 97; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 107; Sürekli edimli sözleşmelerde fesih hakkını düzenleyen ve genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 126 hükmünün, TBK m. 305/II düzenlemesiyle kira sözleşmeleri açısından özel hükme bağlandığına ilişkin açıklamalar için bkz. Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 236.

¹⁰⁴⁴ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 964; Oğuzman ve Öz, s. 466; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 938; Antalya, Borçlar Genel, V/1,3, s. 580; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 468; Eren, Borçlar Özel, s. 348; Karahasan, s. 828; Çabri, Ayıp, s. 260; Belen, s. 126; Kiracının TBK m. 305 vd. hükümlerine başvurabilmesi için kiralandaki ayıbı kabul etmemiş ve ayıptan doğan haklarından feragat etmemiş olması gerekir. Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, V. A. 7; Finansal kiralama sözleşmelerinde önemli ayıp sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin açıklamalar için bkz. Eker, s. 118.

¹⁰⁴⁵ Yalçınduran, s. 78; Meydaneri, s. 79-80; Yünlü, s. 148; TBK m. 305/II hükmündeki fesih hakkının TBK m. 306/II hükmüne göre farklı nitelikte olduğuna ve kiralanda önemli ayıpların bulunması durumunda kiracının herhangi bir süre vermeden sözleşmeyi doğrudan feshedebileceğine ilişkin görüş için bkz. Erdem, s. 30-31; Ancak kanaatimizce, TBK m. 305 hükmünde kiralanda sonradan meydana gelen ayıplarda kiracının sahip olduğu haklar sadece genel olarak sayılmıştır. Dolayısıyla kiracının fesih hakkını kullanabilmesi, TBK m. 306/II hükmünde yer alan şartların gerçekleşmesine bağlıdır. Bkz. Aral ve Ayrancı, s. 290; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 235-236; Gümüş, Borçlar Özel, s. 268.

¹⁰⁴⁶ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237; Eren, Borçlar Özel, s. 348; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 468; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu ve Cumaloğlu, s. 492; Akyiğit, s. 93; Acar, Şerh, s. 226; Çabri, Ayıp, s. 269-270; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 188; Kök, s. 115; Kaya, s. 97; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 107; Kırmızı, s. 105; Aydemir, s. 116.

¹⁰⁴⁷ Gümüş, Kira, s. 123; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 642; Yargıtay, 3. HD, E. 2002/10568, K. 2002/10152, T. 23.9.2002 (Kazancı, 27.10.2022); Acar, Şerh, s. 179; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 446; Aydoğdu

önemli ayıbın henüz ortaya çıkmadığı ancak çıkma ihtimalinin yüksek olduğu durumlarda da kiracının sözleşmeyi feshedebileceği kabul edilmektedir¹⁰⁴⁸.

Fesih hakkının kullanılabilmesinin ikinci şartı olarak, kiralananadaki önemli ayıpları gidermesi için kiraya verene uygun bir süre verilmeli ve bu uygun süre içinde ayıplar kiraya veren tarafından giderilmemiş olmalıdır (TBK m. 306/II)¹⁰⁴⁹. Kiracının fesih hakkını kullanabilmesi kiralananadaki ayıbın giderilmesi için süre vermesine bağlı olmakla beraber bazı durumlarda süre verilmesine gerek olmayabilir. Özellikle burada TBK m. 124 hükmünün kıyasen uygulanması sonucunda, kiraya verene süre vermenin yararsız olacağı baştan anlaşılıyorsa, kiraya veren ayıbı gidermeyeceğini açıkça beyan etmişse, kiralananadaki ayıpların derhâl giderilmemesi kiracı aleyhine önemli zararlara yol açacaksa, ayıbın giderilmesinde kiracının menfaati kalmamışsa, kiraya verene ulaşmak ve uygun bir süre vermek çeşitli sebeplerle mümkün değilse kiracı süre vermeden sözleşmeyi feshedebilir¹⁰⁵⁰. Bu gibi durumlarda kiracının ayıptan haberdar olması şartı da aranmamalıdır¹⁰⁵¹.

Yukarıda sayılan şartları sağlamadan yapılan fesih açıklaması sözleşmeyi sona erdirmez. Zira bu durumda söz konusu fesih geçersiz fesih niteliğindedir. Böyle bir durumda kiraya veren feshin haksız olduğunun tespiti için dava açabilir¹⁰⁵². Yargıtay bir kararında, imara aykırı yapılar yüzünden kiralanan işyeri açma ruhsatı verilmemesini ayıp olarak değerlendirmiş, ancak söz konusu ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmediğinden kiracının yapmış olduğu feshi haksız bulmuştur¹⁰⁵³.

ve Kahveci, s. 391; **Meydaneri**, s. 31; Meselâ deprem sebebiyle zarar gören konutun orta ve ağır hasarlı olması, konutun ciddi derecede rutubetli olması, yapı kullanma belgesinin olmaması bu kapsamda sayılabilir. Yargıtay bir kararında kaçak ve ruhsatsız olması sebebiyle yapı kullanma belgesi alınmaması durumunda yapılan feshi haklı bulmuştur. Karar için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2003/5628, K. 2003/5348, T. 1.5.2003 (Kazancı, 27.10.2022).

¹⁰⁴⁸ Konut olarak kullanılan kiralananın yanına kimyasal veya patlayıcı madde imalatı yapacak olan bir işyeri veya lunapark yapımı için faaliyete başlanması durumu buna örnek olarak verilebilir. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75-76; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 189; **Çabri**, Ayıp, s. 272; Bu durum doktrinde öncelenmiş borca aykırılık olarak ifade edilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 401; **Başak Başoğlu**, "Öncelenmiş Borca Aykırılığın Sonuçları", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, no.2 (2008) s. 289 vd.

¹⁰⁴⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 188; **Gümüş**, Kira, s. 123; **Baltalı**, s. 89; Bu uygun süresinin belirlenmesinde TBK m. 123 hükmünün kıyasen uygulanabileceğine ilişkin bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 274; Ayrıca uygun süreye ilişkin yukarıda yapılan açıklamalara bkz. Üçüncü Bölüm, II. C. 2. b.

¹⁰⁵⁰ **Aral ve Ayrancı**, s. 290-291; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 468; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 414; **Gümüş**, Kira, s. 124; **Doğan M.**, Sona Erme, s. 278; **Baltalı**, s. 98; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 189; **Nuhoğlu**, s. 114; **Yünlü**, s. 151; 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde bazı yazarlar fesih hakkının kullanılabilmesi için kiraya verene ek süre verilmesi gerektiği savunmuşlardır. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 122; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk II, s. 397-398; Aynı yöndeki Yargıtay kararı için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2000/4180, K. 2000/4495, T. 11.5.2000 (Kazancı, 14.04.2023).

¹⁰⁵¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 227; **Gümüş**, Kira, s. 124.

¹⁰⁵² **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 469; **Acar**, Şerh, s. 229; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 196; Geçersiz fesih durumunda, TBK m. 325 hükmünün uygulanacağına ilişkin açıklamalar için bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; **Yalçınduran**, s. 83-84.

¹⁰⁵³ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/4354, K. 2019/82, T. 15.01.2019: "Ayrıca kiralananada bulunan imara aykırılıklar nedeniyle işyeri açma ruhsatı alınamaması da fesih nedeni olarak ileri sürülmektedir. Davacı kiracının 23/12/2014

Kiralanandaki ayıp uygun süre içinde kiraya veren tarafından giderilmişse artık kiracı fesih hakkını kullanamaz. Ayrıca kiracı kiraya verene tanıdığı süre dolmadan sözleşmeyi feshederse yapılan fesih geçersiz olur. Ancak sürenin bitimini beklemenin yararsız olacağı belliyse kiracı, sürenin dolmasını beklemeden sözleşmeyi feshedebilir. Bununla birlikte kiraya verenin kendisine tanınan sürede kiralananındaki ayıbı gidermeyeceğinin açıkça ortada olduğu durumlarda da kiracı süre dolmadan sözleşmeyi feshedebilir¹⁰⁵⁴.

Uygun süre içinde ayıp kiraya veren tarafından kısmen giderilmişse kiracının fesih hakkını kullanıp kullanamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki hâkim görüşe göre, ayıbın giderilmeyen kısmı önemli ayıp niteliği taşımıyorsa kiracı artık sözleşmeyi feshetme hakkını kullanamaz¹⁰⁵⁵. Ancak bu durumda kiracı ayıbın giderilmeyen kısmı için ayıbı kiraya veren hesabına giderme veya kiralananın ayıpsız bir benzerini talep etme hakkını kullanabilmelidir¹⁰⁵⁶.

Şartların gerçekleşmesi durumunda kiracı kira sözleşmesini feshedebilir. Meselâ okul olarak kiralanan taşınmazın atık su tesisatının bozuk olması ve bu sebeple binaya pis kokular yayılması durumunda söz konusu ayıp kiraya veren tarafından uygun süre içinde giderilmezse kiracı sözleşmeyi feshedebilir¹⁰⁵⁷.

Kira sözleşmesini feshetme hakkı, tek taraflı varması gerekli irade açıklamasıyla kullanılır. Dolayısıyla kiracının sözleşmeyi feshettiğini kiraya verene açıklaması yeterlidir. Ancak kiracı bu bildirimde sözleşmeyi hangi ayıp sebebiyle feshettiğini de belirtmelidir¹⁰⁵⁸.

tarihli ruhsat başvurusu üzerine, ... Belediye Başkanlığı, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün aynı tarihli yazısında, işyerinin arka bahçesindeki 05/12/2013 tarihli tespit zaptında belirtilen imara aykırı hususlar giderildiği takdirde ruhsat talebinin değerlendirileceği bildirilmiştir. Söz konusu yazıda imara aykırı hususların giderilmesi halinde ruhsat talebinin değerlendirilebileceği bildirilmiş olup ayıpların giderilebilir nitelikte olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim davalı kiraya veren tarafından ibraz edilen ... Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 08/07/2014 tarihli yazısında, yerinde ve dosyasında yapılan kontroller neticesinde söz konusu proje hilaflı hususların tamamının giderildiğinin tespit edildiği belirtilmiştir. İmara aykırılıkların giderildiği bildirilen tarihten çok sonra davacının ruhsat talebi aynı imara aykırılıklar nedeniyle kabul edilmemiş, böylece Belediyenin farklı birimleri tarafından bu hususta çelişki yaratılmış olup bu durumda kiracı doğan bu çelişkiden sorumlu tutulamaz ise de kiracının, imara aykırı hususların giderilmesi için kiraya verene ihbarda bulunmadığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar kiracı tarafından keşide edilen 05/12/2014 tarihli ihtarnamede eksikliklerin giderilmesi için 15 günlük süre verilmiş ise de ihtarnamede belirtilen eksiklikler sadece su ve doğalgaz aboneliklerine ilişkindir. Bu durumda, imara aykırı yapılar yönünden ayıbın giderilmesi için süre verilmediğinden kira sözleşmesinin bu nedenle feshi, haklı bir fesih olarak kabul edilemez"; Benzer kararlar için bkz. Yargıtay, 6. HD, E. 2014/2091, K. 2014/12909, T. 24.11.2014; Yargıtay, 13. HD, E. 2003/4076, K. 2003/8059, T. 19.6.2003 (Kazancı, 14.04.2023); Yargıtay, 6. HD, E. 2015/11465, K. 2015/11392, T. 23.12.2015 (karararama.yargitay, 15.04.2023).

¹⁰⁵⁴ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 469; Çabri, Ayıp, s. 275; Günel, s. 115.

¹⁰⁵⁵ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 188; Günel, s. 120; Çabri, Ayıp, s. 285; Kaya, s. 102; Acar, Şerh, s. 227; Aksi yöndeki görüşü savunan yazarlar için bkz. İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75, dn. 130.

¹⁰⁵⁶ Çabri, Ayıp, s. 285.

¹⁰⁵⁷ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 238.

¹⁰⁵⁸ Baltalı, s. 89; Çabri, Ayıp, s. 285; Nuhoglu, s. 107; Doktrindeki bazı yazarlara göre, kiracı fesih beyanında bulunurken feshin sebebi olan ayıpları kiraya verene bildirmesine gerek yoktur. Bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 190; Günel, s. 127-128; Yargıtay bir kararında, kiracının akdi feshettiğine dair bir ihtarda bulunmaması sebebiyle

Fesih beyanının kullanılmasında kural olarak geçerlilik şekli bulunmamaktadır. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde feshin geçerliliği yazılı olarak yapılmış olmasına bağlıdır (TBK m. 348)¹⁰⁵⁹. Fesih beyanında kiracının ya da yetkili temsilcisinin imzası bulunmalıdır (TBK m. 14/I). Ayrıca TBK m. 14/II hükmüne göre, kanunda aksi öngörülmedikçe, imzalı bir mektup, asılları kiracı tarafından imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks ve benzeri iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de yazılı şekil sayılmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracı dilerse fesih beyanını resmi şekilde de yapabilir. Ancak yazılı veya resmi şekilde yapılmayan açıklamalar geçersizdir ve sözleşmeyi sona erdirmez¹⁰⁶⁰.

Fesih hakkı bozucu yenilik doğuran bir haktır. Fesih, kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaşmasıyla beraber hüküm ve sonuçlarını doğurur. Diğer bir ifadeyle fesih hakkının kullanıldığına ilişkin beyanın kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaşması yeterli olup kiraya verenin öğrenmesi veya kabul etmesi gerekmez¹⁰⁶¹. Fesih hakkının kullanılması sonucu sözleşme ilişkisi ileriye etkili olarak ortadan kalkar¹⁰⁶². Dolayısıyla fesih beyanının hüküm ifade ettiği ana kadar ifa edilen edimler geçerliliğini korur. Diğer bir ifadeyle fesih gerçekleşene kadar kira sözleşmesi varlığını korur ve taraflar arasında sözleşme hükümleri uygulanır¹⁰⁶³. Peşin olarak ödenmiş kira bedellerinin bulunması durumunda fesihten sonraki dönem için verilen kira bedelleri sebepsiz zenginleşme hükümleri (TBK m. 77 vd.) uyarınca iade edilmelidir¹⁰⁶⁴.

Kiracı önemli ayıbın bulunması ve bu ayıbın kiraya veren tarafından uygun sürede giderilmemesi durumunda hem taşınır hem de taşınmaz kiralaları için fesih hakkını kullanabilir. Kanunda fesih hakkının kullanılacağı süreye ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

yapılan feshi geçersiz kabul etmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/9045, K. 2014/12983, T. 25.11.2014 (Kazancı, 20.04.2023).

¹⁰⁵⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 729-730; **Eren**, Borçlar Özel, s. 423-424; **Acar**, Şerh, s. 228; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 190; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 110; **Şahin**, s. 348.

¹⁰⁶⁰ **Aral ve Ayrancı**, s. 331; **Çabri**, Ayıp, s. 285-286.

¹⁰⁶¹ **Seliçi**, s. 115; **Serozan**, Dönme, s. 115; **Buz**, Yenilik Doğuran Haklar, s. 193; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76; **Günel**, s. 123; **Aktaş**, s. 98.

¹⁰⁶² **Serozan**, Dönme, s. 115; **Seliçi**, s. 115; **Eren**, Borçlar Özel, s. 348; **Aral ve Ayrancı**, s. 291; **Çabri**, Ayıp, s. 283; **Doğan M.**, Sona Erme, s. 280; **Baltalı**, s. 90; **Acar**, Şerh, s. 226; **Türel**, s. 114; **Atanman**, s. 165.

¹⁰⁶³ **Serozan**, Dönme, s. 118; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 237; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 468; **Gümüş**, Kira, s. 123; **Kaya**, s. 101; **Baltalı**, s. 90; **Nuhoğlu**, s. 107; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/4486, K. 2016/1556, T. 02.03.2016 (Kazancı, 19.04.2023).

¹⁰⁶⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 191; **Günel**, s. 133; **Atanman**, s. 167; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/4450, K. 2019/1110, T. 14.2.2019; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/3822, K. 2012/7820, T. 24.5.2012: “*Dava, kiracı tarafından açılan ve sözleşme sona ermeden önce kiralananın yıkılması nedeniyle kullanamamaktan kaynaklanan zararın tazmini ve peşin ödenen kira bedelinin iadesi istemine ilişkindir. Kiralayan, kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurmakla mükelleftir. Davacı kiracı tarafından tevdi mahalline yatırılan paranın davalı kiralayan tarafından çekilmiş olduğu sabit olduğundan, mahkemece, kiralananın yıkılmasından dolayı kullanılmayan süreye ilişkin daha önce ödenen kira parasının iadesine karar verilmesi gerekir.*” (Kazancı, 20.04.2023).

Dolayısıyla kiracı, verilen sürenin sonunda kira sözleşmesini derhâl feshetmek zorunda değildir¹⁰⁶⁵. Kanaatimizce süre sona erse bile kiracı, kiralananadaki ayıbın kiraya veren tarafından giderileceğine ilişkin umudunu koruyabilir. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının yeni bir konut veya işyeri bulması belirli bir zamanı gerektirir. Kiracı yeni bir kiralanan bulana kadar sözleşmenin devam etmesi için bu sonucun kabul edilmesi gerekir. Bu sebeple kiraya verene tanıdığı sürenin sona ermesinden itibaren belli bir süre sonra da fesih hakkını kullanabilmelidir. Bu süre her somut olayın şartları dikkate alınarak dürüstlük kuralına göre tespit edilmelidir¹⁰⁶⁶. Eğer kiracı, kiraya verene uygun süre verirken bu sürenin sonunda ayıbın giderilmemesi durumunda sözleşmenin feshedilmiş sayılacağını bildirmişse ayrıca fesih beyanında bulunulması gerekli değildir. Zira süre sonunda ayıp giderilmemişse sözleşme kendiliğinden sona ermiş olur¹⁰⁶⁷.

Usulüne göre kullanılan fesih hakkıyla birlikte sözleşme, bütün olarak ve ileriye etkili şekilde hükümsüz hâle gelir¹⁰⁶⁸. Bu durumda kiracı, sözleşmenin feshedilmesinden kaynaklı olarak ortaya çıkan ve ayrıca kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğramış olduğu zararlarının tazminini isteyebilir (TBK m. 308). Bununla birlikte kiracı, fesih anına kadar kiralananı ayıplı olarak kullandığı için TBK m. 307 hükmüne dayanarak kira bedelinden indirim de talep edebilir¹⁰⁶⁹.

¹⁰⁶⁵ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 190; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 469; **Çabri**, Ayıp, s. 287.

¹⁰⁶⁶ **Gümüş**, Kira, s. 124; **Cihan**, Ayıp, s. 43; **Kahraman**, s. 2839; Ancak kiracının dürüstlük kuralına aykırı olarak uzun süre bekleyerek fesih hakkını kullanmaması fesih hakkından hatta ayıptan doğan haklarından feragat olarak kabul edilebilir. Benzer açıklamalar için bkz. **Doğan M.**, Sona Erme, s. 280 vd.; **Günel**, s. 120; **Gümüş**, Kira, s. 124; **Aral ve Ayrancı**, s. 291; İnceoğlu'na göre, ayıp giderilmediği sürece kiraya veren borca aykırı hareket ettiği için böyle bir yorumun yapılmasında oldukça dikkatli davranılmalıdır. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 190-191; **Çabri**'ye göre, kiracı isterse kiraya verene yeniden uygun süre verebilir ve sürenin ayıp giderilmezse sözleşmeyi feshedebilir. Bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 288; Acar'a göre uzun süre beklenmesi ayıbın giderilmesi talebinde ısrar edildiği şeklinde yorumlanabilir. Bkz. **Acar**, Şerh, s. 228.

¹⁰⁶⁷ **Doğan M.**, Sona Erme, s. 279-280; **Acar**, Şerh, s. 226.

¹⁰⁶⁸ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 191; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/3699, K. 2018/9391, T. 2.10.2018: “Kira sözleşmesinin imzalanmasından kiralananın anahtarlarının Notere bırakılmasına kadar aradan uzun bir süre geçmiştir. Bu durumda, davacı kiracının fesih bildirimimin geçmişe etkili olmayıp ancak ileriye doğru etkili olması gerekir. Başka bir anlatımla kiracı kiralananı tahliye ettiği tarihe kadar kira sözleşmesi ile bağlıdır ve kira sözleşmesi gereğince tahliye tarihine kadar olan kira bedellerini ödemekle sorumludur. Kiralananın anahtarının 14/03/2013 tarihinde notere tevdi edildiği ve davalı kiraya verene tebliğ edildiği takibe konu kira bedellerinin ise anahtar tesliminin tebliğ edildiği tarihten önceki döneme ait olduğu anlaşıldığından davanın reddi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”; Benzer yöndeki kararlar için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 1992/2492, K. 1992/4759, T. 21.05. 1992; Yargıtay bazı kararlarında dönme terimini kullanmasına rağmen feshin hukukî sonuçlarını açıklamıştır. Zira kararlarda sözleşmeden dönüldüğü ana kadar kiracının kira bedeli ödeme borcunun bulunduğunu belirtilmiştir. Kararlar için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2001/6727, K. 2001/7921, T. 20.9.2001; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2004/8423, K. 2004/7719, T. 8.7.2004; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2000/4180, K. 2000/4495, T. 11.5.2000 (Kazancı, 18.03.2023); Bununla birlikte Yargıtay bir kararında dönme geçmişe etkili değildir diyerek, dönme ile fesih noktasında kavram karmaşası yaratmıştır. Bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 1992/2492, K. 1992/4759, T. 21.5.1992(Kazancı, 18.03.2023).

¹⁰⁶⁹ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 470; **Acar**, Şerh, s. 229; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 195; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 110; Fesih durumunda, kira bedelinden indirim talebinin mümkün olmadığını savunan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 129-131; **Erdem**, s. 29; **Kök**, s. 119; Yargıtay bazı kararlarında, sözleşmeyi feshetmesi hâlinde bedel indirimi isteyemeyeceğini kabul etmiştir. Bkz. **Yargıtay**, HGK, E. 1999/13-495, K. 1999/491, T.

Burada sözleşmenin feshedilmesinden kaynaklı olarak ortaya çıkan zararların tazminine kısaca değinmekte fayda vardır. Kira sözleşmesinin feshedilmesi dolayısıyla kiracının talep edebileceği tazminatın türü doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, ağırlıklı görüşe göre burada TBK m. 126 uygulanmalıdır¹⁰⁷⁰. Buna göre kiracı müspet zararlarının karşılanması talep edebilir¹⁰⁷¹. Dolayısıyla kiracı, aynı niteliklere sahip başka bir malı kiralaması durumunda ödeyeceği kira bedeli ile feshedilen sözleşmedeki kira bedeli arasındaki farkını, tahliye sebebiyle yapmış olduğu masrafları tazminat olarak isteyebilir¹⁰⁷². Doktrinde işyeri kiralarda fesih nedeniyle bir süre iş yapılmamasından doğan zararların da talep edilebileceği kabul edilmektedir¹⁰⁷³. Ayrıca kiracı kira sözleşmesinin süresine güvenerek kiralanana birtakım masraflar yapmışsa bunları da talep edebilir¹⁰⁷⁴. Kiraya verenin söz konusu zararlardan dolayı sorumluluğunun doğabilmesi için kusurunun varlığı gerekir¹⁰⁷⁵. Eğer kiraya veren, ayıbın ortaya çıkmasında veya giderilmemesinde kusurunun olmadığını ispatlarsa tazmin yükümlülüğünden kurtulur (TBK m. 308) ¹⁰⁷⁶.

9.6.1999; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/14892, K. 2014/7953, T. 17.6.2014 (Kazancı, 18.03.2023).

¹⁰⁷⁰ **Doğan M.**, Sona Erme, s. 281; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; **Çabri**, Ayıp, s. 291; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 192; **Nuhoğlu**, s. 115; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 110; Doktrinde yer alana bir görüşe göre, kiraya veren kusursuz olduğunu ispatlayarak sadece müspet zararların tazmininden kurtulabilir, ancak menfi zararlardan sorumluluğu kusursuz olsa bile devam eder. Bkz. **Zevkliler ve Gökayla**, s. 285; **Belen**, s. 129 vd.; **Kök**, s. 118.

¹⁰⁷¹ **Yalçınduran**, s. 80; **Kaya**, s. 103; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 192; **Aydın**, s. 138; Doktrindeki bir görüşe göre, sözleşmenin feshedilmesi hâlinde kiraya veren kusuru olmadığını ispatlamadıkça kiracını menfi zararlarını tazmin etmelidir. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 123; **Olgaç**, s. 261; Bu yöndeki Yargıtay kararları için bkz. **Yargıtay**, 14. HD, E. 2005/2012, K. 2005/5240 (Kazancı, 18.03.2023); **Yargıtay**, 14. HD, E. 2004/9197, K. 2005/391, T. 1.02.2005: “...Alacaklı, borçlunun kendisine hiçbir kusur isnat edilemeyeceğini ispat etmediği sürece akdin hükümsüzlüğünden dolayı zararının tazminini talep edebilir. Buradaki zararın müsbet zarar mı, yoksa menfi zarar mı olduğu doktrinde tartışma konusu ise de hakim olan görüşe ve Yargıtay uygulamasına göre menfi zarardır. B.K.nun 108/II. anlamında menfi zarar alacaklının sözleşmeyi yaptığı için uğradığı sözleşmeyi yapmamış olsa idi uğramıyacağı zarar, yani karşı tarafın malvarlığına girmese dahi o sözleşme nedeniyle cepten çıkan paradır. (negative interesse). Müsbet zarar (positive interesse) basit bir anlatımla o sözleşme nedeniyle cebe girmesi gereken paranın girmemesi nedeniyle meydana gelen zarar olarak ifade edilebilir. Kira sözleşmesi davacı tarafından feshedildiğinden, feshedilerek ortadan kalkan sözleşmeye dayanılarak ileriye dönük özellik gösteren müsbet zarar kapsamındaki kar kaybının talebi olanaksızdır” (Hukuktürk, 18.03.2023).

¹⁰⁷² **Günel**, s. 136; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 192-193; **Yalçınduran**, s. 80-81; **Çabri**, Ayıp, s. 291-292; **Meydaneri**, s. 80; Burada kiracının taşınma masrafları talebi, kira müddeti sonunda bu masrafları zaten yapacağı gerekçesiyle reddedilmemelidir. Aksi yöndeki Yargıtay Kararı için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 4.03.2003 (Hukuktürk, 24.04.2023).

¹⁰⁷³ **Günel**, s. 136; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 193; **Çabri**, Ayıp, s. 292; Yargıtay bu talebi aynı nitelikte başka bir işyeri bulunabileceği süreyle sınırlı tutmuştur. Bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 1998/2605, K. 1998/3178, T. 16.4.1998 (Kazancı, 20.04.2023).

¹⁰⁷⁴ **Çabri**, Ayıp, s. 292; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83.

¹⁰⁷⁵ **Olgaç**, s. 260; **Serozan**, Dönme, s. 301; **Doğan M.**, Sona Erme, s. 281.

¹⁰⁷⁶ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 193; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 237; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 414; **Çabri**, Ayıp, s. 293; Yargıtay bir kararında işyeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış olması sebebiyle yapılan feshi haklı bulmakla beraber, kiraya verenin kusuru bulunmadığı için taşınma masraflarından sorumlu olmaması gerektiğine hükmetmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/10347, K. 2016/6101, T. 24.10.2016 (Kazancı, 25.04.2023).

D. Kira Bedelinden İndirim Yapılmasını Talep Etme Hakkı

1) Genel Olarak

Kira bedelinde indirim talep etme hakkı, TBK m. 305/I hükmünde düzenlenmiştir. TBK m. 307 hükmünde ise bu hakkın kullanılması için gerekli koşullar belirtilmiştir. Buna göre kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların bulunması hâlinde, kiracı bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, ayıpla orantılı olacak şekilde kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilir (TBK m. 307)¹⁰⁷⁷.

Doktrindeki bir görüş, TBK m. 305/I hükmünde yer alan bedel indirim talebiyle TBK m. 307'deki bedel indirim talebinin birbirinden farklı nitelikte olduğunu ifade etmektedir¹⁰⁷⁸. Ancak bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, her iki maddede yer alan bedel indirim hakkı aynı niteliktedir. Zira kanun koyucu, TBK m. 305 hükmünde kiralanda sonradan meydana gelen ayıplarda kiracının kullanabileceği hakları sayma yoluna gitmiştir. Ancak kiracının bu haklarını kullanabilmesi için gerekli olan koşullara ise TBK m. 306 ile 308 hükümleri arasında yer verilmiştir¹⁰⁷⁹.

Kiracının, kira bedelinin indirilmesini isteme hakkını kullanabilmesi için ayıbın giderilmesi talebinde bulunmasına gerek yoktur. Diğer bir ifadeyle bu hak, kiralandaki ayıbın giderilmemesine bağlı olarak ortaya çıkan seçimlik haklardan değildir¹⁰⁸⁰. Ancak kiracı isterse hem ayıbın giderilmesini hem de ayıp giderilene kadar bedelden indirim yapılmasını isteyebilir. Bununla birlikte bedelden indirim hakkının diğer taleplerle birlikte kullanılmasında da herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Meselâ kiralandaki ayıp kiraya veren ya da kiracı tarafından giderilmişse ayıp giderilene kadar, kiralananın ayıpsız bir benzerinin değiştirilmesi talep edildiğinde bu değişim yapılana kadar veya sözleşmenin feshedilmesi hakkı kullanıldığında sözleşme feshedilene kadar kiracı kiralananı ayıplı olarak kullandığı için kira bedelinden ayıpla orantılı olmak üzere indirim yapılmasını isteyebilir¹⁰⁸¹. Zira kiracı kiralandaki ayıp

¹⁰⁷⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 347; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 646; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 463; Aral ve Ayrancı, s. 291; Günel, s. 98; Çabri, Ayıp, s. 239; Aktaş, s. 87; 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde sadece önemli ayıpların bulunması durumunda kiracıya bu hak tanınmıştır. Bkz. Kök, s. 96.

¹⁰⁷⁸ Bu görüşe göre TBK m. 305/I hükmünde düzenlenen bedel indirimi hakkı, bağımsız ve asli mahiyettedir. Ancak diğer maddelerde düzenlenen haklar ise ikincil niteliktedir. Bkz. Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s.464; Aydoğdu ve Kahveci, s. 409; Acar, Şerh, s. 199 ve 232; Kaya, s. 89.

¹⁰⁷⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 196-197; Gümüş, Kira, s. 129-130; Aral ve Ayrancı, s. 291; Çabri, Ayıp, s. 241; Kahraman, s. 2844; Meydaneri, s. 76; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 107.

¹⁰⁸⁰ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 120; Zevkliler ve Gökyayla, s. 284; Aydoğdu ve Kahveci, s. 409; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; Gümüş, Kira, s. 129; Nuhoğlu, s. 94; Kırmızı, s. 109; Kiracı ayıbın giderilmesini istemeden doğrudan kira bedelinden indirim talep etse bile, kiraya veren dilerse ayıbı giderebilir. Bkz. Erdem, s. 29-30; Çabri, Ayıp, s. 241.

¹⁰⁸¹ İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 197; Çabri, Ayıp, s. 258; Yünlü, s. 167; Bedel indirimi hakkının sözleşmenin feshi hariç diğer taleplerle birlikte ileri sürülebileceğine ilişkin görüş için bkz. Erdem, s. 28-29; Bedel indirimi

giderilene, kiralanan ayıpsız bir benzeriyle değiştirilene veya sözleşme sona erene kadar kiralananı ayıplı bir şekilde kullanmış ve ondan tam olarak yararlanamamıştır. Dolayısıyla kiracının bu durumda daha az bir bedel ödemesi gerekir¹⁰⁸².

2) Kira Bedelinde İndirim Talep Edebilmenin Şartları

Kiracının hangi ayıplar için indirim talep edebileceği hususu doktrinde tartışmalıdır. Birinci görüşe göre kiracı hem önemli hem de önemli olmayan ayıplar bakımından bedel indirimi talep edebilir¹⁰⁸³. Doktrindeki ikinci görüşe göre, kiracı sadece önemli ayıplar ile orta ayıplar bakımından bedel indirimi talep edebilir. Ancak hafif ayıplar için böyle bir talepte bulunması mümkün değildir¹⁰⁸⁴. Burada yer alan “kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı” ifadesinin kapsamına küçük bir bakım ve onarımla veya temizlikle giderilebilecek hafif düzeydeki ayıplar girmemelidir¹⁰⁸⁵. Doktrinde yer alan üçüncü bir görüşe göre, kiracı bedel indirimi hakkını sadece önemli olmayan ayıplar için kullanabilir. Eğer kiralananındaki ayıp önemli nitelikteyse kiracı bu hakkını kullanamaz. Zira hükümde yer alan “kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı” ifadesi ile önemli olmayan ayıplar kastedilmektedir¹⁰⁸⁶.

Kanaatimizce kiracı, sadece önemli ve orta ayıplar için kira bedelinden indirim talep edebilir. Zira bu hak ile asıl amaçlanan taraflar arasında bozulan edim dengesinin yeniden kurulmasıdır. Mevcut ayıp kullanıma etki ettiği için kiracı kiralananı tam olarak yararlanamamaktadır. Dolayısıyla kiracı da kira bedelinin tamamını ödemekle yükümlü olmamalıdır.¹⁰⁸⁷ Ancak hafif ayıplar küçük bir bakım ve onarımla veya temizlikle

talebinin diğer taleplerle birlikte ileri sürülemeyeceğine ilişkin görüş için bkz. **Akyiğit**, s. 83-84.

¹⁰⁸² **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 197; Kiracı kira sözleşmesini yaparken kiralananın kullanmaya elverişli olduğu ve sözleşme süresince de öyle kalacağı düşüncesiyle kira bedeline rıza göstermektedir. Ancak kiralananın ayıplı olmasıyla bu beklenti boşa çıkmaktadır. Bkz. **Belen**, s. 124.

¹⁰⁸³ **Aral ve Ayrancı**, s. 291; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 409; **Erdem**, s. 32; **Kırmızı**, s. 109; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 107; **Baltalı**, s. 78; Yargıtay bir kararında kira bedelinde indirim isteme hakkının sadece önemli nitelikteki ayıplarda söz konusu olabileceğini belirtmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 1998/9053, K. 1998/9860, T. 28.9.1998 (Kazancı, 26.04.2023).

¹⁰⁸⁴ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 121; **Eren**, Borçlar Özel, s. 346; **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 166; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 464-465; **Günel**, s. 97; **Acar, Şerh**, s. 235; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 199; **Çabri**, Ayıp, s. 247; Bu hakkın sadece önemli ayıplar için kullanılabileceğine ancak taraflarca sözleşmede önemli olmayan ayıplar için de bu hakkın kararlaştırılabileceğine ilişkin bkz. **Akyiğit**, s. 86; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 480-481; **Karahasan**, s. 822.

¹⁰⁸⁵ **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 647; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 465; **Nuhoğlu**, s. 93.

¹⁰⁸⁶ **Gümüş**, Kira, s. 128-129; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 270; **Gümüş**, Ders Kitabı, s. 248; **Cihan**, Ayıp, s. 41; Söz konusu ayıbın kullanma elverişliliğini ortadan kaldıran ayıp niteliğinde olmaması gerektiğine ilişkin bkz. **Ruhi ve Ruhi**, s. 55.

¹⁰⁸⁷ **Seliçi**, s. 179; **Gümüş**, Kira, s. 129; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 78; **Acar, Şerh**, s. 233; **Nuhoğlu**, s. 91; **Çabri**, Ayıp, s. 240; **Aktaş**, s. 87; **Atanlian**, s. 153; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 107-108; Bir uyuşmazlıkta imar planında yapılan değişikliğin kiralananın kullanım alanını daralttığı kiralananı tam olarak yararlanılamadığı için kira bedelinden indirim yapılması talep edilmiştir. Yargıtay bu uyuşmazlıkta, imarda sonradan yapılan değişikliğin kiralananın kullanımını etkileyecek düzeyde olup olmadığı hususu tespit edildikten sonra indirim talebinin değerlendirilmesi gerektiğine karar vermiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/8266, K. 2019/4990, T. 27.05.2019;

giderilebilecek nitelikte olduğu için kullanıma etkisi göz ardı edilebilecek niteliktedir¹⁰⁸⁸. Dolayısıyla kiracı hafif ayıplar için bu hakkını kullanamamalıdır. Meselâ muslukların kırık olması, ampullerin patlak olması ve birkaç kapı kolunun kırık olması gibi ayıplarda bedel indirimi istenmemelidir. Ancak taraflar sözleşmede hafif ayıplar için de kira bedelinde indirim talep edilebileceğini kararlaştırabilirler¹⁰⁸⁹.

Kiracının bedel indirimi talebinde bulunabilmesi için kiraya verenin kiralananadaki ayıptan haberdar olması gerekir. Zira hükümde de ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren indirim talep edilebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla kiraya veren ayıbı öğrenmedikçe kiracının bedel indirim hakkı doğmaz¹⁰⁹⁰. Kiraya verenin ayıbı nasıl öğrendiği önemli değildir¹⁰⁹¹. Ancak kiracının ayıbı öğrenir öğrenmez kiraya verene bildirmesi bedel indirimi talebinde kiracının lehine sonuçlar doğurur¹⁰⁹². Bununla birlikte doktrinde yer alan bir görüşe göre kiralanan teslim sırasında ayıplıysa, bedel indirimi talebinde bulunulabilmesi için kiraya verenin haberdar olması gerekmez¹⁰⁹³.

Kiracının kira bedelinden indirim isteyebilmesi için ayıbın giderilmesi talebinde bulunmasına ve kiraya verene uygun bir süre vermesine gerek yoktur¹⁰⁹⁴. Ancak Yargıtay bir uyuşmazlıkta kira bedelinde yapılacak indirimin, ayıbın giderilmesi için kiraya verene tanınan süreden itibaren hesaplanması gerektiğine hükmetmiştir¹⁰⁹⁵. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu kararı yerinde değildir. Zira kanunda da açıkça ifade edildiği üzere kiraya verenin ayıbı öğrenmiş olması yeterlidir. Kiracının kiraya verene uygun süre vererek ayıbın giderilmesi talebinde bulunması kira bedelinde indirim talep etme hakkına etki etmemelidir. Ancak

Benzer yöndeki başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/8108, K. 2014/12346, T. 12.11.2014 (Kazancı, 23.04.2023).

¹⁰⁸⁸ **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 233; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 199; **Kaya**, s. 91; **Acar**, Şerh, s. 235.

¹⁰⁸⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 199; **Akyiğit**, s. 86; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 480-481.

¹⁰⁹⁰ **Aral ve Ayrancı**, s. 291; **Aydemir**, s. 115; **Acar**, Şerh, s. 234; **Çabri**, Ayıp, s. 249; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/6665, K. 2019/2371, T. 20.3.2019; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/6595, K. 2019/2530, T. 25.3.2019: "Yine TBK'nın 307. maddesine göre "kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir." Ancak burada ayıbın kiracı tarafından kiraya verene ihtar edilmesi gerekir. Bu ihtarın yapıldığı dava dosyası kapsamından anlaşılamadığı gibi ödenen kira bedellerinin iadesi yahut bundan indirim yapılması mümkün değildir." (Kazancı, 12.10.2022).

¹⁰⁹¹ **Akyiğit**, s. 86; **Gümüş**, Kira, s. 130; **Özdoğan ve Oymak**, s. 59; **Cihan**, Ayıp, s. 42; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; **Belen**, s. 124-125.

¹⁰⁹² **Türel**, s. 123; **Acar**, Şerh, s. 234; **Tutulmaz**, s. 82; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 107.

¹⁰⁹³ **Çabri**, Ayıp, s. 250.

¹⁰⁹⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 200; **Gümüş**, Kira, s. 130; **Acar**, Şerh, s. 233; **Çabri**, Ayıp, s. 241; **Kök**, s. 99; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, bu hakkın kullanılabilmesi için ayıbın giderilmesi talep edilmeli ve ayıp giderilmemiş olmalıdır. Bkz. **Yavuz N.**, Ayıp, s. 480; **Baltalı**, s. 77; Benzer yöndeki başka bir görüşe göre burada kiracı ayıbın giderilmesini talep etmeli ve ayıp giderilinceye kadar indirim talebinde bulunmalıdır. Bkz. **Kaya**, s. 90.

¹⁰⁹⁵ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/8625, K. 2019/7055, T. 24.9.2019 (Kazancı, 26.04.2023).

belirtmek gerekir ki Kanunda açıkça öğrenme denildiği için kiracının bildirimde bulunması ve bu bildirimin kiraya verene ulaşması indirim talebi için yeterli değildir¹⁰⁹⁶.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kira sözleşmesi sona ermeden önce kiracının bu hakkını kullanması gereklidir¹⁰⁹⁷. Bu görüşün temel dayanağını, bedel indirimi talebini değiştirici yenilik doğuran hak niteliğinde gören görüş oluşturur¹⁰⁹⁸. Eğer sözleşme sona ermişse ortada değiştirilecek olan bir hukukî işlemin varlığından söz edilemez. Dolayısıyla kiracı fesih hakkını kullandıktan sonra geriye dönük olarak bu yönde bir talepte bulunamaz¹⁰⁹⁹. Ancak bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, kira sözleşmesi feshedilmiş olsa dahi kiracı geriye dönük olarak kira bedelinin indirilmesini talep edebilir¹¹⁰⁰. Zira kira sözleşmesi sona ermiş olsa da kiracı, sözleşme sona erene kadar kiralananı ayıplı bir şekilde kullanmış ve kiralananı tam olarak yararlanamamıştır. Dolayısıyla sözleşme feshedilse bile kiracıya geçmişe dönük olarak bedel indirimi talep etme hakkı tanınmalıdır¹¹⁰¹. Ayrıca kira bedelinden indirim talebi yenilik doğuran hak niteliğinde değildir. Burada kira bedelinin değişmesi süreklilik arz etmemekte, ayıp giderildiği takdirde kira bedeli eski miktarına dönmektedir. Hatta ayıbın kısmen giderildiği durumlarda, doktrinde kira bedelinde yapılan indirimin yeniden gözden geçirilmesi gerektiği de kabul edilmektedir¹¹⁰². Bu sebeple burada yenilik doğuran bir hak söz konusu olmayıp kanun gereği yapılması gerekli olan bir indirim söz konusudur¹¹⁰³.

¹⁰⁹⁶ **Acar**, Şerh, s. 234; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; **Çabri**, Ayıp, s. 250; Burada fiili öğrenmeden itibaren indirim hesaplanır. Şüphe hâlinde bildirimin ulaşmasıyla öğrenmenin de gerçekleştiği kabul edilmelidir. Aksi hâlin kabulünü kiraya veren ispatlamalıdır. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 200; Kiracı tarafından yapılan bildirimin kiraya verene varmasını yeterli bulan görüş için bkz. **Akyiğit**, s. 86-87.

¹⁰⁹⁷ **Gümüş**, Kira, s. 131; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 481; Kaya, s. 93; **Erdem**, s. 33.

¹⁰⁹⁸ **Aral ve Ayrancı**, s. 292; **Eren**, Borçlar Özel, s. 346; **Gümüş**, Kira, s. 129; **Acar**, Şerh, s. 233; **Cihan**, Ayıp, s. 35; **Nuhoğlu**, s. 92; **Baltalı**, s. 75; **Aktaş**, s. 88; Kira bedelinin indirilmesi hakkının kısmî bozucu yenilik doğuran hak olduğuna ilişkin bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 243.

¹⁰⁹⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 129-131; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 481; **Yasemin Karabidek**, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2020, s. 107; Kiracının sözleşmeyi feshetmesi hâlinde geri dönük olarak bedel indirimi talep edemeyeceğine ilişkin Yargıtay kararı için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/14892, K. 2014/7953, T. 17.06.2014: “Somut olayda, dava konusu kiralanda ıslanma, nemlenme, küflenme ve rutubet oluşması nedeniyle kiralananın bazı kısımlarının kullanılmadağı, kiracıya ait eşyaların zarar gördüğü, kiralananın ayıplı olduğu, eksikliklerin giderilmesi gerektiğine ilişkin davalı kiralayana 17.11.2011 tarihinde bildirim yapıldığı, daha sonra kiralayanın kiralandaki ayıpları gidermemesi üzerine 20.4.2012 tarihli ihtar ile akdin feshedildiği görülmüştür. Bu durumda davacı kiracı BK’nun 249 vd. maddeleri (6098 sayılı TBK’nun 306 vd.) gereğince seçimlik hakkını kullanmış ve akdi feshedip taşınmazı tahliye ettiğine göre artık geriye dönük olarak kira parasının indirilmesi talebinde bulunamaz.” (Kazancı, 23.04.2023).

¹¹⁰⁰ **Gümüş**, Kira, s. 129-130; **Günel**, s. 122; **Çabri**, Ayıp, s. 258; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 201; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; **Meydaneri**, s. 77-78; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 108; Aynı yöndeki Yargıtay kararı için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2001/6727, K. 2001/7921, T. 20.9.2001 (Kazancı, 23.04.2023); Kiracı bu durumda yapmış olduğu fazla ödemelerin iadesini talep edebilir. Ancak bu talebin dayanağı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, bu talebin dayanağını sözleşmesel ilişki oluşturur (**Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 464; **Acar**, Şerh, s. 237), diğer görüşe göre ise bu talebin dayanağı sebepsiz zenginleşmedir (**İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 233; **Çabri**, Ayıp, s. 245).

¹¹⁰¹ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80; **Çabri**, Ayıp, s. 258; **Kahraman**, s. 2841.

¹¹⁰² **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 206; **Çabri**, Ayıp, s. 243.

¹¹⁰³ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 201; Kira bedelinden indirim talep etme hakkının tazminat hakkının tamamlayıcısı

Kiracının kira bedelinden indirim talebinde bulunabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekmez¹¹⁰⁴. Zira kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda kusur şartı sadece tazminat talebi için gereklidir¹¹⁰⁵. Bununla birlikte kiralananadaki ayıbın giderilmesinin mümkün olmadığı hâllerde de kiracı bedel indirimi talep edebilir¹¹⁰⁶.

3) Kira Bedelinde İndirim Talep Etmenin Sonuçları

Şartların gerçekleşmesi durumunda kiracı kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebilir¹¹⁰⁷. Doktrinde yer alan hâkim görüşe göre, kiracının bu talebi ileri sürmesi için dava açmasına gerek yoktur, bu yöndeki iradesini kiraya verene bildirmesi yeterlidir¹¹⁰⁸. Ancak indirim miktarının belirlenmesinde çoğu zaman uyuşmazlık çıkacağı için indirim talebini dava yoluyla ileri sürmek ve indirim miktarının hâkim tarafından belirlenmesi tavsiye edilmektedir. Zira indirim miktarının doğru tespit edilmediği durumlarda kiracının kira bedelini ödemediği temerrüde düşmesi ve temerrüt sebebiyle tahliyeyle karşı karşıya kalması muhtemeldir¹¹⁰⁹. Kanaatimizce de zorunlu olmamakla birlikte indirim talep etme hakkının dava yoluyla kullanılması uyuşmazlıkların önüne geçecektir. Eğer bedel indirimi için dava açılmışsa, bedel indirimine ilişkin bir karar çıkana kadar kiracı kira bedelinin tamamını ödemelidir¹¹¹⁰.

Kira bedelinde yapılacak olan indirim, Kanun'da da açıkça ifade edildiği üzere ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren başlar ve ayıbın giderilmesine kadar geçen süreyi kapsar¹¹¹¹. Dolayısıyla kiralananadaki ayıpların giderilmesiyle kira bedelinde yapılan

olduğuna ilişkin bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80.

¹¹⁰⁴ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 120; **Akyiğit**, s. 87; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; **Acar**, Şerh, s. 235; **Çabri**, Ayıp, s. 240; **Kök**, s. 98; **Baltalı**, s. 79.

¹¹⁰⁵ **Eren**, Borçlar Özel, s. 346; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 408-409; **Karahasan**, s. 822; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 203.

¹¹⁰⁶ Pandemi döneminde uygulanan geçici işyeri kapatma tedbiri nedeniyle kiracının sadece kira bedelinden indirim hakkını kullanabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. **Keser**, s. 167-168.

¹¹⁰⁷ Kiracı kira bedelinde indirim talep etmediği sürece kira bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. Bkz. **Gümüş**, Kira, s. 130; **Baltalı**, s. 77; Kiracı sadece kira bedelinden indirim talep edebilir, yan giderlerde indirim yapılmasını talep edemez. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80; Kiracı, kiralananı ayıp sebebiyle kullanamamasına rağmen yan gider ödemişse bunun tazminini TBK m. 308 kapsamında isteyebilir. Bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 242.

¹¹⁰⁸ **Aral ve Ayrancı**, s. 292; **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s. 166; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 204; **Acar**, Şerh, s. 234; **Kaya**, s. 93; **Baltalı**, s. 76; **Kahraman**, s. 2846; Kira bedelinden indirim talebi için hâkime başvurulması gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Yavuz N.**, Ayıp, s. 480; **Atanman**, s. 155; **Meydaneri**, s. 78; **Demirbaş**, s. 86 vd.

¹¹⁰⁹ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 284; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 204-205; **Acar**, Şerh, s. 236; **Kaya**, s. 93; **Çabri**, Ayıp, s. 244; **Nuhoğlu**, s. 72.

¹¹¹⁰ **Akyiğit**, s. 88; **Kök**, s. 101; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 108.

¹¹¹¹ **Eren**, Borçlar Özel, s. 347; **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 284; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 270; **Kılıçoğlu**, Özel Hükümler, s. 239; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2019/4869, K. 2019/10369, T. 19.12.2019: "...yargılama sırasında davacının, ayıbın kendisi tarafından giderildiği iddia edildiği ve buna ilişkin fatura sunulduğu nazara alındığında, TBK'nun 306. maddesi gereğince ayıbın verilen süre içerisinde kiraya verence giderilmemesi halinde kiracı tarafından kiraya veren hesabına gidertilebileceği değerlendirilmek suretiyle bu husus üzerinde durularak ayıbın öğrenilme tarihinden giderilme tarihi arası itibarıyla kira bedelinin indirilmesine karar verilmesi gereken

indirim ortadan kalkar¹¹¹² ve kiracı sözleşmede kararlaştırılmış olan kira bedelini ödemekle yükümlüdür¹¹¹³. Kira bedelinde yapılacak indirimin başlangıcı kiraya verenin ayıbı öğrendiği andır¹¹¹⁴. Bununla birlikte Yargıtay bu konuda vermiş olduğu kararlarda, kira bedelinden indirimin dava tarihinden itibaren yapılacağını kabul etmektedir¹¹¹⁵.

Ayıbın tamamen değil de kısmen giderildiği durumlarda ise indirim sona ermez. Ancak ayıbın ne kadar giderilmiş olduğu yapılacak indirim miktarına etki eder. Dolayısıyla ayıbın kısmen giderildiği durumlarda indirim miktarına yeniden bakılmalıdır¹¹¹⁶. Bununla birlikte doktrinde yer alan bir görüşe göre, ayıp zamanla ağırlaşır ise indirim miktarı da artırılmalıdır¹¹¹⁷.

Kira bedelinde yapılacak indirimin belirlenmesine ilişkin üç metot bulunmaktadır. Bunlar mutlak metot, tazminat metodu ve nispi metottur¹¹¹⁸. Mutlak metot, kiralananın ayıplı değeri ile ayıpsız bir benzerinin değeri arasındaki farkın kira bedelinden indirilmesidir. Tazminat metodu ise kira bedelinde, sözleşmede belirlenen bedel ile kiralananın ayıplı değeri arasındaki fark oranında indirim yapılmasıdır. Nispi metot ise, belirlenen oran üzerinden kira bedelinde indirim yapılmasıdır¹¹¹⁹. Kanunda kira bedelinde yapılacak olan indirim miktarına ilişkin açıkça ayıpla orantılı bir indirimin yapılması öngörülmüştür. Dolayısıyla burada kira bedelinin belirlenmesinde nispi yöntemin kabul edildiği görülmektedir¹¹²⁰. Yani kiralananındaki

bundan zuhul edilerek eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” (Kazancı, 23.04.2023); Kira sözleşmesinin feshedildiği durumlarda da bu süre, ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden sözleşmenin feshedilmesine kadar geçen süreyi kapsar. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 205; Eğer kiralananındaki ayıp giderilemeyecek nitelikteyse bedel indirimi sözleşme süresince devam eder. Bkz. **Bulut**, s. 243.

¹¹¹² Doktrinde yer alan bir görüşe göre, ayıbın giderilmesi durumunda kira bedeli kendiliğinden eski değerine dönmez. Dolayısıyla taraflar kendi aralarında anlaşmalı anlaşamazlarsa dava yoluyla yeni bir kira bedeli tespit ettirmelidirler. Bkz. **Kök**, s. 101.

¹¹¹³ **Acar**, Şerh, s. 237; Kira bedelinden indirim geçici etkili sonuç doğurur. Bkz. **Gümüş**, Kira, s. 130; **Erdem**, s. 33; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, ayıp giderilmemiş olsa bile kiralananın kullanım elverişliliği yeniden sağlanmışsa bedel indirimi sona erer. Meselâ ısınma sistemi bozulan kiralananın, ısınma sorunu kiraya veren tarafından başka bir şekilde çözülmüşse ya da kiracı kiralananı hiç kullanmıyorsa kira bedelinde indirim yapılması gerekmez. Bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 206.

¹¹¹⁴ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 205; **Çabri**, Ayıp, s. 256; **Acar**, Şerh, s. 236.

¹¹¹⁵ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2017/7137, K. 2019/3472, T. 17.4.2019; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/8108, K. 2014/12346, T. 12.11.2014: “Dava konusu olayda, kiralanan kararlaştırılan miktardan daha düşük alanlı olarak kiracıya teslim edilmiş davalı kira parasının indirilmesi yolunu tercih etmiştir. Davacı kira bedelinin indirilmesini 28.11.2012 tarihinde açtığı dava ile ileri sürdüğünden ancak dava tarihinden itibaren kira bedelinin indirilmesini talep edebilir. Dava tarihine kadar ödenen kira bedelleri yönünden kira bedelinin iadesini talep edemez.” (Kazancı, 23.04.2023).

¹¹¹⁶ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 206; **Çabri**, Ayıp, s. 259.

¹¹¹⁷ **Çabri**, Ayıp, s. 259; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81.

¹¹¹⁸ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 121; **Kök**, s. 102; **Baltalı**, s. 79; **Nuhoğlu**, s. 97; **Ataman**, s. 157-160.

¹¹¹⁹ **Edis**, Ayıp, s. 123; **Yavuz C.**, Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, s. 180-182; **Yavuz N.**, Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk II, s. 395; **Kök**, s. 102-104; **Baltalı**, s. 80-82; **Nuhoğlu**, s. 97-98; **Kaya**, s. 91-92; **Çabri**, Ayıp, s. 251-253; **Meydaneri**, s. 78; **Ataman**, s. 158-159; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 108; Satış sözleşmesinde ayıp sebebiyle yapılan bedel indiriminde kullanılan metotlar için ayrıca bkz. **Nurşen Ayan**, “Taşınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu,” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2007), s. 29.

¹¹²⁰ **Eren**, Borçlar Özel, s. 347; **Aral ve Ayrancı**, s. 291; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 464; **Gümüş**,

ayıp sözleşmede amaçlanan kullanımı ne kadar azaltıyorsa o kadar indirim yapılır¹¹²¹. Meselâ kiralananın ısınma sisteminin yaz ayında bozulması durumunda havalar soğuyuncaya kadar kira bedelinden indirim yapılması talep edilemez. Ancak kış gelmesine rağmen ısınma sistemindeki ayıp hâlen giderilmemişse kira bedelinden indirim talep edilmesi mümkündür. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, eğer sözleşmede kiralanda yürütülecek olan faaliyet açıkça belirtilmişse bu durumun bedel indiriminde dikkate alınması gerekir. Meselâ kiralananın çevresindeki inşaattan gelen gürültünün, dil okulu olarak kullanılan kiralanan ile dans okulu olarak kullanılan kiralanan üzerindeki etkisi aynı olmaz¹¹²².

Kira bedelinden indirimin yapılabilmesi için öncelikle söz konusu ayıbın kiralananın kullanımını hangi oranda etkilediği tespit edilmelidir¹¹²³. Bunun için her somut olayın şartları ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Ancak bu oranın tespiti kolay değildir. Dolayısıyla bu bilirkişilerce tespit edilecek olan teknik bir konudur¹¹²⁴.

Kira bedelinde yapılacak olan indirimi bir örnek üzerinden açıklayacak olursak, kira bedelinin aylık 10.000 TL olduğu bir konut kirasında, kiralananındaki ayıbın konutun kullanımını %30 oranında etkilediğini ve mevcut ayıbın kiraya veren tarafından öğrenildikten 20 gün sonra giderildiğini kabul edelim. Bu durumda kira bedelindeki indirim miktarı, $10.000 \times 30\% \times 20/30 = 2.000$ TL şeklinde hesaplanmalıdır¹¹²⁵. Doktrinde yer alan bir görüşe göre eğer ayıp dolayısıyla kiralananın kullanımı mümkün değilse, kiracının da kira bedeli ödeme borcu doğmaz¹¹²⁶.

E. Kiracının Tazminat Talep Etme Hakkı

1) Genel Olarak

Kiralananın ayıplı olması sebebiyle kiracı zarara uğramış olabilir. Kiracının uğramış olduğu zararları kiraya verenden talep edebileceği ve zararın giderilmesi talebinin diğer

Borçlar Özel, s. 271; Zevkliler ve Gökyayla, s. 284; Gümüş, Kira, s. 130; Acar, Şerh, s. 235; Çabri, Ayıp, s. 253; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 206; Yavuz N., Ayıp, s. 480; Aydoğdu ve Kahveci, s. 409; Yünlü, s. 175; Belen, s. 124; Erdem, s. 33; Nispi metoda göre yapılacak olan hesaplanma için bkz. Yargıtay, 13. HD, E. 2012/5277, K. 2013/681, T. 16.1.2013; Yargıtay, 13. HD, E. 2013/9483, K. 2014/7575, T. 18.3.2014 (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹²¹ Akyiğit, s. 87; Çabri, Ayıp, s. 255; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 207; Ayan, s. 29; Yargıtay, 13. HD, E. 2010/1447 K. 2010/11769 T. 21.9.2010; Yargıtay, 3. HD, E. 2017/7137, K. 2019/3472, T. 17.4.2019 (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹²² İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 206.

¹¹²³ Bu oran tespit edilirken ayıplı kira bedeli ile ayıpsız rayiç kira bedeli birbirine oranlanır. Bkz. Çabri, Ayıp, s. 253; Nuhoglu, s. 99.

¹¹²⁴ İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81; Doktrinde hangi ayıbın ne kadar indirim gerektiğine ilişkin oranlar belirlenmiştir. Bu oranlara ilişkin bkz. Acar, Şerh, s. 235-236.

¹¹²⁵ Aydemir, s. 115; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 208; Kaya, s. 92; Çabri, Ayıp, s. 254; Yeni dönem için belirlenen kira bedeli üzerinde de nispi indirim metodu kullanılarak indirim yapılmalıdır. Bkz. Acar, Şerh, s. 237.

¹¹²⁶ Akyiğit, s. 87.

seçimlik hakların kullanımını önlemeyeceği TBK m. 305/I hükmünde düzenlenmiştir¹¹²⁷. Bu sebeple tazminat hakkı diğer haklarla birlikte veya onlardan bağımsız olarak ileri sürülebilir¹¹²⁸. Dolayısıyla kiracı ayıbın giderilmesi talebinde bulunmasa bile tazminat talebinde bulunabilmelidir. Hatta tazminat talebinin ileri sürülebilmesi için kiraya verenin ayıptan veya zarardan haberdar olması gerekmez¹¹²⁹. Ancak Yargıtay bir kararında, kiracının ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararların tazmin edilmesi talebini, öncesinde ayıbın giderilmesi talep edilmediği gerekçesiyle reddetmiştir¹¹³⁰.

Kiracı hem önemli hem de önemli olmayan ayıplarda tazminat talebinde bulunabilir¹¹³¹. Ancak tazminat talebi için kiralananda ayıp olarak nitelendirilebilecek bir eksiklik veya bozukluk bulunmalı ve bu eksiklik veya bozukluk bir zarara yol açmış olmalıdır¹¹³². Bununla birlikte kiracı kiralanandaki ayıbın varlığını, bu ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararı ve zarar ile ayıp arasındaki uygun illiyet bağına da ispatlamalıdır¹¹³³. Eğer kiralanandaki ayıp hayatın olağan akışı içinde somut olayda meydana gelen zararı doğurmaya elverişliyse uygun illiyet bağı kurulmuş olur¹¹³⁴.

Kanunda kiraya verenin ayıp sebebiyle doğan zararlardan sorumlu olabilmesi kusur şartına bağlanmıştır¹¹³⁵. Ancak burada, TBK m. 112 hükmünde olduğu gibi kiraya veren aleyhine kusur karinesi kabul edilmiştir¹¹³⁶. Buna göre kiraya veren kiralanandaki ayıbın

¹¹²⁷ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 121; Akyiğit, s. 83; Çabri, Ayıp, s. 299-300; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 212; Kaya, s. 103; Yünlü, s. 185.

¹¹²⁸ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 121; Eren, Borçlar Özel, s. 348-349; Aral ve Ayrancı, s. 292; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 470; Gümüş, Kira, s. 133; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; Baltalı, s. 84; Çabri, Ayıp, s. 299; Acar, Şerh, s. 241; Cihan, Ayıp, s. 35; Ruhi ve Ruhi, s. 55.

¹¹²⁹ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 470; Çabri, Ayıp, s. 301; Kök, s. 107.

¹¹³⁰ Yargıtay, 6. HD, 2012/4547-8944, T. 14.06.2012 (Kırmızı, s. 106-107); Yargıtay başka bir kararında ise kiracının ayıp sebebiyle kira bedelinden indirim veya sözleşmenin feshini talep edebileceği hâlde bu haklarını kullanmayıp ayıbı bizzat giderdiği için ayıp yüzünden uğradığı gelir kaybının tazminini isteyemeyeceğini belirtmiştir. Bkz. Yargıtay, 13. HD, E. 2002/3878, K. 2002/5408, T. 13.5.2002 (Kazancı, 26.04.2023); Kanaatimizce her iki kararda yerinde değildir. Zira kanunda da açıkça ifade edildiği üzere tazminat hakkı diğer taleplerden bağımsız olarak da ileri sürülebilecek niteliktedir.

¹¹³¹ Acar, Şerh, s. 242-243; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 470; Çabri, Ayıp, s. 300; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 212; Erdem, s. 34.

¹¹³² Eren, Borçlar Özel, s. 348; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 648; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 239; Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 470-471; Kaya, s. 105-106; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 111.

¹¹³³ Eren, Borçlar Özel, s. 349; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 212; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 239; Kiralan teslim sırasında ayıplı olabileceği gibi sonradan da ayıplı hâle gelmiş olabilir. Tazminat talebi için kiraya verenin ayıplardan haberdar olması gerekmez. Bkz. Çabri, Ayıp, s. 301.

¹¹³⁴ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 567; Eren, Borçlar Özel, s. 349; Tandoğan, Mes'uliyet, s. 71; Kübra Yıldız, "Haksız Fiil Hukukunda Nedensellik Bağının Belirlenmesi," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.3 (2022), s. 1129 vd.

¹¹³⁵ Tunçomağ, s. 508; Eren, Borçlar Özel, s. 349; Aral ve Ayrancı, s. 292; Akyiğit, s. 93; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 218; Kaya, s. 105; Erdem, s. 33; Yalçınduran, s. 70; Aktaş, s. 27; Bulut, s. 236; Atanlian, s. 88.

¹¹³⁶ Aral ve Ayrancı, s. 292; Eren, Borçlar Özel, s. 349; Gümüş, Kira, s. 133; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 218; Aslında kiracının ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararlarını istemesi, TBK m. 112 hükmünün ayıplı ifaya özgü özel bir türü niteliğindedir. Bkz. Acar, Şerh, s. 240; Çabri, Ayıp, s. 300; Belen, s. 127-129; Meydaneri, s. 82.

oluşmasında herhangi bir kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiracının zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür (TBK m. 308)¹¹³⁷. Burada TBK m. 116 hükmü gereğince kiraya veren ifa yardımcılarının kusurlarından da sorumludur. Meselâ alt kira ilişkisinin varlığında, asıl kiraya verenin asıl kiracının yardımcısı olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla asıl kiraya verenin kusurlu davranışı neticesinde alt kiracı zarara uğrarsa, asıl kiracı bundan sorumludur¹¹³⁸. Ancak kiraya veren ifa yardımcılarının gerekli özeni gösterdiğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir¹¹³⁹. Bununla birlikte kontrol ve denetim yükümlülüğü bulunmasına rağmen bunu yerine getirmeyen kiraya veren kusurlu kabul edilmelidir¹¹⁴⁰.

Kiraya verenin gerekli önlemleri almaması veya kiracıyı uyarmaması ona kusur olarak yüklenebilir¹¹⁴¹. Ayrıca doktrinde, ayıbın ortaya çıkmasında kiraya verenin kusuru olmasa bile kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesi talebini yerine getirmeyen kiraya verenin kusurlu olduğu kabul edilmektedir¹¹⁴². Bu durumda ayıbın ortaya çıkmasında kiraya verenin herhangi bir kusuru yoksa kiraya veren sadece ayıbın giderilmesi talebinden itibaren kiracının uğramış olduğu zararlardan sorumlu olmalıdır¹¹⁴³.

2) Tazmini Talep Edilebilecek Zararlar

Ayıptan dolayı tazminat talebinde bulunulabilmesi için kiracının ayıp sebebiyle zarara uğraması şarttır. Kiracı ayıptan dolayı çeşitli şekillerde zarara uğramış olabilir¹¹⁴⁴. Ayıplardan dolayı kiralananı gereği gibi kullanamaması ve bu yüzden uğramış olduğu kazanç kaybı, ayıp sebebiyle mallarının zarar görmüş olması, vücut bütünlüğünün ihlal edilmiş olması veya manevî zarara uğraması doğabilecek olan zararlara örnektir. Bu durumlarda kiracının talep

¹¹³⁷ Tandoğan, Borçlar Özel, I/2, s. 122; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237; Eren ve Ünsal, Eren Şerh IV, s. 649; Çabri, Ayıp, s. 314-315; Erdem, s. 33; Belen, s. 129; Kaya, s. 105; Yargıtay, 3. HD, E. 2019/3455, K. 2019/9978, T. 11.12.2019: “Kiraya verenin, kira sözleşmesinde kiralananın öngörülen kullanım şekline (kiralananın cinsine) göre kiracının kullanımını sağlamak yükümlülüğünde olduğu dikkate alındığında kiralananın mobilya mağazası olarak kullanılacağını bildiği ve binadaki yangın söndürme ekipmanlarının çalışmadığı da tespit edildiği üzere bu eksiklik nedeniyle dahi malikin sorumlu olacağı kabul edilmelidir.” (Kazancı, 23.04.2023).

¹¹³⁸ Acar, Şerh, s. 245.

¹¹³⁹ Gümüş, Kira, s. 133; Gümüş, Borçlar Özel, s. 271; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 219-220.

¹¹⁴⁰ Çabri, Ayıp, s. 315-316; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84.

¹¹⁴¹ Acar, Şerh, s. 245.

¹¹⁴² Günel, s. 105; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84; Yargıtay bir uyuşmazlıkta, kiracının talebine rağmen kiralananındaki ayıbı gidermediği için kiraya vereni kusurlu bulmuştur. Bkz. Yargıtay, 13. HD, E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 4.3.2003: “Dava konusu taşınmazı kanalizasyon suları basması sonucu davacı eşyalarının hasar gördüğü ve bu nedenle akti feshederek mecuru tahliye ettiği taraflar arasında tartışmasızdır. Davalının, daha öncede bu şekilde, mecurun logar tepmesine maruz kaldığını bildirmek suretiyle, bunu önleyici herhangi bir tedbir almadığından olayın meydana gelmesinde kusurlu bulunduğu anlaşılmaktadır.” (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹⁴³ Aynı yöndeki görüş için bkz. Çabri, Ayıp, s. 317.

¹¹⁴⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 349; İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82.

edebileceği zarar, kiralanen ayıplı olmasaydı uğramayacak olduğu tüm zararları kapsar¹¹⁴⁵. Ancak zarar hesaplanırken zarara etki eden diğer etkenler de göz önünde bulundurulmalıdır¹¹⁴⁶.

Kiralanandaki ayıptan kaynaklı olarak ortaya çıkan zararlar genellikle müspet zararlardır. Müspet zarar, kiraya verenin borçlandığı edimi gereği gibi ifa etmemesi sebebiyle kiracının uğramış olduğu zararları ifa eder (TBK m. 112)¹¹⁴⁷. Diğer bir ifadeyle kiracının ayıplardan dolayı kiralananı hiç veya gereği gibi kullanamaması yüzünden uğramış olduğu zararlardır. Meselâ kiracının ihtiyacını karşılamak için başka bir malı kiralaması durumunda ödemiş olduğu kira bedeli ve taşınma masrafları bu kapsamdadır¹¹⁴⁸.

Kiracı ayıp sebebiyle kiralananı tam olarak kullanamadığı için uğramış olduğu kâr kaybını da müspet zarar olarak isteyebilir¹¹⁴⁹. Meselâ kiralanen halı dokuma makinesinin ayıplı çıkmasından dolayı kiracının üretim yapamaması ve önceden aldığı siparişleri yetiştirememesi bu kapsamda sayılabilir¹¹⁵⁰. Yargıtay bir kararında, kiralanen işyerinin riskli yapı olmasından dolayı bir süre kullanılmadığını, bu sebeple kiraya verenin kiracının uğradığı kâr kaybı zararını da tazminle yükümlü olduğuna hükmetmiştir¹¹⁵¹. Bununla birlikte Yargıtay başka bir kararında, kâr kaybı hesabı yapılırken kiracının karşılaşılabileceği risk unsurlarının gözetilerek hakkaniyete göre bir indirim yapılması gerektiğini belirtmiştir¹¹⁵².

¹¹⁴⁵ **Gümüş**, Kira, s. 133; **Çabri**, Ayıp, s. 306; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 212; **Aktaş**, s. 95; Sözleşmenin ihlalden kaynaklanan bu tür zararlar genellikle ayıplı takip eden zararlardır. Bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 349; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 414; **Gümüş**, Borçlar Özel, s. 272; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 213; **Kaya**, s. 103; **Acar**, Şerh, s. 242.

¹¹⁴⁶ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/1210 K. 2013/12593 T. 18.9.2013: “Dava tarlayı kiralayan kiracı tarafından kiralanen tarladaki suyu kullandırmayan kiraya verene karşı yoksun kalınan ürün karşılığı açılmış tazminat davasıdır. Mahkemece davacının zarar ziyan hesabı bilirkişiye yaptırılmış ve dava kabul edilmiştir. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda davacının zararının 7.350,00 TL olduğu ancak zararın sulama yapılmamasının yanında fidan firesi ile ot mücadelesi, ilaç ve gübre uygulamasının yetersiz oluşunun etkili olduğu bildirilmiştir. Şu halde zarara etki eden diğer etkenler üzerinde de durularak sadece sulamadan kaynaklanan zarar miktarı tespit ettirilerek sonucuna göre karar vermek gerekir.” (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹⁴⁷ **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh II, s. 1085; **Tandoğan**, Mes’uliyet, s. 426; **Topuz**, Maddî Zarar, s. 128; **Acar**, Şerh, s. 243; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; **Cihan**, Ayıp, s. 42.

¹¹⁴⁸ **Eren**, Borçlar Özel, s. 349; **Çabri**, Ayıp, s. 306-307; **Acar**, Şerh, s. 243.

¹¹⁴⁹ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 121; **Eren ve Ünsal**, Eren Şerh IV, s. 648; **Yavuz N.**, Ayıp, s. 482; **Kök**, s. 106; **Çabri**, Ayıp, s. 307; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; **Atanlian**, s. 170; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/2183, K. 2017/11659, T. 11.9.2017: “Müspet zarar; borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki farktır. Diğer bir anlatımla, müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır kuşkusuz kâr mahrumiyetini de içine alır. Kâr kaybı, kardan mahrum kalma karşılığı meydana gelen zarardır.”; Yargıtay kararlarında kâr yoksunluğu talebine ilişkin zararın hesaplanması, kiracının aynı nitelikte başka bir işyeri bulunabileceği süreyle sınırlı tutmuştur. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2021/245, K. 2021/3586, T. 5.4.2021; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2021/227, K. 2021/847, T. 3.2.2021; **Yargıtay**, 13. HD, E. 1998/2605, K. 1998/3178, T. 16.4.1998 (Kazancı, 20.04.2023).

¹¹⁵⁰ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 213.

¹¹⁵¹ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2021/245, K. 2021/3586, T. 5.4.2021; Benzer yöndeki kararlar için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2021/7679, K. 2022/4140, T. 26.4.2022; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2022/1037, K. 2022/3387, T. 11.4.2022; **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/1535, K. 2012/7079, T. 10.5.2012 (Kazancı, 23.04.2023).

¹¹⁵² **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/16523, K. 2013/10978, T. 24.6.2013 (Kazancı, 23.04.2023).

Kiralanandaki ayıp sebebiyle kiracının malvarlığı zarar görmüş veya vücut bütünlüğü ihlal edilmişse ve kiralananın ayıplı olmasında kiraya verenin kusuru varsa kiracı, zararlarının tazmini için kiraya verene başvurabilir¹¹⁵³. Meselâ kiralanan konutun deprem sebebiyle yıkılması sonucu kiracının eşyaları veya beden bütünlüğü¹¹⁵⁴ zarar görmüşse kiracı uğramış olduğu zararların tazminini isteyebilir¹¹⁵⁵. Yine iplik üretimi yapan bir fabrikanın kiralamış olduğu makinenin ayıplı olmasından dolayı çıkan yangın sonucu fabrikadaki diğer eşyaların zarar görmesi durumunda kiracı uğradığı zararların tazminini talep edebilir. Burada kiracı, yangını önlemek için yaptığı harcamaları, zarar gören eşyalar yerine bir başkasının kiralınması için yaptığı giderleri ve yukarıda da anlatıldığı üzere eşyanın kullanılamamasından kaynaklanan kazanç kayıplarını isteyebilir¹¹⁵⁶.

Kiracı, ayıp sebebiyle uğramış olduğu manevî zararların karşılanmasını da talep etme hakkına sahiptir¹¹⁵⁷. Zira kiralananın ayıplı olması kişiyi sadece maddî olarak zarara uğratmayıp aynı zamanda onun kişilik haklarına ve beden bütünlüğüne etki ederek manevî olarak elem ve ıstırap duymasına sebep olabilir¹¹⁵⁸. Meselâ kiraya veren alt kattaki dükkânını genişletmek amacıyla binanın kolonlarını kestiği için kiralanan taşınmaz depremde yıkılmışsa ve bunun sonucunda kiracı yaralanmışsa veya yakınlarından biri ölmüşse kiracı, kiraya

¹¹⁵³ **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 121-122; **Eren**, Borçlar Özel, s. 349; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 471; **Günel**, s. 99-102; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 414; **Çabri**, Ayıp, s. 303.

¹¹⁵⁴ Ayrıtan dolayı beden bütünlüğünün zarar görmesi hâlinde kiracı tedavi giderlerini, kazanç kaybını, çalışma gücünün sürekli azalmasından veya tamamen kaybolmasından doğan zararlarını ve ekonomik geleceğinin sarsılmasından doğan zararlarını talep edebilir (TBK m. 54). Ayrıntılı bilgi için bkz. **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 283 vd.; **Eren ve Dönmez**, Eren Şerh II, s. 1307; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,2, s. 163-170; **Topuz**, Maddî Zarar, s. 378 vd.; **Ayşenur Şahin**, "Vücut Bütünlüğünün İhlalinden Doğan Zarar ve Tazmini", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2011), s. 124 vd.

¹¹⁵⁵ Yargıtay bir kararında deprem nedeniyle kiralanan konutun yıkılması durumunda kiracının maddî zarara uğradığını ve depremin illiyet bağıını kesmediğini kabul etmiş ancak kiralananın bölgenin 1. derecede deprem kuşağında yer alması ve oluşan depremin şiddet büyüklüğü dikkate alınarak belirlenen tazminatta hakkaniyete göre bir indirim yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2014/12359, K. 2014/16124, T. 9.12.2014; Aynı yöndeki başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2014/20877, K. 2015/8441, T. 12.5.2015 (Kazancı, 24.04.2023).

¹¹⁵⁶ **Aydemir**, s. 115; **Çabri**, Ayıp, s. 304; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2002/3584 K. 2002/6289 T. 28.5.2002 (Kazancı, 23.04.2023).

¹¹⁵⁷ **Eren**, Borçlar Özel, s. 349; **Karahasan**, s. 824; **Kök**, s. 109; Tandoğan'a göre sadece kusurun ve duyulan sıkıntı ve acının çok ağır olduğu istisnai hâllerde manevî tazminata hükmedilmelidir. Bkz. **Tandoğan**, Borçlar Özel, I/2, s. 122; Kişilik hakkı ihlalinin olmadığı durumlarda manevî tazminata hükmedilmemesi gerektiğine ilişkin bkz. **Murat İnceoğlu**, "Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat Talepleri," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, no.4 (2008), s. 91; **Arzu Genç Arıdemir**, Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat, (İstanbul: On İki Levha, 2008), s. 164-167; **Yalçınduran**, s. 82; Yargıtay bir uyuşmazlıkta, kiralananın ayıplı olması hukuka aykırı bir davranış olsa da ayıp sebebiyle kişilik hakları ihlal edilmediği gerekçesiyle kiracının manevî tazminat talebini reddetmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2011/5189, K. 2011/15536, T. 27.10.2011; Aynı yöndeki başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 4.03.2003 (Hukuktürk, 24.04.2023).

¹¹⁵⁸ **Zevkliler ve Gökyayla**, s. 288; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; **Günel**, s. 108-109; **Çabri**, Ayıp, s. 310-311; **Acar**, Şerh, s. 244; Manevî tazminat ve bu tazminatta kusurun önemine ilişkin ayrıca bkz. **Mehmet Ünal**, "Manevi Tazminat ve Bu Tazminat Çeşidinde Kusurun Rolü," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (1978), s. 399 vd.

verenden manevî tazminat talep edebilir¹¹⁵⁹. Bununla birlikte eğer kiraya veren, tahliyeye zorlamak amacıyla kasten kiralananın elektriğini veya suyunu kestiği için kiracı iş yapamadıysa ve bu sebeple ticari itibarı sarsılmışsa kiraya verenden manevî tazminat talep edebilir¹¹⁶⁰. Aynı şekilde kiracıya veya onun misafirlerine devamlı hakaret edilmesi ya da tehditte bulunulması şeklinde ortaya çıkan manevî ayıplarda da manevî tazminat talep edilmesi mümkündür¹¹⁶¹.

Kiracı ayıp sebebiyle sözleşmeyi feshetmişse, TBK m. 126 hükmüne göre sözleşmenin süresinden önce sona ermesinden dolayı uğramış olduğu zararların tazminini talep edebilir¹¹⁶². Dolayısıyla kiracı, aynı niteliklere sahip başka bir malı kiralaması durumunda ödeyeceği kira bedeli ile feshedilen sözleşmedeki kira bedeli arasındaki farkı, bir süre iş yapamadığı için yoksun kaldığı kârı, tahliye ve taşınma sebebiyle yapmış olduğu masrafları tazminat olarak isteyebilir¹¹⁶³. Burada kiracının tahliye ve taşınma masraflarını isteme talebi, kira süresi sonunda bu masrafları zaten yapacağı gerekçesiyle reddedilmemelidir¹¹⁶⁴.

Yargıtay bir kararında, kiralananın kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye satılması sonucu kiracının kiralananı sözleşme süresinden önce tahliye ettiğini ve bu kapsamda da birtakım zararlarının doğduğunu belirterek kiracının tazminat talebinin kabul edilmesine hükmetmiştir¹¹⁶⁵. Ancak kanaatimizce bu karar yerinde değildir. Öncelikle sözleşme süresinde kiralananın el değiştirmesi kira sözleşmesinin sona ermesine sebep olmaz. Bu durumda yeni malik sözleşmenin tarafı hâline gelir. Ayrıca somut olayda kiralananın üçüncü kişiye satılması, kiraya verene kusur olarak yüklenemez.

Son olarak kiracının tazminata hak kazanabilmesi için uğramış olduğu zararları ispat etmesi gerekir. Bununla birlikte kiracı zararın varlığını ispatlamasına rağmen miktarını ispatlayamamış olabilir. Bu durumda TBK m. 114/II hükmü uyarınca zararın hesaplanmasında haksız fiillere ilişkin esaslar uygulanmalıdır¹¹⁶⁶. Buna göre eğer zararın miktarı tam olarak ispat

¹¹⁵⁹ Benzer örnekler için bkz. **Acar**, Şerh, s. 243; **Çabri**, Ayıp, s. 311; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 216.

¹¹⁶⁰ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 415; **Çabri**, Ayıp, s. 313; **Yalçınduran**, s. 82-83; **Baltalı**, s. 87-88.

¹¹⁶¹ **Kaya**, s. 106; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 216; **Nuhoğlu**, s. 105.

¹¹⁶² **Doğan M.**, Sona Erme, s. 281; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; **Çabri**, Ayıp, s. 291; **Nuhoğlu**, s. 115; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 110; **Yalçınduran**, s. 82; Yargıtay kararına konu olan bir uyuşmazlıkta, kiracı kiralananındaki ayıbın giderilmesi talebinde bulunulmasına rağmen ayıp kiraya veren tarafından giderilmemiştir. Ancak kiraya veren bundan sonra ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanmamış, kira bedelini de ödemediştir. Daha sonrasında ise kira bedelini ödemediği için kiralananı tahliyesine karar verilmiştir. Bunun üzerine kiracı sözleşmenin sona ermesinden dolayı uğramış olduğu zararların tazminini istemiştir. Ancak Yargıtay feshin kiracıdan kaynaklanan bir sebeple meydana geldiğini belirterek tazminat talebini reddetmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2015/4351, K. 2015/7176, T. 15.9.2015 (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹⁶³ **Günel**, s. 136; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 213-214; **Yalçınduran**, s. 80- 81; **Çabri**, Ayıp, s. 291-292; **Acar**, Şerh, s. 244; **Meydaneri**, s. 80.

¹¹⁶⁴ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; **Çabri**, Ayıp, s. 291; **Cihan**, Ayıp, s. 43; Ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II. C. 6.

¹¹⁶⁵ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2013/15959 K. 2014/579 T. 21.1.2014 (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹⁶⁶ **Çabri**, Ayıp, s. 317; **Aktaş**, s. 96; **Meydaneri**, s. 83; **Özdemir ve Küçükcapraz**, s. 111.

edilemiyorsa hâkim, olayların olağan akışını ve kiracının almış olduğu önlemleri de dikkate alarak hakkaniyete göre zarar miktarını belirler (TBK m. 50/II)¹¹⁶⁷. Doktrindeki hâkim görüşe göre, zararın belirlenmesinde hâkimin karar verdiği an esas alınır¹¹⁶⁸.

3) Tazminatın Hesaplanması

Tazminatın belirlenmesinde kiracının ayıptan dolayı uğramış olduğu zararlar tazminat miktarının üst sınırını oluşturur¹¹⁶⁹. Tazminat hesaplanırken TBK m. 112 ve 114/II hükmünün yaptığı atıf gereği, haksız fiil sorumluluğuna ilişkin TBK m. 49 vd. hükümleri dikkate alınmalıdır¹¹⁷⁰.

Öncelikle tüm sözleşme ilişkilerinde olduğu gibi kira sözleşmesinde de kiracı zararı azaltma ve artmasına engel olmakla yükümlüdür¹¹⁷¹. Meselâ kiralananındaki su boruları patladığı için kiralananı su basmışsa kiracı gerekli önlemleri alarak zararın artmasının önüne geçmelidir¹¹⁷². Aynı şekilde kiralananındaki ayıbın giderilmesi uzun süreyi gerektiriyorsa, kiracı ayıp giderilene kadar otelde kalmamalı geçici olarak uygun bir yer kiralamalıdır¹¹⁷³.

Kiralananındaki ayıbın ortaya çıkmasında kiracının ortak kusuru varsa, tazminatın hesaplanmasında dikkate alınmalıdır¹¹⁷⁴. Bir uyuşmazlıkta, kiralananındaki tesisatın eski ve bakımsız olması sebebiyle kiraya veren %30 oranında, kiracı ise uzun süreliğine evden ayrılmasına rağmen gerekli önlemleri almadığı için %70 oranından kusurlu bulunmuştur. Somut uyuşmazlıkta Yargıtay, kusur oranlarına göre tazminat miktarı belirlenmediği için ilk

¹¹⁶⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,2, s. 275; **Yargıtay** 14. HD, E. 2005/6528, K. 2005/9704, T. 28.10.2005: “Somut olayda kaplıca işletmesi alacak kullanılacak kiralanan davacıya teslim edilmiş ancak, kaplıcaya sıcak su sağlayacak ünitelerde sürekli su kesintisi meydana gelmiş, bu kesintiler sebebiyle kiralanan akitteki gayesine uygun kullanılmamış, kiralayan tarafından da ortaya çıkan ayıp bertaraf edilememiştir. Hal böyle olunca davacı kiracı kendisinin bir kusuru olmadığı anlaşıldığından Borçlar Kanunun 250 /son maddesinden yararlanarak kiralayandan tazminat talep edebilir. Eğer, zararın hakiki miktarını saptamak mümkün değilse hukuki olayın gidişine ve karşı tarafın durumuna göre zarar miktarını adalete uygun tayin etmelidir.”; Yargıtay başka bir kararında, deprem sebebiyle kiralananın zarar gördüğünü ancak kiralanda yıkılma tehlikesi bulunduğu için içeriye girilemediğini bu sebeple zararın tam olarak tespit edilemediğini belirterek zarar miktarının hakkaniyete göre belirlenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bkz. **Yargıtay**, 3. HD, E. 2016/14752, K. 2018/5560, T. 22.5.2018 (Kazancı, 26.04.2023).

¹¹⁶⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 602; **Eren**, Borçlar Genel, s. 833; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,2, s. 143; **Murat Topuz**, İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukukunda Maddî Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi, (Ankara: Seçkin, 2020), s. 328 vd.

¹¹⁶⁹ **Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop**, s. 583; **Eren**, Borçlar Genel, s. 873.

¹¹⁷⁰ **Acar**, Şerh, s. 247; **Baltalı**, s. 86; **Kahraman**, s. 2854.

¹¹⁷¹ **Günel**, s. 136; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; Ayrıntılı bilgi için bkz. **Pınar Altınok Ormancı**, Zararı Azaltma Külfeti, (İstanbul: On İki Levha, 2016), s. 242.

¹¹⁷² **Çabri**, Ayıp, s. 318; **İnceoğlu**’na göre, kiralananındaki ayıp sebebiyle kiracının sözleşme ilişkisini sürdürmesi beklenemez olmasına rağmen kiracının uzun süre fesih hakkını kullanmaması zararın büyümesine sebep olmuşsa bu durum tazminattan indirim sebebi olabilir. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83.

¹¹⁷³ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 217.

¹¹⁷⁴ **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 415; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 458-459; **Acar**, Şerh, s. 202-203; **Baltalı**, s. 86; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 104; **Kaya**, s. 105; Ayrıntılı bilgi için bkz. **Başak Baysal**, Zarar Görenin Kusuru (Müterafik Kusur), (İstanbul: On İki Levha, 2012), s. 301 vd.

derece mahkemesinin kararını bozmuştur¹¹⁷⁵. Ayrıca kiracının sözleşmeyi feshettiği için ödemekten kurtulmuş olduğu giderler de tazminattan indirilmelidir. Meselâ kiracının yeni taşındığı yerde ödeyeceği yan gider miktarı daha düşük ise bu aradaki fark tazminattan indirilmelidir¹¹⁷⁶. Son olarak kiracı ayıp süresince kira bedelinden indirim talep etmişse, kira bedelinde yapılan indirim miktarı da tazminatın hesaplanmasında dikkate alınmalıdır¹¹⁷⁷.

Kiracının TBK m. 318 hükmüne göre, ayıpları kiraya verene bildirme borcunu yerine getirmemesi de tazminatın hesabında dikkate alınmalıdır¹¹⁷⁸. Zira ayıbın zamanında kiraya verene bildirilmesi hâlinde ortaya çıkmayacak olan zararların tazmini kiraya verenden talep edilememelidir. Ayrıca bazı durumlarda ayıbın bildirilmemesi ayıp ile zarar arasındaki illiyet bağıını da kesebilir¹¹⁷⁹.

Kiracı kiralananadaki ayıptan dolayı bazı yararlar elde etmiş olabilir. Kiracının kiralananadaki ayıptan dolayı elde etmiş olduğu yararlar tazminatın hesaplanmasında değil, zarar miktarının belirlenmesinde dikkate alınmalıdır. Meselâ kiracı kiralananı sigortalatmışsa, sigortadan gelecek olan miktar zarardan indirilmelidir¹¹⁸⁰.

4) Tazminat Alacaklısı

Kiralananın ayıplı olması sebebiyle kiraya verenden tazminat talep etme hakkı kural olarak kiracıya aittir. Dolayısıyla zararın meydana geldiği anda kira sözleşmesine taraf olan kiracı tazminat alacaklısıdır. Kiracı yukarıda açıklamış olduğumuz zararlarının tümü için kiraya verenden tazminat talep edebilir¹¹⁸¹.

Doktrindeki hâkim görüşe göre, kiralananın ayıplı olmasından dolayı ortaya çıkan diğer taleplerden farklı olarak kiracıyla birlikte yaşayan ya da kiracının yanında çalışan kişilerinde tazminat talep etme hakkı bulunmaktadır¹¹⁸². Kanaatimizce de üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme teorisi uyarınca kiracıyla birlikte yaşayan ya da kiracının yanında çalışan kişilerinde tazminat hakkı olduğu kabul edilmelidir¹¹⁸³. Zira kiracı kira sözleşmesi yaparken kendisiyle

¹¹⁷⁵ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2017/1419, K. 2017/1954, T. 23.2.2017 (Kazancı, 10.01.2023); Kiracı ve kiraya veren arasında kusur değerlendirmesine ilişkin başka bir karar için bkz. **Yargıtay**, 6. HD, E. 2012/11003, K. 2013/5746, T. 1.04.2013 (Hukuktürk, 18.03.2023).

¹¹⁷⁶ Eğer kiracının yeni taşındığı yerde ödeyeceği yan gider miktarı daha düşük ise bu aradaki fark tazminattan indirilmelidir. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83.

¹¹⁷⁷ **Eren**, Borçlar Özel, s. 349; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 212-213.

¹¹⁷⁸ **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83.

¹¹⁷⁹ **Acar**, Şerh, s. 246; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; **Çabri**, Ayıp, s. 320.

¹¹⁸⁰ **Tekinay**, **Akman**, **Burcuoğlu** ve **Altop**, s. 586; **Eren**, Borçlar Genel, s. 837; **Antalya**, Borçlar Genel, V/1,2, s. 271; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; **Kaya**, s. 105.

¹¹⁸¹ **Çabri**, Ayıp, s. 321.

¹¹⁸² **Yavuz**, **Acar** ve **Özen**, Özel Hükümler I, s. 472; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84; **Çabri**, Ayıp, s. 322;

¹¹⁸³ **Çabri**, Ayıp, s. 323; Üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme teorisine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Nil Karabağ Bulut**, Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme, (İstanbul: On İki Levha, 2009), s. 99 vd.

birlikte yaşayanları da düşünmekte ve aslında onların yararı da sözleşmeye dahil edilmektedir. Dolayısıyla kiralanandaki ayıp sebebiyle bu kişilerin mal ve şahıs varlıklarının zarara uğraması durumunda kiraya verenden maddî ve manevî tazminat talep edebilecekleri kabul edilmelidir¹¹⁸⁴.

F. Kiraya Verenin Kiracının Ayıptan Doğan Hakları Kullanmasını Engelleme Hakkı

1) Genel Olarak

Belirli koşulların bulunması hâlinde, kiraya verene kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmasını engellemek için bazı haklar tanınmıştır¹¹⁸⁵. TBK m. 306/III'e göre kiraya veren, ayıbı gidermek yerine kiralanana ayıpsız bir benzeriyle değiştirebilir. Bununla birlikte TBK m. 306/IV'e göre de kiraya veren, kiralananın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararların tamamını gidererek kiracının seçimlik haklara başvurmasını engelleyebilir. Bu iki hakkın kullanılması için gerekli olan koşullar birbirinden farklıdır¹¹⁸⁶. Aşağıda bu iki hak ayrı ayrı incelenmiştir.

Kiraya verenin sahip olduğu hakları açıklamadan önce kiralananın ayıpsız benzeri kavramının ne anlama geldiği açıklanmalıdır. Kiraya verenin bu haklarını kullanması için kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerekmez¹¹⁸⁷. Zira kanunda da açıkça ifade edildiği üzere kiralananın ayıpsız benzerinin bulunması yeterlidir¹¹⁸⁸. Ancak kiralananın ayıpsız benzeri sözleşmede amaçlanan kullanımı karşılayacak nitelikte olmamalıdır. Meselâ bir sergide belli bir tasarım veya görüntü elde etmek amacıyla kiralanın sarı renkte bir vazanın ayıplı olması durumunda, kiraya veren aynı vazanın farklı bir renkte olanını teklif edemez. Bununla birlikte konferansta kullanılmak üzere kiralanın ve özel bir tasarım planı içermeyen sandalyelerden bir

¹¹⁸⁴ **Yalçınduran**, s. 83; Ayrıca bkz. **Genç Arıdemir**, s. 236 vd.; Kiracıyla birlikte yaşayanların kapsamına aile bireylerinin girdiğine ilişkin bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 218; Aile kapsamında olmayan ancak kiracının bakıp gözettiği kişilerin de bu kapsamda olduğuna ilişkin bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 323; Bununla birlikte işyerine gelen müşterilerin bu kapsamda olması mümkün değildir.

¹¹⁸⁵ **Eren**, Borçlar Özel, s. 347; **Yavuz, Acar ve Özen**, Borçlar Özel Dersleri, s. 227; **Aydoğdu ve Kahveci**, s. 411; **Acar**, Şerh, s. 210; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 221; **Çabri**, Ayıp, s. 327; **Kaya**, s. 106; **Özdemir ve Küçükçapraz**, s. 112.

¹¹⁸⁶ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 221; TBK m. 306/III ve IV hükümleri, nispi emredici niteliktedir. Dolayısıyla kiracı aleyhine bu hükümlerde değişiklik yapılamaz. Bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 327.

¹¹⁸⁷ **Gümüş**, Kira, s. 134; Doktrinde yer alan bir görüşe göre, kiracının ayıpsız benzerini talep etmesi durumunda bu kavram daha geniş yorumlanabilecekken kiraya verenin bu hakka başvurması durumunda ayıpsız benzeri kavramı daha dar yorumlanmalıdır. Bkz. **Kaya**, s. 108.

¹¹⁸⁸ Bu hüküm kabul edilirken daha çok taşınır kiralaları düşünülmüştür. Ancak bazı hâllerde taşınmaz kiralalarında da bu hükmün uygulama alanı bulması muhtemeldir. Önemli olan kiralananın ayıpsız benzerin aynı değerinde ve fonksiyonda olmasıdır. **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 225.

kısının ayıplı çıkması durumunda kiraya veren plastikten veya ağaçtan yapılmış başka sandalyelerin verilmesini teklif edemez¹¹⁸⁹.

Kiralananın ayıpsız benzeri, kiralananın daha düşük özelliklere sahip olmamalıdır. Ancak durum ve koşullara göre kiralananın ayıpsız benzerinin daha iyi koşullarda olması mümkündür. Bununla birlikte ayıpsız benzerin diğer özellikleri de kiralananla benzer nitelikte olmalıdır. Meselâ kiralananın ayıpsız benzerinin işletme giderlerinin de kiralananın işletme giderleriyle benzer nitelikte olması gerekir¹¹⁹⁰.

2) Kiralanandaki Ayıbı Gidermek Yerine Ayıpsız Benzeriyle Değiştirme Hakkı

Kanunda kiraya verene, kiralandaki ayıbı gidermek yerine uygun bir süre içinde ayıpsız bir benzeriyle değiştirme hakkı tanınmıştır (TBK m. 306/III). Kiraya verenin bu hakkı kullanabilmesi için kiracı kiralandaki ayıbın giderilmesi talebinde bulunmuş olmalıdır¹¹⁹¹. Kiracı kiralandaki ayıbın giderilmesi talebinde bulunmuşsa, kiraya veren ayıbı gidermek yerine uygun süre içinde kiralananın ayıpsız bir benzerini verebilir. Böylelikle hem ayıbı giderme yükümlülüğünden kurtulur hem de kiracının diğer seçimlik haklarına başvurmasını engellemiş olur. Özellikle ayıbın giderilmesinin çok masraflı olduğu veya uzun bir zaman gerektirdiği hâllerde kiraya verenin bu hakkını kullanması onun lehine sonuçlar doğurur¹¹⁹².

Kiraya verenin bu hakkını uygun sürede kullanması gerektiği hükümde belirtilmiştir. Ancak buradaki uygun süreden ne anlaşılması gerektiği tartışmalıdır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, buradaki uygun süre kiralananın ayıpsız bir benzerinin temini ve kiracıya teslimi için normal şartlarda gerekli olan zamandır. Ancak bu süre hiçbir şekilde ayıbın giderilmesi için kiracıya verilen süreyi geçemez¹¹⁹³. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, uygun süre ile kiracı tarafından ayıbın giderilmesi için kiraya verene tanınan süre kastedilmektedir. Zira kiracının diğer seçimlik hakları kullanabilmesi ayıbın kiracı tarafından verilen uygun süre içinde giderilmemesine bağlıdır. Dolayısıyla kiraya veren bu sürenin sonuna kadar kiralananın ayıpsız benzerini vererek kiracının seçimlik hakları kullanmasını engelleyebilir¹¹⁹⁴.

¹¹⁸⁹ Yavuz, Acar ve Özen, Özel Hükümler I, s. 467.

¹¹⁹⁰ Çabri, Ayıp, s. 327-328.

¹¹⁹¹ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85; Acar, Şerh, s. 210; Çabri, Ayıp, s. 327; Gümüş, Ders Kitabı, s. 250; Aksi yöndeki görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 134; Belen, s. 130.

¹¹⁹² İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 222; Aktaş, s. 102; Meydaneri, s. 87; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 113.

¹¹⁹³ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85; İnceoğlu, Kira Hukuku I, s. 223; Meydaneri, s. 87; Özdemir ve Küçükcapraz, s. 113.

¹¹⁹⁴ Çabri, Ayıp, s. 331; Acar, Şerh, s. 212.

Kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi sırasında birtakım masraflar ortaya çıkabilir. Söz konusu bu masraflara kiraya veren katlanmakla yükümlüdür. Kiraya veren bu durumda kiracıdan ek bir masraf talep edemez¹¹⁹⁵.

Bu hükümde TBK m. 306/IV hükmünden farklı olarak kiraya verene kiracının uğradığı zararları giderme yükümlülüğü getirilmemiştir. Ancak kiracı, TBK m. 308 uyarınca ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararların giderilmesini talep edebilir¹¹⁹⁶. Ayrıca kiracı, kiralananın ayıpsız benzeri verilene kadar onu ayıplı olarak kullandığı için bu döneme ilişkin olarak kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebilir. Bunun için kiralananındaki ayıbın, sözleşmede amaçlanan kullanım elverişliliğine etki etmesi gerekir¹¹⁹⁷.

3) Ayıpsız Benzerini Hemen Vererek ve Uğradığı Zararları Gidererek Kiracının Seçimlik Hakları Kullanmasını Engelleme

Kiralananın ayıplı olması durumunda kiraya verene, kiralananın ayıpsız benzerini hemen vererek ve uğramış olduğu zararların tamamını gidererek kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını önleme imkânı tanınmıştır (TBK m. 306/IV). Söz konusu düzenlemenin, TBK m. 306/III'ten farkı, kiracı henüz ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanmadan önce kiralananın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğramış olduğu zararları tamamen giderek onun seçimlik haklarını kullanma olanağını ortadan kaldırma imkânı vermesidir¹¹⁹⁸.

Kiraya verenin bu hakkını “hemen” kullanması gerektiği ifade edilmektedir. Fakat bununla neyin kastedildiği açık değildir. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre, kiraya veren ayıbı öğrendikten sonra gecikmesizin bu hakkını kullanmalı, ancak bu sırada kiracı henüz seçimlik haklarını kullanmamış olmalıdır¹¹⁹⁹. Diğer bazı yazarlara göre hemen ifadesi geniş yorumlanmalıdır¹²⁰⁰.

¹¹⁹⁵ Acar, Şerh, s. 212; Erdem, s. 33; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 113.

¹¹⁹⁶ İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 223; Kaya, s. 106; Aydoğdu ve Kahveci, s. 402.

¹¹⁹⁷ Çabri, Ayıp, s. 331; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 223.

¹¹⁹⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 347; Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Özel Dersleri, s. 227; Gümüş, Borçlar Özel, s. 272; Gümüş, Kira, s. 135; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 222-223; Belen, s. 130.

¹¹⁹⁹ İncoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 224; Meydaneri, s. 88; Özdemir ve Küçükçapraz, s. 114; Çabri'ye göre TBK m. 306/IV hükmü, TBK m. 306/III hükmüne göre kiraya verenin durumunu ağırlaştırmaktadır. Kiraya verenin ayıbın giderilmesi talebinin ardından ayıpsız benzerini vererek kiracının seçimlik haklarını önleme imkânına sahipken, kiracı seçimlik haklarını kullanmadan önce tazminat ödeme yükümlülüğü getiren TBK m. 306/IV hükmüne başvurmasının herhangi bir anlamı yoktur. Bu iki düzenleme arasında hüküm ve sonuçları bakımından bir farklılık bulunması gerekir. Dolayısıyla TBK m. 306/IV hükmü, kiracının kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirmesini talep etme dışındaki seçimlik hakların kullanıldığı hâllerde de kiraya veren tarafından kullanılabilir. Bkz. Çabri, Ayıp, s. 332-333; Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verene iki ayrı imkân verilmesi doktrinde eleştirilmiştir. Bkz. İncoğlu, Kira Hukuku I, s. 224-225.

¹²⁰⁰ Gümüş, Kira, s. 135.

Kiraya veren, kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önlemek istiyorsa hem kiralananın ayıpsız benzeri vermeli hem de kiracının uğramış olduğu zararların tamamını tazmin etmeli veya tazmin etmeyi teklif etmiş olmalıdır¹²⁰¹. Zarar miktarının belli olmadığı durumlarda kiraya veren en azından doğacak olan zararları ödeyeceğini kiracıya bildirmelidir. Ayrıca kiracı burada da geçmişe dönük olarak bedel indirimi talebinde bulunabilir¹²⁰².

Kiraya veren yukarıdaki şartların gerçekleşmesi durumunda kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilir. Bununla birlikte kiracının haklı bir sebebi olmaksızın kiraya verenin bu teklifini reddederse ve kiralananın ayıpsız benzerini almaktan kaçınırsa bunun hüküm ve sonuçlarının ne olacağı kanunda düzenlenmemiştir. Ancak doktrinde de ifade edildiği üzere bu durumda kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde bir yorum yapılabilir¹²⁰³.

Kiralananın ayıpsız benzerinin teslim sırasında ayıplı olduğu ortaya çıkarsa kiracı bu durumda ayıplı malı kabul etmek zorunda değildir. İsteddiği seçimlik hakkını kullanabilir. Bununla birlikte ayıbın sonradan ortaya çıkması hâlinde kiracı, TBK m. 305 vd. hükümlerine başvurabilir¹²⁰⁴.

III. ZAMANAŞIMI

A. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Bu konuda açık bir düzenleme olmadığı için zamanaşımı hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracıya tanınan hakların her biri farklı özellikler içermektedir. Bu sebeple burada kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu hakların bir kısmı ayrı başlık altında incelenmiştir.

B. Ayıbın Giderilmesini İsteme, Sözleşmenin Feshi ve Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Haklarının Tâbi Olduğu Zamanaşımı Süresi

Kiracının sahip olduğu seçimlik hakların tâbi olduğu zamanaşımı süresi doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, burada kanun boşluğu bulunmaktadır ve bu boşluk TBK m. 147/I hükmünün kıyasen uygulanmasıyla doldurulmalıdır. Dolayısıyla kiracı sahip olduğu seçimlik

¹²⁰¹ **Gümüş**, Kira, s. 135; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; **Çabri**, Ayıp, s. 333; **Belen**, s. 130; **Ataman**, s. 179.

¹²⁰² **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; **Gümüş**, Kira, s. 135; **Ruhi ve Ruhi**, s. 54.

¹²⁰³ **Çabri**, Ayıp, s. 333; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 226; **Meydaneri**, s. 88.

¹²⁰⁴ **Gümüş**, Kira, s. 135; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; **Çabri**, Ayıp, s. 334.

hakları, kiralanan kendisine teslim edildikten sonra beş yıl içinde kullanmalıdır¹²⁰⁵. Ancak kiraya veren ayıbın varlığını bilme hususunda ağır kusurluysa TBK m. 231/II kıyasen uygulanmalı ve kiracının seçimlik hakları kullanması on yıllık zamanaşımına tâbi olmalıdır¹²⁰⁶.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini ve sözleşmenin feshini talep etme hakları sözleşme devam ettiği sürece zamanaşımına tâbi olmamalıdır. Zira kiralananadaki ayıp devam ettiği sürece kiracı, bu haklarını kullanabilir¹²⁰⁷. Bu husus kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli bir şekilde bulundurma borcunun doğal sonucudur¹²⁰⁸. Ancak kiracının ayıbı öğrendikten sonra uzun bir süre seçimlik haklarını kullanmaması duruma göre bu haklardan feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir¹²⁰⁹.

C. Tazminat Alacağının Tâbi Olduğu Zamanaşımı Süresi

Satış sözleşmesinde ve eser sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluktan kaynaklanan tazminat taleplerinde zamanaşımı süresi özel olarak düzenlenmişken, kira sözleşmesine ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır¹²¹⁰. Doktrindeki bazı yazarlar, diğer seçimlik haklarda olduğu gibi burada da kanun boşluğu olduğunu ve TBK m. 147/I hükmünün kıyasen uygulanması neticesinde kiracının tazminat talep etme hakkını kiralananın tesliminden itibaren beş yıl içinde kullanması gerektiğini ifade etmektedirler¹²¹¹. Ancak bizim de katıldığımız doktrindeki hâkim görüşe göre, burada herhangi bir kanun boşluğu bulunmamaktadır. Zira TBK m. 146'ya göre aksine hüküm bulunmadıkça her alacak on yıllık zamanaşımına tâbidir. Dolayısıyla kiracının tazminat talep etme hakkının da on yıllık zamanaşımına tâbi olduğu kabul edilmelidir¹²¹². Zamanaşımı süresi zararın doğduğu andan itibaren başlar¹²¹³.

¹²⁰⁵ **Gümüş**, Kira, s. 116-117; Benzer yöndeki görüş için bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 350.

¹²⁰⁶ **Gümüş**, Kira, s. 117.

¹²⁰⁷ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 233; **Çabri**, Ayıp, s. 335; **Bulut**, s. 248; Kiracının tazminat hakkı dışındaki haklarının herhangi bir zamanaşımı süresine tâbi olmadığına, bu taleplerin sınırını dürüstlük kuralı oluşturduğuna ilişkin bkz. **Kaya**, s. 125.

¹²⁰⁸ **Kaya**, s. 74; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84.

¹²⁰⁹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 234; **Çabri**, Ayıp, s. 335; **Doğan M.**, Sona Erme, s. 273; **Kaya**, s. 75.

¹²¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Hayrunnisa Özdemir**, “Türk-İsviçre Borçlar Kanununda Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri,” *Terazi Hukuk Dergisi*, no.176 (2021), s. 776 vd.

¹²¹¹ Kiraya verenin ayıbın varlığını bilmede ağır kusurlu olması durumunda TBK m. 231/II kıyasen uygulanması sonucu tazminat talebi on yıllık zamanaşımına tâbi olmalıdır. Bkz. **Gümüş**, Kira, s. 116-117.

¹²¹² **Eren**, Borçlar Özel, s. 350; **Kaya**, s. 125; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 232; **Çabri**, Ayıp, s. 336; **Nuhoğlu**, s. 117; Ayrıca TBK m. 147/b.1 hükmü kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi dönemsel edimlere ilişkindir. Ayıptan doğan zarar için talep edilen tazminat dönemsel edim niteliğinde değildir. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 87.

¹²¹³ **Günel**, s. 138; **Çabri**, Ayıp, s. 337.

D. Kira Bedelinden İndirim Yapılması Durumunda Fazla Ödenen Miktarın Geri Verilmesi Talebinin Tâbi Olduğu Zamanaşımı Süresi

Kiracı kiralananın ayıplı olması sebebiyle geçmişe dönük olarak ödemiş olduğu kira bedelleri üzerinde de bedel indirim talebinde bulunabilir¹²¹⁴. Kiracı, geçmişe dönük olarak kira bedelinde indirim talep etmesi durumunda daha önce fazladan ödediği kira bedellerinin iadesini isteyebilir. Ancak doktrinde bu iade talebinin tâbi olduğu zamanaşımı süresi tartışmalıdır. Doktrindeki hâkim görüşe göre, iade talebinin dayanağını sözleşmesel ilişki oluşturur. Dolayısıyla iade talebi TBK m. 147/I hükmü uyarınca beş yıllık zamanaşımına tâbidir¹²¹⁵. Zira her ay için ayrı olarak iade yapılacağı için burada dönemsel edim söz konusudur¹²¹⁶.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, iade talebinin dayanağını sebepsiz zenginleşme oluşturur. Dolayısıyla burada sebepsiz zenginleşmedeki iki ve on yıllık zamanaşımı süreleri uygulanmalıdır¹²¹⁷. Zira kira bedelinde indirim hakkının kullanılması önceden ödenen kira bedellerini kısmi olarak hükümsüz kılar. Kısmi hükümsüzlük hâlinde ise iade talebinin hukukî sebebi sebepsiz zenginleşmedir¹²¹⁸. Zamanaşımın başlangıcı ise kira bedelinden indirim yapılması talebinin kullanıldığı andır.

¹²¹⁴ Bkz. Üçüncü Bölüm, II.D.2

¹²¹⁵ **Yavuz, Acar ve Özen**, Özel Hükümler I, s. 464; **Acar**, Şerh, s. 237; **Kaya**, s. 75; **Nuhoglu**, s. 117; **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 233.

¹²¹⁶ Bu görüşü savunan yazarlar arasında zamanaşımının başlayacağı tarih noktasında farklı görüşler bulunmaktadır. Bu görüşler için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 337; İnceoğlu'na göre, her aya ilişkin iade talebinin zamanaşımı süresi ayrı ayrı tarihlerde başlamalıdır. Bkz. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 88.

¹²¹⁷ **İnceoğlu**, Kira Hukuku I, s. 233; **Çabri**, Ayıp, s. 338; **Bulut**, s. 249.

¹²¹⁸ **Çabri**, Ayıp, s. 338.

SONUÇ

Kira sözleşmesinde kiraya verenin aslî edim yükümlülüğü kira konusu şeyi kararlaştırılan zamanda, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmek ve kira süresi boyunca da bu durumda bulundurmaktır. TBK m. 301 hükmünde yer alan bu yükümlülük kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kaynağını oluşturmaktadır. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmemesi veya sözleşme süresince bu durumda bulundurulmaması kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açar. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu aslî bir borç niteliğindedir.

Kira sözleşmesinde ayıp, kiraya veren tarafından kiracıya bildirilen niteliklerin kiralanda bulunmaması ya da kiralananın kullanım amacı bakımından ondan beklenen faydaları azaltan veya ortadan eksiklikler ve/veya bozuklukların bulunmasıdır. Kiralandaki ayıplar maddî, ekonomik, hukukî ve manevî ayıp şeklinde ortaya çıkabilir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralandaki ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumlu tutulmasıdır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulabilmesi için kiralandaki ayıp, gizli ayıp niteliğinde olmalıdır. Sözleşmenin kurulduğu sırada kiracı tarafından bilinen veya olağan bir inceleme sonucu bilinebilecek ayıplardan kiraya veren sorumlu değildir. Bu gibi ayıpları kiraya verene bildirmeden kiralananı teslim almışsa kiralandaki ayıpları kabul etmiş sayılır. Bu durumda kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilmelidir. Ayrıca kiralandaki ayıp kiracının özenle kullanma borcuna aykırı davranması sonucu ortaya çıkmışsa veya kiracının gidermekle yükümlü olduğu bir ayıpsa kiraya verenin sorumluluğu doğmaz.

Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olmasına bağlı olarak kiracının gözden geçirme külfeti bulunmamaktadır. Kiracının ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurması için kiralandaki ayıpları kiraya verene bildirmesine gerek yoktur. Kiracı, sadece bildirim yapmaması dolayısıyla kiraya verenin uğramış olduğu zararları gidermekle yükümlüdür.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kanun hükümlerinden doğan sorumluluktur. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımına etki eden her eksiklik veya bozukluk kiraya verenin ayıp hükümlerine göre sorumluluğunu gerektirir. Kiralananın ayıplı olması durumunda ifa edilen edim borçlanılan edimin niteliklerine uymadığı için kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk borcun gereği gibi ifa edilememesinin özel bir görünümüdür. Bununla birlikte

kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması durumunda sorumluluğun doğup doğmayacağı hususu kanunda açıkça düzenlenmemiştir. Ancak doktrinde kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması durumunda kiraya verenin ayıp hükümleri uyarınca sorumlu olması gerektiği kabul edilmektedir. Bu durumda sorumluluk kanundan değil, sözleşme ilişkisinden doğmaktadır.

Kanunda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu için kural olarak herhangi bir kusur şartına yer verilmemiştir. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Kiralandaki ayıplar kiraya verenden bağımsız olarak meydana geldiği durumlarda da kiraya verenin sorumluluğu doğar. Ancak ayıptan doğan sorumluluk kapsamında istenecek tazminat taleplerinde kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Burada kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirilmiştir.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümler kural olarak emredici nitelikte değildir. Taraflar sözleşmeyle kiraya verenin sorumluluğunu sınırlandırabilir veya tamamen ortadan kaldırabilirler. Ancak TBK m. 301 hükmünde, sözleşmeyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılmasına ilişkin önemli sınırlamalar getirilmiştir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılması, konut ve çatılı işyeri kiralalarında mümkün değildir; diğer kira sözleşmeleri bakımından ise genel işlem koşullarıyla düzenlenmemişse geçerlidir. Bu sonuca göre kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından nispi emredici niteliktedir. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise bunların yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğu kabul edilmelidir.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine göre sorumlu olduğu bazı hâllerde, aynı zamanda Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan benzer diğer sorumluluk türlerinin uygulanmasına ilişkin şartlar da gerçekleşmiş olabilir. Bu durumda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulabileceği gibi, şartları oluşmuşsa irade bozukluğu hâllerine, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğa, haksız fiil sorumluluğuna veya yapı mülkiyetinin sorumluluğuna da başvurulabilir. Ancak kiracı bu yollardan birini seçmelidir, aynı anda birden fazla hukukî sebebe göre talepte bulunamaz.

Kanunda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda, kiralananın teslim anında ayıplı olması veya ayıbın tesliminden sonra ortaya çıkmasına göre farklı haklara yer verilmiştir. Bu temel ayrımına ek olarak kanun koyucu ayıbın ağırlığına göre de önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp şeklinde bir ayırım yapmış, bunlara da farklı hukukî sonuçlar bağlamıştır.

Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracıya iki hak tanımıştır. İlk olarak kiracı ifa teklifini geri çevirerek borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir. İkinci olarak

kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlerine başvurabilir. Kiralananın, önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklif edilmesi durumunda ise kiracı ifayı kabul etmek zorundadır. Bu durumda kiracıya, ifayı reddedip temerrüt hükümlerine başvurma hakkı tanınmamıştır. Kiracı kiralananı önemli olmayan ayıplarla teslim alıp kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Teslim hiç gerçekleşmemişse kiracı sadece borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere gidebilir.

Kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurursa, kiraya verene herhangi bir süre vermeksizin aynen ifa ve gecikme tazminatı talep edebilir. Ancak kiracının aynen ifadan ve gecikme tazminatından vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararlarını veya sözleşmeden dönerek menfî zararlarını talep edebilmesi, kiralananın ayıpsız olarak teslimi için kiraya verene uygun bir süre vermesine bağlıdır. Kiracının sözleşmeden dönmesi durumunda, sözleşme geçmişe etkili olarak sona erer. Sözleşmeden dönme herhangi bir şekle tâbi değildir.

Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi durumunda kiracı kiraya verenden öncelikle uygun bir süre içinde ayıbın giderilmesini talep etmelidir. Ayıbın giderilmesini talep etme, aynen ifa niteliğindedir. Bu hak sadece giderilebilecek nitelikteki ayıplarda kullanılabilir. Kiracı ayıbın giderilmesi için yapılacak olan çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.

Ayıbın giderilmesi talebi kiraya veren tarafından yerine getirilmemişse kiracı, ikincil nitelikteki seçimlik haklara başvurabilir. İlk olarak kiracı ayıbı kiraya verenin hesabına bizzat gidererek bundan doğan alacaklarını kira bedelinden indirebilir. Ancak önemli ayıplarda ayıbı giderebilmek için hâkimden izin alınması gereklidir. Ayrıca kiracı ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu masrafları vekâletsiz iş görme hükümlerine göre de talep edebilir. Kiracı ikinci olarak, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep edebilir. Ancak bunun için kiralananın ayıpsız bir benzeri bulunmalıdır. Burada kiralananın ayıpsız benzeri olması yeterlidir, misli eşya olması aranmamalıdır. Kiracı kiralananındaki ayıbın önemli nitelikte olması ve verilen süre içinde giderilmemesi hâlinde kira sözleşmesini feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih beyanının yazılı olarak yapılması gerekir. Fesih hakkının kullanılmasıyla sözleşme ileri etkili olarak ortadan kalkar. Burada sayılan üç hakkın kullanılabilmesi için öncelikle ayıbın giderilmesi talep edilmiş olmalı ve ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmiş olmalıdır. Ayıbın bu uygun süre içinde giderilmemesi durumunda kiracı, bu haklarını kullanabilir.

Kiracı yukarıdaki taleplerle birlikte veya bunlardan bağımsız olarak ileri sürebileceği iki hakka daha sahiptir. İlk olarak, kiralanda kullanımı etkileyen ayıpların bulunması hâlinde kiracı, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar olan geçen için kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebilir. Hafif ayıplar,

kullanıma etki etmediği için kiracı bu hakkını kullanamaz. Kira bedelinden indirim talep edilebilmesi için ayıp kiraya veren tarafından öğrenilmiş olmalıdır. İndirimin talep edilebileceği zamanın başlangıcı kiraya verenin ayıbı öğrendiği andır. İndirimin hesaplanması noktasında kanunda nispi yöntem kabul edilmiştir. Kiracı bedelde indirim hakkını diğer taleplerle birlikte kullanabilir. İkinci olarak, kiracı kiralananadaki ayıp sebebiyle uğradığı zararların tazminini talep edebilir. Ancak tazminat talebi için kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Burada kiraya veren ayıbın ortaya çıkmasında veya giderilmemesinde kendisine hiçbir kusur yüklenmeyeceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir. Ayıp dolayısıyla uğranılan zararların tazmini diğer seçimlik haklarla birlikte veya onlardan bağımsız olarak ileri sürülebilir. Diğer taleplerden farklı olarak kiracıyla birlikte yaşayan ya da kiracının yanında çalışan kişilerinde tazminat talep etme hakkı bulunmaktadır.

Kanunda, bazı hâllerde kiraya verene kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmasını engellemek için bazı haklar tanınmıştır. Kiraya veren, kiralananadaki ayıbı gidermek yerine uygun süre içinde kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirebilir. Bu durumda kiracı ayıpsız benzeri verilene kadar kira bedelinden indirim talep edebilir. Ayrıca uğramış olduğu zararların tazminini isteyebilir. Bununla birlikte kiraya veren, kiralanda bir ayıbın ortaya çıkması durumunda ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve kiracının uğramış olduğu zararların tamamını gidererek kiracının seçimlik haklara başvurmasını engelleyebilir. Son hâlde kiraya verenin kiracının zararlarını tazmin etmeli veya tazmin edeceğini teklif etmelidir.

Kiralananadaki ayıp var olduğu sürece kiracı, ayıbın giderilmesini talep edebilir. Ayıp giderilmediği takdirde kiracı kiraya veren hesabına giderebilir, kiralananın ayıpsız benzerini talep edebilir veya önemli ayıplarda sözleşmeyi feshedebilir. Bu talepler için kira sözleşmesi devam ettikçe zamanaşımı süresi uygulanmaz. Ancak kiracının çok uzun süre beklemesi bu haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir. Bununla birlikte ayıptan doğan tazminat taleplerine ilişkin satış ve eser sözleşmesinden farklı olarak herhangi bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Burada TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı süresi uygulanmalıdır. Kiracı hem geçmişe yönelik hem de sözleşmenin kalan süresi için bedel indirimi talep edebilir. Geçmişe yönelik bedel indirimi istenmesi durumunda önceden yapılan fazla ödemelerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre istenebilir. Dolayısıyla burada sebepsiz zenginleşmeye ilişkin iki ve on yıllık zamanaşımı süreleri uygulanmalıdır.

KAYNAKÇA

Kitap ve Makaleler

Acar, Faruk. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet.” *Legal Hukuk Dergisi*. Cilt 3. no.34 (2005): 3685-3691 (Kira Sözleşmesi).

Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi*. İstanbul: Beta, 2016 (Şerh).

Akartepe, Alparslan. "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.3 (2016): 83-110.

Akçaal, Mehmet ve Alper Uyumaz. “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.1 (2013): 297-325.

Akçaal, Mehmet. “Borçlar Kanununun Genel İşlem Koşullarına Dair Hükümleri Hakkında Bir İnceleme.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.1 (2014): 49-70.

Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021 (Eşya).

Akçaal, Mehmet. *Satıcının Zapttan Sorumluluğu*. Ankara: Yetkin, 2020 (Zapttan Sorumluluk).

Akçaal, Mehmet. *Sözleşme Sonrası Sorumluluk (Sözleşme Sonrası Yükümlülüklerin İhlalinden Doğan Sorumluluk)*. Konya: Sayram, 2018 (Sözleşme Sonrası Sorumluluk).

Akçura Karaman, Tuba. *Üreticinin Ayıplı Ürünün Sebebi Olduğu Zararlar Nedeniyle Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluğu*. Ankara: Yetkin, 2008.

Akıncı, Şahin. *Roma Borçlar Hukuku*. Konya: Sayram, 2017.

Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Beta, 2020.

Aktaş, Abdullah. “Kiraya Veren Kiralananındaki Ayıptan Sorumluluğu.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016.

Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin, 2012.

Altaş, Hüseyin. *Hasılat ve Şirket Kirası*. Ankara: Yetkin, 2009.

Altınok Ormancı, Pınar. *Zararı Azaltma Külfeti*. İstanbul: On İki Levha, 2016.

Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1,1*. Ankara: Seçkin, 2019 (Borçlar Genel, V/1,1).

Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1,2.* Ankara: Seçkin, 2019 (Borçlar Genel, V/1,2).

Antalya, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1,3.* Ankara: Seçkin, 2019 (Borçlar Genel, V/1,3).

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Yetkin, 2021.

Aral, Fahrettin. *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa.* Ankara: Yetkin, 2011.

Arbek, Ömer. *Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi.* Ankara: Yetkin, 2005.

Arkan Serim, Azra. *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları.* İstanbul: Beşir Kitabevi, 2010.

Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku.* Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2018.

Arpacı, Abdülkadir. “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.2 (2008):3-7.

Arpacı, Abdülkadir. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet.” *Legal Hukuk Dergisi.* Cilt 3. no.34 (2005): 3677-3682 (Kira Sözleşmesi).

Arpacı, Abdülkadir. *Kira Hukuku ve Uygulaması.* İstanbul: Temel Yayınları, 2002 (Kira Hukuku).

Arslan, Ramazan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası. *Medenî Usul Hukuku.* Ankara: Yetkin, 2020.

Atamer, Yeşim. “Tüketici Satım Sözleşmelerine İlişkin TKHK m. 4 Eleştiriler ve Revizyon Teklifleri.” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi.* no.1 (2007): 81-108 (Satım Sözleşmesi).

Atamer, Yeşim. *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi.* İstanbul: Beta, 2001 (Genel İşlem Şartları).

Atanlian, Arif. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu.” *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzurum, 2017.*

Atasoy, Kemal. “Garanti Sözleşmesinin Türleri, Hukuki Özellikleri ve Sonuçları.” *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (2019): 101-134.

Atlan Gürer, Hülya. “Aldatmanın Etkisiyle Yapılan Sözleşmenin Onanması Halinde Talep Edilebilecek Tazminat.” *Ankara Barosu Dergisi,* no.3 (2022): 215-254.

Ayan, Nurşen. “Taşınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (2007): 11-37.

Aydemir, Efrail. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2016.

Aydın, Güleser. “Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları Ve Borca Aykırılığın Sonuçları.” Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2021.

Aydınlıyım, Suat. *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*. Ankara: Ajans Türk Matbaacılık, 1973.

Aydoğdu, Murat ve Nalan **Kahveci**. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. Ankara: Adalet, 2021.

Aydoğdu, Murat. “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettikleri Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri.” *İzmir Barosu Dergisi*. no.2 (2014): 142-158.

Baltalı, Gülşen. “Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları.” Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

Baş, Ece. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk*. İstanbul: On İki Levha, 2011.

Başalp, Nilgün. *Sorumsuzluk Anlaşmaları*. İstanbul: On İki Levha, 2011.

Başaran, Ece. “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?” *Terazi Hukuk Dergisi*. no.38 (2009): 55-69.

Baçoğlu, Başak. “Öncelenmiş Borca Aykırılığın Sonuçları.” *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, no.2 (2008): 287-310 (Öncelenmiş Borca aykırılık).

Baçoğlu, Başak. *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi*. İstanbul: On İki Levha, 2012 (Aynen İfa).

Baygın, Cem. “Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması.” *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1-2 (2000): 345-377.

Bayram, Aziz Erman. “Birlikte Kira.” *Ankara Barosu Dergisi*, no.1 (2019): 89-154.

Baysal, Başak. *Zarar Görenin Kusuru (Müterafik Kusur)*. İstanbul: On İki Levha, 2012.

Belen, Herdem. “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler.” *İstanbul Barosu Dergisi*. no.3 (2013): 106-137.

Benli, Erman. “İhmalin Takdirinde Yeni Bir Ölçü: Kişiselleştirilmiş Özen Ölçüsü.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. no.1 (2020):300-316.

Bilge, Necip. *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1971.

Bilgin Yüce, Melek. “Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi.” *Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler*, (Ed.: Muhammet Özekes). İstanbul: On İki Levha, 2021: 613-642 (Koronavirüs Salgınının Kira Sözleşmelerine etkisi).

Bilgin Yüce, Melek. “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Hakları.” *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu III- Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2011: 381-418 (Satış Sözleşmesinde Ayıp).

Bucher, Eugen ve Vedat **Buz**. “Mağdur Edilen Alıcı”, *Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan*. Ankara: Seçkin, 2004. 145-178.

Bulut, Ali. “Kira Sözleşmelerinde Ayıptan Sorumluluk.” *İzmir Barosu Dergisi*, no.2 (2016): 231-252.

Burcuoğlu, Halûk. “İsviçre Federal Mahkemesi'nin, Satım Sözleşmesinde Alıcının Ayıp Hükümlerine ya da Hata Hükümlerine Başvurma Yollarından Birini Seçebileceğine İlişkin 7 Haziran 1988 Tarihli Kararın Değerlendirilmesi.” *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no.18 (2011): 89-103 (Federal Mahkeme Kararı).

Burcuoğlu, Halûk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul: Filiz, 1993 (Tahliye).

Buz, Vedat. “İrade Sakatlığı Nedeniyle Malul Bir Satım Sözleşmesinde Alıcının Ayıba Karşı Tekeffül Hükümlerine Başvurmasının Satım Sözleşmesine İcazet Verme Anlamına Gelip Gelmeyeceği Sorunu.” *Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan*. Ankara: Yetkin, 2006: 295-317 (İrade Sakatlığı).

Buz, Vedat. *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*. Ankara: Yetkin, 2014 (Sözleşmeden Dönme).

Buz, Vedat. *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*. Ankara: Yetkin, 2005 (Yenilik Doğuran Haklar).

Cihan, A. Hulki. “Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.4 (2017): 33 – 47 (Ürün Kirasında İmkânsızlık).

Cihan, A. Hulki. “Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananındaki Ayıplardan Sorumluluğuna İlişkin Sonuçlar.” *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, no.25 (2019): 25-46 (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*. no.3 (2012): 163-200 (Kiralananın El Değiştirmesi).

Çabri, Sezer. *Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*. Ankara: Adalet, 2023 (Ayıp).

Çavuşoğlu, Aslı. “Geçici İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020.

Çetin, Sümeyra. “Borçlu Temerrüdünün Sonuçları.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011.

Darcan, Şeyhmus. *Ürün Kirası Sözleşmesi.* Ankara: Adalet, 2020.

Delice, Emrah. “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk.” *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives*, no. 2 (2015): 31-38.

Demirbaş, Harun. *Yenilik Doğuran Haklar.* İstanbul: Vedat, 2007.

Demircioğlu, Huriye Reyhan. *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler.* Ankara: Yetkin, 2018 (Yan Gider).

Demircioğlu, Huriye Reyhan. *Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk.* Ankara: Yetkin, 2009 (Sorumluluk).

Doğan, Gülmelahat. “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü.” *Ankara Barosu Dergisi*. no.4 (2014): 385-413.

Doğan, Murat. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi.” *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu- Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan.* İstanbul: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2011: 501-519 (Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi).

Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi.* Ankara: Adalet, 2011 (Sona Erme).

Durak, Yasemin. “Güven Sorumluluğu ve “Culpa In Contrahendo.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.1 (2017): 239-288.

Dural, Mustafa ve Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri.* İstanbul: Filiz, 2022.

Edis, Seyfullah. *Türk Borçlar Hukukuna Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.* Ankara: Ajans-Türk Matbaası, 1963 (Ayıp).

Edis, Seyfullah. *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata.* Ankara: Sevinç Matbaası, 1973 (Hata).

Eker, Ece Ayça. “Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiralayanın Ayıptan Sorumluluğu.” *İstanbul Barosu Dergisi*, no.6 (2019): 105-123.

Erbek Odabaşı, Özge. “Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması.” *İzmir Barosu Dergisi*. no.3 (2020): 61-156.

Ercan, Tayfun. “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler.” *Terazi Hukuk Dergisi*. no.72 (2012): 23-38.

Erdem, Mehmet. “Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğa İlişkin Değerlendirmeler.” *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.155 (2017): 9-37.

Erdoğan, İhsan. “Tüketicinin Ayıplı Mal ve Hizmet İfalarına Karşı Korunması.” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.2 (1997): 53-66.

Eren, Fikret ve Ünsal **Dönmez**. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt II*. Ankara: Yetkin, 2022 (Eren Şerh II).

Eren, Fikret ve Ünsal **Dönmez**. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt IV*. Ankara: Yetkin, 2023 (Eren Şerh IV).

Eren, Fikret ve Veysel **Başpınar**. *Toprak Hukuku*. Ankara: Savaş, 2017.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 2022 (Borçlar Genel).

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 2022 (Borçlar Özel).

Erzurumluoğlu, Erzan. “Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler.” *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.2 (2016): 445-450.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980.

Furrer, Andreas, Markus **Muller-Chen** ve Bilgehan **Çetiner**. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha, 2021.

Genç Arıdemir, Arzu. *Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat*. İstanbul: On İki Levha, 2008.

Gezder, Ümit. *Türk/İsviçre Hukukunda Culpa İn Contrahendo Sorumluluğu*. İstanbul: Beta, 2009.

Göktürk, Hüseyin Avni. *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri II. Kısım*. Ankara: Ulus Matbaacılık, 1951.

Gökyayla, Emre. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339).” *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*. no. Özel (2013): 1203-1251.

Güçlü, Yaşar. *Mecelle-i Ahkâm-ı ‘Adliyye*. Ankara: Seçkin, 2021.

Gümüş, Mustafa Alper. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler.” *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*. no.103-104 (2013): 7-17 (Yan Gider).

Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*. İstanbul: Filiz, 2022 (Ders Kitabı).

Gümüş, Mustafa Alper. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I.* İstanbul: Vedat, 2013 (Borçlar Özel).

Gümüş, Mustafa Alper. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi.* İstanbul: Vedat, 2012 (Kira).

Gündoğdu, Fatih ve Nihal **Ural.** “Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi.” *Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler (Ed.: Muhammet Özekes).* İstanbul: On İki Levha, 2021: 533-564.

Günel, Mustafa Cahit. “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010.

Gürsoy, Kemal Tahir. “Haksız Eylem (Fiil) Den Doğan Talep Hakkı Ve Bu Hakkın Diğer Talep Haklarıyla Yarışması (Dava Hakkının Telahuku.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (1974):149-184.

Hatemi, Hüseyin. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet.” *Legal Hukuk Dergisi.* Cilt 3. no.34 (2005): 3682-3685 (Kira Sözleşmesi).

Hatemi, Hüseyin, Rona **Serozan,** Abdülkadir **Arpacı.** *Borçlar Hukuku Özel Bölüm.* İstanbul: Filiz, 1992.

Havutçu, Ayşe. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel İşlem Şartlarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” *İzmir Barosu Dergisi,* no.2 (2011): 29-46.

İleri, Çiğdem. “Çevresel Gürültü Nedeniyle Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu.” *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi,* no.1 (2021): 461-502.

İnan, Ali Naim ve Özge **Yücel.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* (Ankara: Seçkin, 2014).

İnce Akman, Nurten ve Özkan **Özyakışır.** “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi.” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.2 (2021): 725-770.

İnceoğlu, Murat. “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.” *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi.* no.103-104 (2013): 52- 88 (Ayıba Karşı Tekeffül).

İnceoğlu, Murat. “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı.” *Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan.* İstanbul: Der yayınları, 2011: 671-688 (Kiracı Aleyhine Düzenleme yasağı).

İnceoğlu, Murat. “Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat Talepleri.” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi.* no.4 (2008): 77-121.

İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku Cilt I.* İstanbul: On İki Levha, 2014 (Kira Hukuku I).

İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku Cilt II.* İstanbul: On İki Levha, 2014 (Kira Hukuku II).

Kağıtçıoğlu, Mutlu. “Döviz Cinsinden veya Dövizle Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.3 (2020): 265-303.

Kahraman, Zafer. “Kira Sözleşmesi, m. 299-308.” *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Cilt 4, 5 (Ed: Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve Murat Develioğlu).* İstanbul: Vedat, 2019: 2735-2858.

Karabidek, Yasemin. “Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler.” Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2020.

Karabağ Bulut, Nil. *Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme.* İstanbul: On İki Levha, 2009.

Karahasan, Mustafa Reşit. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Birinci Cilt.* İstanbul: Beta, 2002.

Karan, Yeliz. “Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması.” *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan.* İstanbul: Filiz, 2013: 723-748.

Kaya, Ümmühan. *Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu.* Ankara: Adalet, 2014.

Keser, Yıldırım. “Pandemi Nedeniyle Uygulanan Geçici İşyeri Kapatma Tedbirini Hukuki Ayıp Olarak Nitelendirilebilmesinin Kiracının Kira Borcuna Etkisi.” *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (2021): 155-174.

Kılıçoğlu, Ahmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* Ankara: Turhan, 2022 (Genel Hükümler).

Kılıçoğlu, Ahmet. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Ankara: Turhan, 2021 (Özel Hükümler).

Kırca, Çiğdem. *Bilgi Vermeden Dolaylı Üçüncü Kişiyi Karşı Sorumluluk.* Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2004.

Kırmızı, Mustafa. *Kira Hukuku.* Ankara: Bilge, 2013.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip. *Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı.* İstanbul: Garanti Matbaası, 1968.

Koç, Nevzat. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi.” *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (2014): 7-36.

Koschaker, Paul ve Kudret Ayiter. *Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları.* Ankara: Sevinç, 1977.

Kök, Yasin. “Borçlar Kanununa ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.” Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.

Mamük, Damla. “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi.” *Ankara Barosu Dergisi*, no.1 (2013): 407-453.

Meral, Ömer Oğuzhan. “Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu Kapsamında Sorumsuzluk Anlaşmalarının Geçerliliği.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi-Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan 19. Özel Sayı* (2017): 1139-1206.

Meriç, Nedim. “HMK ve İİK’da Yer Alan Parasal Sınırlar (2023 Yılı),” <https://legalbank.net>. Erişim Tarihi: 01.05.2023.

Meydaneri, Hatice Kübra. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu.” *Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2019.

Nesli, Aslıhan. “Kira Hukukuna İlişkin Örnek Kararlar Işığında Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye’nin Nizâmiye Mahkemeleri Uygulaması.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2021): 751-792.

Nomer, Halûk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2021.

Nuhoğlu, Beyza. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.” *Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul, 2013.

Oğuzman, M. Kemal ve M. Turgut **Öz**. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1*. İstanbul: Vedat, 2021.

Oktay Özdemir, Saibe. “Yargıtay Kararları Işığında Ticari Satış Sözleşmesinde Ayıp Kavramı ve Ayıba Bağlı Hakları Kullanmak İçin Uyulması Gereken Külfetler.” *Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan*. İstanbul: Vedat, 2007: 39-58.

Olgaç, Senai. *Borçlar Hukuku: Akdin Muhtelif Nevileri-III: Kira*. İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1966.

Öktem Çevik, Seda, Aslı **Makaracı Başak** ve Işıl Yörük. “Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi.” *Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler (Ed.: Muhammet Özkes)*. İstanbul: On İki Levha, 2021: 595-612.

Öktem Çevik, Seda. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi.” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*. no.2 (2012): 203-227.

Özçelik, Ş. Barış. “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi.” *Ankara Barosu Dergisi*. no.2 (2009): 20-28 (Paylı Mülkiyette Kira).

Özçelik, Ş. Barış. “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.3 (2014): 569-622 (Hukukî İmkânsızlık).

Özdemir, Gençler. “Kira Sözleşmesi.” *Kira Hukuku Davaları*, (Ed: Hayrunnisa Özdemir). Ankara: Seçkin, 2022. 29-162.

Özdemir, Hayrunnisa ve Serhat **Küçükcapraz**. “Kiraya Verenın Ayıptan Doğan Sorumluluğu.” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, no.47 (2021): 85-118.

Özdemir, Hayrunnisa. “Türk-İsviçre Borçlar Kanununda Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri.” *Terazi Hukuk Dergisi*. no.176 (2021): 775-784.

Özdemir, Hayrunnisa. “Ayıplı Mal.” *Tüketici Hukuk Davaları-Teori ve Uygulama* (Ed: Oya Şahin McCarthy ve Mutlu Dinç). Ankara: Seçkin, 2021. 131-202 (Ayıplı Mal).

Özdemir, Hayrunnisa. *Türk Borçlar Kanununa ve Viyana Satım Sözleşmesine (CISG) Göre Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları*. Ankara: Yetkin, 2013 (Ayıptan Doğan Sorumluluk).

Özdoğan, Mustafa ve Tuba **Oymak**. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira*. Ankara: Bilge, 2013.

Özer, M. Tolga. “Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi.” *Covid-19 Salgınının Hukukî Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler*, (Ed.: Muhammet Özekes). (İstanbul: On İki Levha, 2021: 681-692.

Özkanoğlu, Neşe. *6098 sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*. Ankara: Seçkin, 2019.

Öztaş, İlker. *Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*. Ankara: Adalet, 2016.

Özyakışır, Özkan. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*. Ankara: Adalet, 2019.

Paksoy, Meliha Sermin. “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları.” *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.1 (2019): 133-143.

Rado, Türkan. *Roma Hukuku Dersleri*. İstanbul: Filiz, 2001.

Reisoğlu, Safa. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2010.

Reisoğlu, Saza. *Garanti Mukavelesi*. Ankara: Ajans-Türk Matbaası, 1963.

Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal **Ruhi**. *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2017.

Sağlam, İpek ve Sena **Akkışla**. “Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. no.2 (2022):1029-1064.

Sağlam, İpek. “Türk Borçlar Kanunu’nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı.” *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.2 (2016): 467-481.

Seliçi, Özer. *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi.* İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1977.

Serozan, Rona. “Yürürlükteki İfa Engelleri ve Haksız Fiiller Hukukunun Yetersizlikleri ve Bu Yetersizliklerin Aşılmasında Giderek Önemi Artan Kavramlar: Sözleşmenin Müspet İhlali ve Culpa in Contrahendo.” *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi.* no.18 (1990): 27-42 (Sözleşmenin Müspet İhlali).

Serozan, Rona. *Sözleşmeden Dönme.* İstanbul: Vedat, 2007 (Dönme).

Söğütlü, Özlem. *Roma Özel Hukuku Ders Kitabı.* Ankara: Seçkin, 2021.

Suiçmez, Nevran. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının Ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan 19. Özel Sayı* (2017): 1597-1622.

Şahin, Ayşenur. “Vücut Bütünlüğünün İhlalinden Doğan Zarar ve Tazmini.” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* no.2 (2011): 123-166.

Şahin, Turan. “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331).” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (2019): 337-359.

Şahin, Salih. *Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu.* Ankara: Seçkin, 2008.

Tandoğan, Halûk. “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti.” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi,* no.4 (1968): 593-614 (Kira Bedeli).

Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Cilt I/1. İstanbul: Vedat, 2008 (Borçlar Özel, I/1).

Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Cilt I/2. İstanbul: Vedat, 2008 (Borçlar Özel, I/2).

Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Cilt II. İstanbul: Vedat, 2010 (Borçlar Özel, II).

Tandoğan, Halûk. *Türk Mes’uliyet Hukuku.* İstanbul: Vedat, 2010 (Mes’uliyet).

Tanrıver, Süha. *Medenî Usul Hukuku, Cilt I.* Ankara: Yetkin, 2020.

Taşkın, Melda. “Türk Ticaret Kanunu’na Göre Gemi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu.” *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.2 (2017): 721-747.

Tekelioğlu, Numan. “Bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Çerçevesinde Hukuki Ayıp ve Zapttan Sorumluluğun Birbirinden Ayırt Edilmesi.” *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* no.1 (2017): 81-101.

Tekinay, Selâhattin, Sulhi Sermet **Akman**, Halûk **Burcuoğlu** ve Atilla **Altö**. *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Filiz, 1993.

Topuz, Murat. *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*. Ankara: Adalet, 2017 (Finansal Kiralama).

Topuz, Murat. *İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukukunda Maddî Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi*. Ankara: Seçkin, 2020 (Maddî Zarar).

Topuz, Seçkin ve Ferhat **Canbolat**. “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi.” *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.1 (2011): 1-31 (Örtülü İrade Beyanı).

Topuz, Seçkin ve Ferhat **Canbolat**. “Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.3 (2008): 673-718 (İmkânsızlık).

Tosun, Çağdaş. *Haksız Fiilden ve Sözleşmeden Doğan Sorumluluk Çerçevesinde Sebeplerin Yarışması (TBK m. 60)*. Ankara: Seçkin, 2021.

Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku Cilt II, Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.

Tutulmaz, Nur Bihter. “Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu.” Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2019.

Türel, Erol. *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri*. Cilt I. İstanbul: Legal, 2015.

Türkmen, Ahmet. “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2013): 219-250.

Ural Çınar, Nihal. “TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.” *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.1 (2016): 719-741 (Özenli Kullanım ve Saygı Borcu).

Ural Çınar, Nihal. *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: On İki Levha, 2014 (Kira Bedeli).

Uysal, Hande. “Kira Bedelinin Tespiti.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.

Üçer, Mehmet ve Nedim **Meriç**. “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.41 (2019): 405-438.

Ünal, Mehmet. “Manevi Tazminat ve Bu Tazminat Çeşidinde Kusurun Rolü.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.1 (1978): 397-437.

Ünlütepe, Mustafa. “Taşınır Satış Sözleşmesinde Satıcının Ayıptan Sorumluluğu Bakımından Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetinin Yerine Getirilmesinin Tabi Olduğu Süreler.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. no.1 (2018): 296-335.

Yalçınduran, Türker. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı.” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*. no.2 (2013): 63-64.

Yavuz, Cevdet Faruk Acar ve Burak Özen. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İkinci Cilt*. İstanbul: Beta, 2022 (Özel Hükümler II).

Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. İstanbul: Beta, 2013 (Borçlar Özel Dersleri).

Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt*. İstanbul: Beta, 2022 (Özel Hükümler I).

Yavuz, Cevdet. “Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu.” *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, no.1-4 (1983): 141-168 (Adi Kirada Gider ve Onarımlar).

Yavuz, Cevdet. *Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*. İstanbul: Beta, 1989 (Satıcının Ayıptan Sorumluluğu).

Yavuz, Cevdet. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2009 (Borçlar Özel).

Yavuz, Nihat. “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu I.” *Yargıtay Dergisi*. no.1-2 (1982): 187-205 (Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk I).

Yavuz, Nihat. “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu II.” *Yargıtay Dergisi*. no.3 (1982): 389-405 (Kiralananın Bozukluklarından Sorumluluk II).

Yavuz, Nihat. *Ayıplı İfa*. Ankara: Seçkin, 2016 (Ayıp).

Yavuz, Nihat. *Kira Hukuku*. Ankara: Adalet, 2021 (Kira).

Yelmen, Adem. *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Genel İşlem Şartları*. Ankara: Yetkin, 2014.

Yener, Mehmet Deniz. “Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Yanında Borca Aykırılık, Hata ve Hile Hükümlerinin Seçimlik Olarak Uygulanması İmkânı.” *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, no.2 (2008): 301-312.

Yeşiller, Mehmet. *Roma Hukukunda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin, 2019.

Yıldırım, Abdülkerim. “Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi.” *Terazi Hukuk Dergisi*, no.165 (2020): 986-995.

Yıldırım, Mustafa Fadıl. “Satım Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Hükümleriyle (BK. m.194 vd.) Borçlar Kanunundaki Genel Hükümlerin (BK. m.21-24-28-41-96) Yarışması.” Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1992 (Ayıp ile Genel Hükümlerin Yarışması).

Yıldırım, Mustafa Fadıl. “Satım Sözleşmesindeki Ayıba Karşı Tekeffül ile İrade Sakatlığı Hali Olarak Hile (BK m. 28) Hükmü Arasındaki İlişki.” *Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan*. Ankara: Yetkin, 2006: 965-985. (Ayıp ile Hile Hükmü Arasındaki İlişki).

Yıldırım, Mustafa Fadıl. *Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile*. Ankara: Nobel, 2002 (Hile).

Yıldız, Kübra. “Haksız Fiil Hukukunda Nedensellik Bağının Belirlenmesi.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. no.3 (2022): 115-1158.

Yünlü, Semih. *Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk*. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2020.

Zevkliler, Aydın ve Emre **Gökyayla**. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Vedat, 2021.

Zevkliler, Aydın, Şeref **Ertaş**, Ayşe **Havutçu**, Murat **Aydoğdu** ve Emre **Cumaloğlu**. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri*. İzmir: Barış Yayınları, 2013.

Elektronik Kaynaklar

<http://www.hukukturk.com> (Hukuk Türk Sitesi).

<http://www.kazanci.com> (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<http://www.yargitaykarararama.gov.tr> (Yargıtay Karar Arama).

<https://legalbank.net> (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER:

Adı : Tahir
Soyadı : SARIDOĞAN
Doğum Tarihi :

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

Tel :
E-mail :

EĞİTİM DURUMU:

YABANCI DİL: