



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Hülya ASLAN KOYUNCU

KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞU

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2023



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Hülya ASLAN KOYUNCU



Danışman
Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2023

T.C.
Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

.....'in bu çalışması, jürimiz tarafından Anabilim Dalı
Tezli Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (İmza)

Üye (Danışman) : Doç . Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN (İmza)

Üye : Dr. Öğr. Ü. Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN (İmza)

Tez Başlığı:

Onay: Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi :/....../202...

Mezuniyet Tarihi : 24/08/2023

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Hülya ASLAN KOYUNCU





T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



.... / / 20...

TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Hülya Aslan Koyuncu
Öğrenci Numarası	20195225009
Anabilim Dalı	Özel Hukuk Anabilim Dalı
Programı	Yüksek Lisans
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun
Yüksek Lisans Tez Başlığı	Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	2145613970
Rapor Tarihi	14.08.2023
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: % 8 Alıntılar dahil: % 27
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE,	
Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 95 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır. Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir: () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım. () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.	
Gerekçe:	
Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim. Danışman Öğretim Üyesi Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun İmza	

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	iv
ÖZET.....	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR.....	vii
GİRİŞ	1
1.1.Sorumluluğun Kaynağı.....	2
1.1.1. Genel Olarak	2
1.1.2. Kiraya Verenin Kiralananı Kullanıma Elverişli Şekilde Teslim Borcu	3
1.1.3. Kiraya Verenin Kiralananı Kullanıma Elverişli Şekilde Bulundurma Borcu	5
1.1.4.Kiraya Verenin Ayıbı Üstlenme Borcu	6
1.2. Hukuki Niteliği	7
1.2.1.Genel Olarak	7
1.2.1.1.Ayıptan Sorumluluğu Yanılma Hükümlerine Dayandıran Görüş	7
1.2.1.2.Ayıptan Sorumluluğu Sözleşme Görüşmelerinde Kusur Hükümleri ile Açıklayan Görüş.....	8
1.2.1.3.Ayıptan Sorumluluğu Garanti Sözleşmesine Benzeten Görüş	9
1.2.1.4. Ayıptan Sorumluluğu Varsayım Esasına Dayandıran Görüş	10
1.2.1.5.Ayıptan Sorumluluğu Hakkaniyet Esasına Dayandıran Görüş	10
1.2.1.6.Ayıptan Sorumluluğu Tehlike Esasına Dayandıran Görüş	10
1.2.1.7.Ayıptan Sorumluluğu Gereği Gibi İfa Etmeme (Kötü İfa) Olarak Açıklayan Görüş	11
1.2.1.8. Ayıptan Sorumluluğu Kiraya Verenin Temerrüdü Olarak Açıklayan Görüş ..	12
1.3. Özellikleri	12
1.3.1. Ayıptan Sorumluluğun Asıl Borcun Uzantısı Olması	12
1.3.2. Ayıptan Sorumluluğun Kanun Hükümlerine Dayanması.....	13
1.3.3. Ayıptan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Emredici Olmaması.....	13
1.3.4. Ayıptan Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olması.....	13
1.3.5 Ayıptan Sorumluluğun Benzer Diğer Kurumlarla Karşılaştırmalı Olarak Uygulanabilmesi	14
1.4.Şartları.....	15
1.4.1. Genel Olarak	15
1.4.2. Maddi Şartlar	16
1.4.2.1. Kiralananda Mevcut Bir Ayıbın Olması ve Ayıp Türleri	16

1.4.2.1.1. Ayıbın Niteliğine Göre	17
1.4.2.1.1.1. Maddi Ayıp.....	17
1.4.2.1.1.2. Manevi Ayıp	18
1.4.2.1.1.3. Hukuki Ayıp	19
1.4.2.1.1.4. Ekonomik Ayıp.....	21
1.4.2.1.2. Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre	22
1.4.2.1.2.1. Kiralananın Teslimi Sırasında Var Olan Ayıp.....	22
1.4.2.1.2.2. Kiralananda Sonradan Meydana Gelen Ayıp	23
1.4.2.1.3. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre	24
1.4.2.1.3.1. Önemli Ayıp	25
1.4.2.1.3.2. Önemli Olmayan Ayıp	26
1.4.2.1.4. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre.....	27
1.4.2.1.4.1. Açık Ayıp	27
1.4.2.1.4.2. Gizli Ayıp	29
1.4.2.2. Kiralananın Ayıp Sebebiyle Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişsiz Olması.....	30
1.4.2.3. Ayıbın Gizli Olması.....	31
1.4.2.4. Ayıbın Kiracının Kusurundan Kaynaklanmıyor Olması	33
1.4.2.5.Sorumluluğun Sınırlandırılmamış veya Ortadan Kaldırılmamış Olması.....	34
1.4.3. Şekli Şartlar	36
1.4.3.1. Kiracının Kiralananı İnceleme ve Bildirim Yükümlülüğü.....	36
2.1.Genel Olarak	38
2.2.Kiracının Seçimlik Haklarının Hukuki Niteliği	39
2.3. Teslim Anında Kiralananın Ayıplı Olması Halinde Kiracının Seçimlik Hakları	40
2.3.1. Ayıbın Önemli Olması Halinde	40
2.3.1.1. Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması	41
2.3.1.1.1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı Talebi.....	43
2.3.1.1.2. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazminat Talebi.....	44
2.3.1.1.3. İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminat Talebi.....	44
2.3.1.2. Sonradan Oluşan Ayıp Hükümlerine Dayanılması.....	44
2.3.2. Ayıbın Önemli Olmaması Halinde.....	45
2.4.Kiralananın Tesliminden Sonra Ayıbın Ortaya Çıkması Halinde Kiracının Seçimlik Hakları	46
2.4.1. Genel Olarak	46
2.4.2. Kiracının Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı	47

2.4.2.1. Şartları.....	49
2.4.2.2. Kiracının Ayıbın Giderilmesine Katlanması ve Geçici Tahliye.....	51
2.4.2.3. Kiracının Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı	52
2.4.1.3.1. Önemli Ayıplar Halinde Kiracının Ayıbı Hâkimin İzni İle Gidermesi	54
2.4.1.3.2. Kiracının Yapmış Olduğu Masrafları İstemesi	54
2.4.2. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini İsteme Hakkı	55
2.4.3 Kira Bedelinden İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı	59
2.4.3.1 Kira Bedelinin İndirilmesinin Şartları	61
2.4.3.2 İndirilecek Miktarın Hesaplanma Yöntemi.....	63
2.4.3.2.1 Mutlak Metot.....	63
2.4.3.2.2 Nispi Metot	64
2.4.3.2.3 Tazminat Metodu	64
2.4.3.3 Kira Bedelinin İndirilmesinin Sonuçları	65
2.4.4 Sözleşmeyi Fesih Hakkı	66
2.4.5. Zararın Giderimi	68
2.4.5.1. Şartları.....	68
2.4.5.1.1. Kiralananın Ayıplı Olması.....	68
2.4.5.1.2. Kiracının Ayıptan Dolayı Zarara Uğraması.....	69
2.4.5.1.3. Uygun İlliyet Bağı.....	70
2.4.5.1.4. Kiraya Veren Kusuru.....	70
2.5. Seçimlik Hakların Kiracı Tarafından Kullanılması	71
2.5.1. Zamanaşımı Süresi	71
2.5.1.1 Ayıbın Giderilmesi, Fesih ve Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini Talep Haklarına İlişkin Süre.....	71
2.5.1.2. Tazminat Alacağının Tabi Olduğu Süre	72
2.5.1.3. Kira Bedelinden İndirilen Miktarın İade Talebinin Tabi Olduğu Süre	72
2.5.2. İspat Yüğü.....	73
2.5.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme	73
SONUÇ.....	75
KAYNAKÇA.....	79
ÖZGEÇMİŞ	83

KISALTMALAR LİSTESİ

b.	: bent
Bkz.	: Bakınız
c.	: cümle
C.	: Cilt
E.	: Esas
f.	: fıkra
eBK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
H.D.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanun
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: madde
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TL	: Türk Lirası
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
vs.	: vesaire
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

ÖZET

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu, kiralananı, sözleşmede belirlenen tarihte, kullanım amacına elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve sözleşme devam ettiği sürece bu halde bulundurmaktır. Kiralananın öngörülen amacına elverişli kullanımını, önemli ölçüde azaltan veya imkânsızlaştıran noksanlıklardan ötürü kiraya veren, ayıbın giderilmesi sorumluluğu altına girecektir. İşte bu ayıplar sebebiyle Türk Borçlar Kanununda kiracıya seçimlik haklar tanınmıştır.

Çalışmamızın ilk bölümünde kiraya verenin teslim borcunun kapsamı, kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluk kavramı, ayıptan sorumluluğun hukuki niteliği, özellikleri ve şartları açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde kiraya verenin bu yükümlülüğün hükümleri, kiracının bu seçimlik haklarını kullanacağı zamanaşımı süreleri, ispat yükü, görevli ve yetkili mahkeme konuları Yargıtay kararları ve doktrindeki görüşler dikkate alınarak anlatılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Ayıptan Sorumluluk, Kiracının Seçimlik Hakları, Zamanaşımı

SUMMARY

LESSOR'S LIABILITY FOR DEFECTS

The main obligation of the lessor in the lease agreement is to deliver the lease to the tenant on the date specified in the contract, suitable for its intended use, and to keep it in this state as long as the contract continues. The lessor shall be liable for the rectification of the defect due to deficiencies which significantly reduce or make impossible the use of the lessor for its intended purpose. Because of these defects, the tenant has been granted optional rights in the Turkish Code of Obligations. In the first part of our study, the scope of the lessor's delivery debt, the concept of liability for defects in the lease agreement, the legal nature, characteristics and conditions of the liability for defects are tried to be explained. In the second part, the provisions of this obligation of the lessor, the statute of limitations for the tenant to exercise these optional rights, the burden of proof, the issues of the competent and competent court are explained by taking into account the decisions of the Supreme Court and the opinions in the doctrine.

Keywords: Lease Agreement, Liability for Defects, Tenant's Optional Rights, Statute of Limitations.

TEŞEKKÜR

Öncelikle tez konumu öneren ve çalışmam boyunca emeğini ve desteğini esirgemeyen saygıdeğer hocam ve danışmanım Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun'a, eğitim hayatım süresince birçok fedakârlıkta bulunan, her zaman yanımda olan sevgili aileme, bu süreçte çalışmamın her aşamasında manevi desteğini her zaman hissettiren, motivasyonumu korumam konusunda en büyük destekçim olan değerli eşim ve meslektaşım Av. Mustafa Oğuz Koyuncu'ya teşekkür ederim.



GİRİŞ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda m. 299-378 arasında düzenlenen, kullandırma ve yararlandırma amacı güden sözleşmeler arasında en çok uygulamaya sahip sözleşmelerden birisidir. Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Ayrıca niteliği gerekli sürekli edim içeren bir sözleşmedir. Bu bağlamda, kiraya veren kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte yararlanılmasını kiracıya bırakır. Kiracı da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlenir.

TBK m. 299'a göre kiraya veren, kiralanan şeyi, sözleşmede belirlenen tarihte, kullanım amacına elverişli olarak kiracıya teslim etmelidir. Ayrıca sözleşme devam ettiği sürece bu halde bulundurmalıdır. Bu borç, kiraya verenin sözleşmeyle üstlendiği asli borçtur¹. Kiraya verenin ayıbı üstlenme borcu ise, kiralananın kullanım amacına elverişli olarak teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcunun bir uzantısıdır². Çalışmamızda, kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu, TBK, BK ve yer yer İBK çerçevesinde incelenmiştir. Yine çalışmamızın içerisinde, doktrindeki görüş farklılıklarına ve Yüksek Mahkeme kararlarına da mümkün olduğunca yer vermeye çalışılmıştır.

Çalışmamız giriş ve sonuç bölümleri dışında iki ana bölümden oluşmaktadır. Çalışmamızın birinci ana bölümünde, ayıptan sorumluluğun kaynağı olan teslim borcunun kapsamı ele alınmıştır. Akabinde kiraya verenin ayıbı üstlenmesi borcundan bahsedilmiş, hukuki niteliği doktrindeki görüşler çerçevesinde açıklanmaya çalışılmıştır. Ayrıca bu borcun özelliklerinden bahsedilmiştir. Birinci ana bölümün son kısmında ise sorumluluğunun maddi ve şekli şartları, ayıp kavramı, ayıp türlerine yer verilmiştir. Çalışmamızın ikinci ana bölümünde kiracıya tanınan seçimlik haklar, bu hakların hukuki niteliği, özellikleri ve koşulları doktrindeki görüşler çerçevesinde, Yargıtay kararları ışığında incelenmiştir. Çalışmamızın son kısmında ise kiracının bu seçimlik haklarını kullanacağı zamanaşımı süreleri, ispat yükü, görevli ve yetkili mahkeme konularına değinilmiştir. Çalışmamızın sonuç bölümünde kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğuna ilişkin genel tespitlere ve varılan sonuçlara yer verilerek çalışmamız tamamlanmıştır.

¹Çabri, 2023: 29.

²İnceoğlu, 2014: 112.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNUN KAYNAĞI, HUKUKİ NİTELİĞİ, ÖZELLİKLERİ VE ŞARTLARI

1.1.Sorumluluğun Kaynağı

1.1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 299). Bu tanım genel bir tanım olup, hem taşınır kiralaları hem de taşınmaz kiralaları yönünden geçerlidir³.

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir⁴. Kiracı ve kiraya verenin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları, kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir⁵. Ayrıca, kira sözleşmesi, her iki tarafa da borç yükleyen karşılıklı sözleşmelerdendir⁶. Kira sözleşmesinde kiraya verene yüklenen asli borç, kiralananı belirlenen tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir halde kiracıya teslim etmektir⁷. Kiraya verenin bu borcuna karşılık, kiracı, kira bedelinin ödenmesi borcu altına girer⁸.

Kira sözleşmesi aynı zamanda sürekli edim içeren bir sözleşmedir⁹. Bunun temel kaynağı esasen, kiraya verenin kiralanan şeyin elverişliliğini, sözleşme devam ettiği sürece bulundurma yükümlülüğüdür¹⁰. Kira sözleşmesinde, kiracının edime olan menfaati kira sözleşmesi süresince devam eder. Bu sebeple kiraya veren bu süre zarfında kiralananı kullanıma elverişli halde bulundurmakla yükümlüdür¹¹. Kiraya veren, bu edimine karşılık, kiracıdan kira bedelinin ödenmesini istemeye hak kazanır¹².

Kiraya verenin ayıbı üstlenme borcu ise, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcuna aykırılığın sonucudur¹³. Konu TBK 304. ile 308. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde

³ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 183.

⁴ Yavuz vd., 2021: 236.

⁵ Gümüş, 2020: 192.

⁶ Yavuz, 2014: 373;YHGK 30.09.1981 T., 1979/3-372 E., 1981/657 K. (Yünlü, 2020: 56).

⁷ Çabri, 2023: 29; Yavuz, 2023: 129 vd.;Eren, 2019: 328; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 254; Gümüş, 2020: 223; Yavuz vd., 2021: 248; Tandoğan, 2008: 109 vd.

⁸ Aktaş, 2016: 3.

⁹ Eren, 2019: 331.

¹⁰ Gümüş, 2020: 224.

¹¹ Nuhoglu, 2013: 4.

¹² Aktaş, 2016: 4; Nuhoglu, 2013: 4.

¹³ İnçeoğlu, 2014: 112.

ayıptan sorumluluk, kiraya verenin TBK m.301'de düzenlenen sözleşmede amaçlanan kullanmaya elverişli teslim borcu ve sözleşme müddetince bu şekilde bulundurma yükümlülüğünün sonucu olduğundan öncelikle, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcunun kapsamının belirlenmesi gerekir¹⁴.

1.1.2. Kiraya Verenin Kiralananı Kullanıma Elverişli Şekilde Teslim Borcu

TBK m.301 hükmü gereği kiraya veren, kiralananı, sözleşmede belirlenen zamanda, kullanma amacına uygun bir durumda teslim etmelidir. Kanunun lâfzî yorumundan da anlaşılacağı üzere, kiraya verenin kira sözleşmesinde asli borcu, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etmek ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaktır¹⁵. Sözleşmeye elverişli kullanımın belirlenmesinde ise taraf iradelerine bakılır. Kiracıyla kiraya veren bu hususta anlaşma yapmamışsa, sözleşmede kiralananın ne amaçla kullanılacağına ve somut olayın özelliklerine bakılır. Ayrıca objektif kriterlerle de değerlendirme yapılabilir. Kira bedelinin tutarı da bu noktada belirleyicidir¹⁶.

Hükümde *kiracıya kiralananı teslim etmek* ifadesine yer verilmiştir. Teslim, zilyetliğin devir yollarından biridir¹⁷. Dolayısıyla bu ifade daha geniş düşünülmelidir. Bundan kiracının doğrudan kullanımına elverişli olarak zilyetliğin devri anlaşılmalıdır¹⁸. Uygulamada teslim dışında zilyetliğin devredildiği hallerde de kiraya verenin ayıptan sorumluluğu başlar¹⁹.

Kiralanan şeyin fiilen teslimi yeterli olup şekli teslim gerektirir²⁰. Kiralananın anahtar teslimi, fiilen teslim gibidir (TMK m. 977). Örneğin kiraya verilen yer, boş olarak kiralanmışsa, anahtarı verilerek, lüzumsuz şeyler kaldırılmalı ve kiracının yerleşmesine imkân sağlanmalıdır²¹.

Kiralanan şeyin kiracının kullanımına hazır bırakılması yeterlidir. Kiraya verenin teslim borcunun kapsamına, kiralanan şeyin eklentileri de girer. Örneğin, çamaşırhane, asansör bahçe gibi eklentilerin de kullanımına olanak sağlanacak şekilde teslim edilmesi gerekir²². Yine ortaklaşa kullanılacak yerlerden ve araçlardan yararlanmasını da sağlamalıdır. Kiracıya bu yerlere girebilmesi için anahtarları vermeli, kiracının misafirlerinin veya

¹⁴Çabri, 2023: 30.

¹⁵Nuhoğlu, 2013: 31.

¹⁶Gümüş, 2020: 223; Nuhoğlu: 2013: 31.

¹⁷Çabri, 2023: 100.

¹⁸Gümüş, 2012: 94.

¹⁹Çabri, 2023: 100.

²⁰Tandoğan, 2008: 110.

²¹Yavuz, 2023: 136; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 255.

²²Yavuz vd., 2021: 248; Tandoğan, 2008: 110.

müşterilerinin kiralanan yere girmesine engel olmamalıdır²³. Ayrıca kiraya verenin kiracıya bildirdiği nitelikler kiralanda mevcut olmalıdır. Örneğin işyeri olarak kiralanan yerin belli bir cirosunun olduğunun vaat edilmesi veya tatil amaçlı kiralanan konutun güzel bir manzaraya sahip olduğunun söylenmesi ancak kiralananın bu niteliklere sahip olmaması amaçlanan kullanıma elverişli teslim edilmediğini gösterir²⁴.

Taraflar sözleşmede teslim tarihini belirleyebilir. Şayet teslim tarihiyle ilgili bir hüküm bulunmuyorsa karşılıklı ve eş zamanlı olarak ifa etme kuralının uygulanması gerekir. Diğer yandan, kiraya verenin hak kazanacağı kira bedeli, kiracının sözleşmeye uygun haldeki kiralananı kullanmasının karşılığıdır. Dolayısıyla, teslim borcuna uygun olarak yapılmayan teslimlerde, kiraya veren kira bedelini talep edemez²⁵. Aksi halde kiracı ödemezlik defini ileri sürebilir. Ödemezlik defini ileri sürme imkânı TBK m. 301/c.1 çerçevesinde varlığını sürdürmektedir.

Kiralanan, niteliği gereği parça borcudur²⁶. Bu sebeple, teslim borcunun ifa yeri, aksi kararlaştırılmamışsa kiralananın bulunduğu yerdir (TBK m.89/b.2)²⁷. Taşınır kiralalarında ise taraf iradelerinin, TBK m.89/b.1’de olduğu gibi kiracının ikametgâhında teslimi yönünde olduğu kabul edilir²⁸.

Kiracının teslim alma borcu, satış sözleşmesinden farklıdır. Kural olarak kiracının teslim alma borcu bulunmamaktadır²⁹. Ancak kiracı, kiralananı teslim almasa da veya teslim aldıktan sonra kiralananı terk etmiş olsa da kira bedelini ödemelidir (TBK m. 324/c.1).

Kiraya veren teslim borcunu hiç yerine getirmemişse, kiracı ayıp hükümlerine değil TBK m.123-126 uyarınca temerrüt hükümlerine başvurabilir. Ayrıca, kiralanan şeyin teslimi kiraya verenden kaynaklanan bir sebeple imkânsızlaşabilir. Bu durumda kiraya veren Türk Borçlar Kanunu 112.maddesi ve devamı hükümleri gereğince sorumlu olur³⁰. Buna karşılık

²³ Yavuz vd., 2021: 248; Tandoğan, 2008: 110.

²⁴ Çabri, 2023: 138.

²⁵ YHGK 30.09.1981 T., 1979/3-372 E., 1981/657 K. “...Şu halde davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya amade bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır. Oysa kiralayan teslim mükellefiyetini tam yerine getirmediğçe kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı doğmaz (Tandoğan-age-354, dip not 7 ile ilgili metin).Kaldı ki taraflar arasındaki sözleşme yukarıda anılan teslim borcu yerine getirilmediği için davacı tarafından feshedilmiştir. O halde davacı haksız iktisap kurallarınca davalı kiralayanın peşin aldığı kirayı istemekte haklıdır ve mahkemenin de yukarıda anılan gerekçelere uygun düşen ödetme kararı doğrudur ve karar anılan nedenlerle onanmalıdır...” (Yünlü, 2020: 60).

²⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 255.

²⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 255.

²⁸ Tandoğan, 2008: 110.

²⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 255; Tandoğan, 2008: 111.

³⁰ Eren, 2019: 330.

sonraki imkânsızlık kiraya verenden kaynaklanmayan bir nedenle ortaya çıkarsa, kiraya veren teslim borcundan kurtulur, sözleşme sonlanır ve hiçbir tazminat ödemez³¹.

Kiracının taşınmaz bir malda fer'i zilyet olabilmesi için mal teslim edilmiş olmalıdır³². Bu sebeple kiracı, kiralananı işgal eden üçüncü kişiye karşı el atmanın giderilmesi davası açamaz. Ancak kiraya verenden kiralanan yerin teslimini ve uğramış olduğu zararın tazminini isteyebilir³³.

Sonuç olarak kiracının, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerine başvurabilmesi için öncelikle, kiraya veren teslim borcunu yerine getirmiş olmalıdır. Ancak kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmaması gerekir³⁴. Kiralanan sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli değilse, kiraya veren ayıbı giderme borcu altına girer³⁵. Kiraya verenin bu borcu teslimle başlayıp, kira sözleşmesi sona erene kadar devam eder.

1.1.3. Kiraya Verenin Kiralananı Kullanıma Elverişli Şekilde Bulundurma Borcu

Kiralanan, teslim sırasında sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmayacağı gibi teslimden sonra da sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişsiz hale gelebilir³⁶. TBK m. 301'e göre kiraya veren, kiralananı, sözleşme süresi boyunca kullanım amacına elverişli halde bulundurmak zorundadır. Bunun sebebi, kira sözleşmesinin sürekli bir sözleşme olmasıdır³⁷. Sürekli borç ilişkisi içeren sözleşmelerde, sözleşme devam ettiği sürece asli edim yükümlülüğü devam eder ve sözleşme süresi dolunca sona erer³⁸.

Kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli bulundurma borcu, kiralananın yalnızca fiziki özellikleriyle ilgili bir durum değildir. Özellikle, kiraya verenin veya yakınlarının kiracıya rahatsızlık vermesi, kiracı tacirse işyerini kötülemesi ve kiralanan işyerine bu sebeple kimsenin gelmemesi, kiraya verenin gece gürültü yapması veya kavga çıkarması gibi hususlar, kiracının kiralananı kullanmasına mani olan hallerdir³⁹. Hastane veya okul ya da eğitim kursu olarak kiralanan bir yerin çevresine sonradan sessizliği bozacak bir işyeri veya eğlence yerinin açılması kiraya verenin sorumluluğuna yol açar⁴⁰.

³¹ Eren, 2019: 330.

³² Tandoğan, 2008: 111.

³³ Tandoğan, 2008: 111.

³⁴ Baltalı, 2010: 16.

³⁵ Çabri, 2023: 136.

³⁶ Çabri, 2023: 136.

³⁷ Eren, 2019: 331.

³⁸ Nuhoglu, 2013: 33.

³⁹ Yavuz vd., 2021: 250.

⁴⁰ Baltalı, 2010: 43.

Kiraya verenin, kiralananı sözleşme süresince kullanım amacına elverişli halde bulundurma borcuna, kiracıya yükletilemeyecek bir sebeple ortaya çıkan tüm zararları gidermek de dahildir. Ayrıca kiracıya rahatsızlık verecek durumlara karşı koruma ve kiralananı kullanırken kiracıyı tedirgin etmeme gibi yükümlülükleri içermektedir⁴¹.

1.1.4.Kiraya Verenin Ayıbı Üstlenme Borcu

Kira sözleşmesinin her iki tarafa borç yükleyen sözleşme olması sebebiyle hem kiraya verenin hem de kiracının, birbirlerine karşı, kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları olduğundan bahsetmiştik⁴². İşte kira sözleşmesinde, kiraya verenin borçlarından birisi de kiralandaki ayıplardan sorumluluğudur. Konu TBK'nin 304 ile 308. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu hükümlerde ayıptan sorumluluğun tanımı yapılmamıştır. İsviçre Medeni Kanunu ile Alman Medeni Kanununda da kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun düzenlendiği hükümlerde açık bir tanımlama yoktur⁴³.

Esasen bu borç, TBK m. 301'de yer alan, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli teslim ve sözleşme süresince de bu halde bulundurma yükümlülüğünün bir uzantısıdır⁴⁴. TBK m. 301'e göre kiraya veren kiralananı, sadece teslim ederken değil, sözleşme devam ettiği sürece amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurmak zorundadır⁴⁵. Bu yükümlülük kiralananın teslim borcunu ve ayıptan sorumluluğunu içinde barındırmaktadır⁴⁶. Kiraya verenin bu borcu, kira sözleşmesinin sürekli bir sözleşme olması sebebiyledir⁴⁷. Kiraya verenin bu borcunu ihlal etmesi, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri gereğince (TBK m. 304 vd.) sorumlu olması sonucunu doğurur⁴⁸. Kiraya verenin bu sorumluluğu, kiralananın kira sözleşmesinde öngörülen amacına elverişli kullanımını önemli ölçüde azaltan veya ortadan kaldıran eksikliklerden kaynaklanabileceği gibi önemli olmayan ayıplardan da kaynaklanabilir⁴⁹. Bu çerçevede kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiralananın, sözleşmede belirlenen kullanım amacına elverişli halde teslim veya sözleşme devam ettiği sürece aynı şekilde bulundurma borçlarını ihlal etmesi sebebiyle kiralanan şeydeki ayıbı üstlenme borcu olarak tanımlanabilir⁵⁰.

⁴¹Nuhoğlu, 2013: 34.

⁴² Bkz. Birinci Bölüm 1.1.

⁴³Çabri, 2023: 65.

⁴⁴İnceoğlu, 2014: 112.

⁴⁵Eren, 2019: 331.

⁴⁶Aral ve Ayrancı, 2015: 271.

⁴⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 256.

⁴⁸Aral ve Ayrancı, 2015: 272.

⁴⁹ Nuhoğlu, 2013: 8.

⁵⁰Çabri, 2023: 66; Yavuz, 2023: 180; Özdemir ve Küçükçapraz, 2021:88; Baltalı, 2010: 27; Kök: 2007; 49.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kanunda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlenmiştir. Ürün kirası ile konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlerde ayrıca düzenlenmemiştir. Bu sebeple ürün kirası ile konut ve çatılı iş yeri kiralarında ayıp sebebiyle ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda da genel hükümler bölümünde düzenlenen TBK m. 304 vd. uygulama alanı bulur⁵¹.

1.2. Hukuki Niteliği

1.2.1.Genel Olarak

Kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluğun hukuki niteliğini açıklayan görüşler satış sözleşmesinde olduğu kadar olmasa da birçok yönden benzerlik göstermektedir⁵². Bu sebeple ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliği, doktrinde, satış sözleşmesinde ele alınan görüşler çerçevesinde açıklanmaya çalışılmıştır⁵³.

Kira sözleşmesi satış sözleşmesinden farklı olarak sürekli edimli bir sözleşme olması sebebiyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğu farklı düzenlenmiştir⁵⁴. Ancak bu farklılıklara rağmen kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kural olarak emredici olmaması, kanun hükümlerine dayanması, kusursuz sorumluluk olması sebebiyle satıcının ayıptan sorumluluğu ile benzerlik taşımaktadır. Bu sebeple satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğu konusunda ele alınan görüşler dikkate alınarak, kira sözleşmesindeki sorumluluğun hukuki niteliği ayrıntılı olarak incelenecektir.

1.2.1.1.Ayıptan Sorumluluğu Yanılma Hükümlerine Dayandıran Görüş

İrade bozukluğu hallerinden olan yanılma, TBK’de m. 30-35 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Yanılma, bir sözleşmede sözleşmenin taraflarının karşılıklı ve birbiriyle örtüşen şekildeki iradelerin varlığına rağmen, taraflardan birinin olayları farkında olmadan yanlış değerlendirmesiyle, istediğinden farklı bir beyanda bulunması durumudur⁵⁵. Hukukumuzda hâkim görüşe göre⁵⁶ ve TBK’deki dürüstlük ilkesi uyarınca, yalnızca beyan yanılması esaslı yanılma olarak kabul edilmiştir⁵⁷.

Satış sözleşmesinde ayıptan sorumluluğun hükümleri ile yanılma kurumunun hukuki niteliğini benzeten görüş ağırlıklı olarak Fransız hukukunda yer almaktadır⁵⁸. Alman

⁵¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 257.

⁵² Çabri, 2023: 67.

⁵³ Nuhoglu, 2013: 10 vd.; Baltalı, 2010: 8 vd.; Kök, 2007: 24 vd.

⁵⁴ Çabri, 2023: 67.

⁵⁵ Oğuzman ve Öz, 2020: 97.

⁵⁶ Kocayusufpaşaoğlu, 1968: 54.

⁵⁷ Atanian, 2017: 93; Baltalı, 2010: 8.

⁵⁸ Yavuz, 1989: 20.

Hukukunda ağırlıklı düşünce, kiracının kiralanan şeyin niteliği sebebiyle düştüğü hatanın, TBK'nin hem hata hükümlerinin hem de ayıp hükümlerinin şartlarını yerine getirmesi durumunda ayriyeten ayıba ilişkin hükümlerin uygulanması yönündedir⁵⁹. Türk Hukukunda ise 04.06.1958 tarihli YİBK kararı uyarınca ayıp halinde tarafların dilerse kanunda özel olarak düzenlenmiş ayıp hükümlerine, dilerse de TBK 32.maddede düzenlenen saikte hata esaslarına dayanabileceği ele alınmıştır⁶⁰. Doktrinde bir görüşe göre⁶¹ satış sözleşmesinde alıcının ayıp sebebiyle ortaya çıkan hakkın temelini alıcının yanılmasına dayandırmak, yetersiz kalmaktadır. Nitekim ayıp durumunda alıcının sahip olduğu bedelde indirimi talep etme hakkı, yanılma ilişkin düzenlemelerde yanılan açısından mevcut olmayan bir haktır⁶². Kanaatimizce de kanunda kiracıya ayıptan ötürü tanınan hakların temelini TBK m.30 vd. hükümlerinde düzenlenen yanılmaya ilişkin hükümlere göre açıklamaya çalışmak, ayıp kavramı açısından yeterli olmaz. Zira yanılma halinde yanılan taraf sözleşmenin iptalini talep edebilirken, ayıp halinde kiracıya, kira sözleşmesinin feshi, bedelde indirim, ayıbın onarılmasını isteme gibi seçimlik haklar tanınmıştır⁶³.

Yanılma ile ayıptan sorumluluğun bir olayda aynı anda gerçekleşmesi mümkün olmakla birlikte, koşul ve sonuçları bakımından bu iki kurumun özellikleri birbirinden farklıdır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin sürekli sözleşme niteliğinde olması sebebiyle, sonradan ortaya çıkacak ayıplar da göz önünde bulundurulduğunda, bu görüş yetersiz kalmaktadır.

1.2.1.2.Ayıptan Sorumluluğu Sözleşme Görüşmelerinde Kusur Hükümleri ile Açıklayan Görüş

Sözleşme görüşmelerinde kusur (Culpa in Contrahendo), sözleşme kurulmadan önce, müzakereler devam ederken, tarafların dürüstlük kuralına aykırı olarak bilgi verme borcunun ihlali niteliğindedir⁶⁴. Sözleşme öncesi sorumluluğun hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁶⁵ bu sorumluluk haksız fiil olarak nitelendirilirken, ağırlıklı görüşe göre⁶⁶ sözleşme benzeri sorumluluk olarak nitelendirmektedir.

⁵⁹Kocayusufpaşaoğlu, 1968: 80.

⁶⁰Nuhoğlu, 2013: 12; Baltalı, 2010: 8.

⁶¹Edis 1963: 22; Yavuz 1989: 20.

⁶²Edis 1963: 22; Yavuz 1989: 30.

⁶³YİBK 04.06.1958 T.,1958/15 E., 1958/6 K. (Nuhoğlu, 2013: 12; Baltalı, 2010: 8).

⁶⁴Yavuz, 1989: 21; Edis 1963: 24.

⁶⁵Kılıçoğlu, 2018 :130.

⁶⁶Tekinay vd., 1993: 979; Tunçomağ, 1976: 221 vd.; Ergüne, 2008: 108vd.

Sözleşme öncesi sorumluluk, kusura dayanan bir sorumluluktur. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu buna dayandırmak yerinde değildir⁶⁷. Çünkü sözleşme müzakerelerinde diğer tarafın zarara uğramasında bir tarafın kusurunun bulunmadığı durumda, sorumluluk söz konusu olmaz⁶⁸. Ancak kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kanundan doğan kusursuz sorumluluktur⁶⁹. Kiraya veren, kiralananın ayıplı teslim edilmesinde veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kusurunun bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulamaz⁷⁰. Ayrıca ayıptan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için geçerli bir sözleşme kurulmalı ve devam etmelidir. Buna karşılık, sözleşme görüşmelerinde kusur sorumluluğundan bahsedebilmek için sözleşmenin kurulması şart değildir. Bu sebeplerle, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliğini sözleşme müzakerelerinde kusur hükümlerine dayandıran görüşe katılmıyoruz.

1.2.1.3. Ayıptan Sorumluluğu Garanti Sözleşmesine Benzeten Görüş

Garanti sözleşmesi, garanti veren ve garanti alan arasında yapılır. Bu sözleşme ile garanti veren, garanti alanın yapmak istediği işten umduğu sonu garanti eder. Ayrıca doğacak tehlikelere karşı onu işi yapmaya yönlendirir⁷¹. Satış sözleşmesinde ayıptan sorumluluğa ilişkin ileri sürülen görüşlere uygun olarak, kiraya verenin bilhassa bildirdiği nitelikler bakımından ayıptan sorumluluğu garanti sözleşmesinde garanti verenin sorumluluğuna benzetilmiştir⁷². Ancak kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun garanti sözleşmesiyle açıklanması görüşü yerinde değildir. Garanti sözleşmesiyle garanti alan, doğacak tehlikelere karşı, üçüncü kişinin hareketinden doğan zarar sebebiyle sorumlu olur. Ancak kiracı, ayıp durumunda kanuni haklarını sadece kiraya verenden talep edebilir. Ayıptan sorumluluk kira sözleşmesinin kurulmasıyla ortaya çıkan ve sözleşmeden ayrı düşünülemeyen bir sorumlulukken, garanti sözleşmesinden doğan sorumluluk bağımsız niteliktedir⁷³. Ayıptan doğan sorumluluk kanundan doğan bir sorumluluktur⁷⁴. Garanti sözleşmesinden doğan sorumluluk ise sözleşmeden kaynaklanır. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu, garanti sözleşmesi olarak nitelendirmek mümkün değildir.

⁶⁷ Aktaş, 2016: 12.

⁶⁸ Edis 1963: 25.

⁶⁹ Bkz. Birinci Bölüm 1.3.4

⁷⁰ Çabri, 2023: 71.

⁷¹ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 14.

⁷² Kök, 2007: 28; Türkler, 1993: 15.

⁷³ Çabri, 2023: 72.

⁷⁴ Bkz. Birinci Bölüm 1.3.2

1.2.1.4. Ayıptan Sorumluluğu Varsayım Esasına Dayandıran Görüş

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu varsayımaya dayandıran görüşe göre kiracı, kiralananın bazı vasıfları haiz olduğunu varsaymaktadır⁷⁵. Bu görüşün temelinde yatan, tarafların sözleşme ile amaçlanan ve bu amacın gerçekleşmemesi durumunda sözleşmenin kurulamayacağı asıl amacı öngörmektir⁷⁶. Kiracının varsaydığı bu niteliklerin mevcut olmaması durumunda, kiraya verenin ayıbı üstlenmesi söz konusu olur⁷⁷. Kira sözleşmesinde kiracının kiralanda haiz olduğunu varsaydığı veya umduğu vasıflar durumlara göre değişkenlik gösterebileceğinden, bu görüş kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu açıklamada yetersiz kalmaktadır⁷⁸.

1.2.1.5. Ayıptan Sorumluluğu Hakkaniyet Esasına Dayandıran Görüş

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hakkaniyet esasına dayandıran görüşe göre⁷⁹ ayıptan sorumluluğun temelini hakkaniyet esası oluşturmaktadır. Ayıp sebebiyle kiraya veren ve kiracı arasında değişen menfaatlerin tekrar dengelenmesini, ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler sağlamaktadır⁸⁰. Satış sözleşmesinde ayıp sorumluluğunu hakkaniyet esasına dayandıran bu görüş, kira sözleşmesinde de uygulanırsa, kiralandaki ayıplar, sözleşmenin kurulduğu sıradaki dengenin bozulmasına yol açar⁸¹. Kiralananın ayıplı olması, kiracının sözleşmedeki kullanım amacını gerçekleştirememesine sebebiyet verir. Kanunda, ayıp sebebiyle kiracıya tanınan haklar sayesinde kiracı aleyhine bozulan dengenin yeniden sağlanması amaçlanmaktadır ve hakkaniyet esasına dayanır. Bu görüş kiralayanın kusursuz sorumluluğu olması sebebiyle yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple ayıp hükümlerini sadece bu görüş ile açıklamak yerinde değildir⁸².

1.2.1.6. Ayıptan Sorumluluğu Tehlike Esasına Dayandıran Görüş

Roma hukukunda satıcı, satılardan doğan veya doğabilecek her türlü tehlikeden sorumludur⁸³. Kira sözleşmesine uyarlıysak, kiraya verenin, kiralananın oluşturduğu tehlikelerden kiracıyı sorumlu tutma amacı vardır⁸⁴. Doktrinde, bu görüşün esas alınması halinde kiralananın oluşturduğu tehlikelerden kiraya verenin sorumlu olacağı

⁷⁵ Baltalı, 2010: 11.

⁷⁶ Çabri, 2023: 73.

⁷⁷ Çabri, 2023: 73.

⁷⁸ Çabri, 2023: 73.

⁷⁹ Bilgi için bkz. Yavuz, 1989: 26.

⁸⁰ Çabri, 2023: 73.

⁸¹ Nuhoglu, 2013: 20.

⁸² Baltalı, 2010: 12; Kök, 2007: 29; Türkler, 1993: 16.

⁸³ Yavuz, 1989: 25-26 (naklen).

⁸⁴ Baltalı, 2010: 12.

vurgulanmıştır⁸⁵. Teslimden evvel kiralanan şeyde var olan tehlikeler, kira süresince ayıp olarak ortaya çıkabilir. Bu halde kiracı, ayıbın giderilmesi için kiraya verene başvurabilir⁸⁶. Ancak kira sözleşmesinin sürekli borç içeren bir sözleşme olması sebebiyle kiraya veren, teslimin ardından ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur. Kiraya verenin ayıp sorumluluğunu tehlike esasına dayandıran görüş, teslimden sonra kiralanda ortaya çıkan ayıpları kapsam dışı bırakması sebebiyle, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu açıklamakta yetersiz kalmaktadır.

1.2.1.7. Ayıptan Sorumluluğu Gereği Gibi İfa Etmeme (Kötü İfa) Olarak Açıklayan Görüş

Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre⁸⁷ ayıptan sorumluluk, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümüdür. Kiraya veren, kira sözleşmesiyle, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma yükümlülüğü altına girmektedir. Dolayısıyla bu sorumluluk doktrinde bir borç olarak kabul edilmektedir⁸⁸. Kiralanan amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim edilmezse kötü ifa söz konusu olur⁸⁹. Kiralananın amaçlanan kullanıma elverişliliğinin tespitinde, kiraya verenin bildirdiği ve kiralanda kanunen bulunması gereken nitelikler dikkate alınır.

Ayıptan sorumluluk için kusur aranmaz. TBK m.304 vd. hükümlerine göre kiracı, kiraya veren kusurlu olmasa dahi sözleşmeyi feshetme, ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini ve bedelde indirim isteme haklarını kullanabilir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu bu açıdan TBK m. 112’de düzenlenen gereği gibi ifa etmemeden farklıdır. TBK m. 112’de borçlunun kusuru aranmaktadır⁹⁰. Kiracı yalnızca TBK m. 308 gereğince tazminat talebinde bulunmak isterse, kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Dolayısıyla kiraya veren ayıp sebebiyle ortaya çıkan zararda kusurlu olmadığını kanıtlarsa kiracının tazminat talep etme hakkı ortadan kalkar⁹¹. Bu sebeple kanaatimizce de kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiraya verenin borcunu gereği gibi ifa etmemesinin özel bir görünümü olarak nitelendirilir.

⁸⁵Yavuz, 1989: 26.

⁸⁶Nuhoğlu, 2013: 22.

⁸⁷Çabri, 2023:74; Nuhoğlu, 2013: 18; Baltalı, 2010: 13-14; Kök, 2007: 27; Serozan, 2007: 301 vd.

⁸⁸Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 256; Gümüş, 2020: 225; Nuhoğlu, 2013: 8; Tandoğan, 2008: 110.

⁸⁹Çabri, 2023:75.

⁹⁰Nuhoğlu, 2013: 19.

⁹¹Nuhoğlu, 2013: 19.

1.2.1.8. Ayıptan Sorumluluğu Kiraya Verenine Temerrüdü Olarak Açıklayan Görüş

Doktrinde bir görüşe göre⁹², ayıptan sorumluluk TBK m. 117 vd. düzenlenen borçlunun temerrüdünün özel görünümü niteliğindedir. Ancak biz buna katılmamaktayız. Temerrüt esasen borcun zamanında ifa edilmediği durumlarda söz konusu olup, kiralananın tesliminin gereği gibi yapılmadığı sebebiyle borcun gereği gibi ifa edilmemesi (kötü ifa) söz konusu olur⁹³.

1.3. Özellikleri

1.3.1. Ayıptan Sorumluluğun Asıl Borcun Uzantısı Olması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK m. 301'de yer alan kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına elverişli halde teslim ve sözleşme süresince de bu halde bulundurma borcunun bir uzantısıdır⁹⁴. Bazı yazarlara göre⁹⁵ kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, tamamlayıcı ve yan edim niteliğinde olduğundan tali bir borç olarak nitelendirilmekte iken bazı yazarlara göre⁹⁶ ise asli borç olarak kabul edilmektedir.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tali borç olduğunu savunan görüşün temeli, satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğunun, asli borcun tamamlayıcısı olması sebebiyledir⁹⁷. Ancak satış sözleşmesi ani edimli bir sözleşmedir⁹⁸. Kira sözleşmesinin ise, sürekli bir sözleşme olmasından ötürü kiralananın teslimi ile asli edim tamamlanamamaktadır⁹⁹.

Satış sözleşmesinde satıcının asli borcu, malın zilyetliğini devir ve mülkiyetinin alıcıya geçirilmesidir¹⁰⁰. Satıcının ayıptan sorumluluğu ise, satıcının asli borcunu ifa etmesini sağlayarak onu tamamlayan bir borçtur¹⁰¹. Görüleceği üzere satış sözleşmesinde asıl olan malın alıcıya devridir. Kira sözleşmesinde ise kiraya verenin asli borcu, kiralanan şeyi sözleşmede öngörülen amaca elverişli olarak teslim etmek, ayrıca sözleşme süresince bu şekilde bulundurmaktır. Bu sebeple kanaatimizce kiraya verenin ayıptan sorumluluğu asli nitelikte bir borçtur.

⁹² Tunçomağ, 1977: 504; Feyzioğlu, 1980: 518.

⁹³ Çabri, 2023: 76.

⁹⁴ Meydaneri, 2019: 37; İncoğlu, 2014: 112.

⁹⁵ Tandoğan, 2008: 163; Serozan, 2006: 143; Can, 1998: 19.

⁹⁶ Çabri, 2023: 80; Nuhoğlu, 2013: 26; Gümüş, 2012: 114; Baltalı, 2010: 5; Günel, 2010: 25-26; Kök, 2007: 33.

⁹⁷ Atanlian, 2017: 91.

⁹⁸ Aral ve Ayrancı, 2015: 71.

⁹⁹ Baltalı, 2010: 5; Tandoğan, 2008: 114.

¹⁰⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 111.

¹⁰¹ Çabri, 2023: 80; Meydaneri, 2019: 38.

1.3.2. Ayıptan Sorumluluğun Kanun Hükümlerine Dayanması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kanuna dayanmaktadır¹⁰². Kiraya veren, sözleşmede kiralananın ayıplı olmadığını vaat etse bile kiraya verenin ayıp sebebiyle sorumluluğu ortadan kalkmaz. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim edilmemiş olması veya sonradan elverişsiz hale gelmesi kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulması için yeterlidir¹⁰³.

1.3.3. Ayıptan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Emredici Olmaması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümlerinin emredici olduğuna ilişkin olarak kanunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple TBK m. 301'e göre değerlendirme yapmak gerekir¹⁰⁴. Kanun koyucu TBK m. 301'de ayıptan sorumluluğu sınırlandıran veya kaldıran sözleşme değişikliklerini iki yönden geçersiz saymıştır¹⁰⁵. Bu hükme göre kiraya verenin, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcunun, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği kabul edilmiştir. Adi kira sözleşmelerinde ise genel işlem koşullarıyla kiraya veren lehine değişiklik yapılarak hükme aykırı bir düzenleme getirilemeyeceği belirtilmiştir. Görüleceği üzere, kanun koyucu kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaldırılması veya sınırlandırılması konusunda adi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri arasında ayrıma gitmiştir¹⁰⁶. TBK m. 301/1'in karşıt yorumu ile adi kira sözleşmelerinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun emredici nitelikte olmadığı sonucu çıkmaktadır. Kiraya veren bu sözleşmeler açısından, sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan sözleşmeler yapabilir.¹⁰⁷

1.3.4. Ayıptan Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kusura dayanmamaktadır¹⁰⁸. Bunun sonucu olarak kiraya veren, kiralananın ayıplı olmasında kusurunun bulunmadığını ispat etse bile sorumluluktan kurtulamaz. Bu durum kiracının ödediği kira bedeli karşılığı kiralanan şeyin kullanıma uygun vaziyette bulundurulmasını talep etme hakkına dayanmaktadır¹⁰⁹. Kanun koyucu burada taraflar arasındaki menfaatleri dengeleyerek kiracıyı korumayı amaçlamıştır.

¹⁰²Çabri, 2023: 81; Özdemir ve Küçükçapraz, 2021: 93.

¹⁰³Çabri, 2023: 81.

¹⁰⁴Acar, 2015: 169.

¹⁰⁵Eren, 2019: 345.

¹⁰⁶Çabri, 2023: 85.

¹⁰⁷Çabri, 2023: 85.

¹⁰⁸Acar, 2015: 203; İnceoğlu, 2013: 152; Günel, 2010: 27.

¹⁰⁹Acar, 2015: 203.

Nitekim kiraya verene kusuru bulunmadığı imkânı getirilmesi, çoğu durumda sorumluluğun ortadan kalkmasına sebebiyet verebilirdi¹¹⁰. Örneğin, fırtına sebebiyle konutun pencerelerinin kırılması, su borusunun patlaması veya konutun deprem veya sel basması sebebiyle zarar görmesinde kiraya verenin kusurlu olması aranmaz¹¹¹. Kusuru olmasa bile sorumludur. Yine üçüncü şahısların kusuru sebebiyle kiraya verenin ayıplı hale gelmesinden de kiraya veren sorumlu olur¹¹².

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda kusurunun aranmaması, kiracının seçimlik haklarını kullanmasıyla sınırlıdır. Kanun koyucu, TBK m. 308’de düzenlenen *Zararın Giderimi* başlıklı hükümde, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararların tazmininde, kiraya verenin kusurlu olmasını aramıştır¹¹³. Dolayısıyla kiraya veren, kiralananındaki ayıplar sebebiyle kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplarından doğan zararları tazmin etmekle yükümlüdür¹¹⁴.

1.3.5 Ayıptan Sorumluluğun Benzer Diğer Kurumlarla Karşılaştırmalı Olarak Uygulanabilmesi

Kiraya verenin sorumluluğunun ortaya çıktığı hallerde başka hukuki sebeplere dayalı sorumluluk türlerinin de koşulları gerçekleşebilir¹¹⁵. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu şartları ile borcu gereği gibi ifa etmeme, irade bozukluğu halleri (yanılma, aldatma) veya sözleşme öncesi sorumluluğu birlikte ortaya çıkabilir. Ayrıca kiralananın ayıplı teslim edilmesi veya sonradan ayıplı hale gelmesi borcun gereği gibi ifa edilmemesi niteliğinde olduğundan kiracının TBK m. 112 çerçevesinde kiraya verenin sorumluluğuna gitmesine veya ayıplı kiralananın kiracının malvarlığının zarara uğramasına sebep olması haksız fiil sorumluluğunun doğmasına sebep olabilir¹¹⁶. Bu sebeple, kiracı borçlunun temerrüdü hükümleri gereğince kiraya verenden uğradığı zararların tazminini isteyebilir¹¹⁷. Dolayısıyla ayıptan sorumluluk ile genel hükümlerin yarışması mümkün olup kiracı, ayıptan sorumluluk hükümlerine başvurabileceği gibi genel hükümlere de başvurabilir.

¹¹⁰Çabri, 2023: 83.

¹¹¹Çabri, 2023: 83; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 259; İnceoğlu, 2014: 152.

¹¹² Acar, 2015: 203

¹¹³Meydaneri, 2019: 39; Aktaş, 2016: 27; Nuhoglu, 2013: 28.

¹¹⁴Çabri, 2023: 83.

¹¹⁵Çabri, 2023: 85.

¹¹⁶Çabri, 2023: 86.

¹¹⁷Atanılan, 2017: 92.

1.4.Şartları

1.4.1. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiralanana sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim etmeme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmama borcunun sonucudur¹¹⁸. Kiraya verenin bu borçtan sorumlu tutulabilmesi için kanunda bazı şartlar aranmaktadır. Bu şartların sadece birinin varlığı da yeterli değildir; birden fazla şartın aynı anda gerçekleşmesi gerekmektedir.

Ayıptan sorumluluk kavramı, kanunda görüleceği üzere satış ve eser sözleşmelerinde de düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerde, ayıptan sorumluluğun şartları genel olarak birbirine paralellik göstermektedir. Ancak kira sözleşmeleri bakımından durum bazı noktalarda farklılaşmaktadır¹¹⁹. Özellikle, gözden geçirme ve ihbar kavramlarının niteliği farklılık göstermektedir¹²⁰. Yine taşınır satışında ayıplı ifayı düzenleyen hükümlerde (TBK m. 219-231) alıcının ayıplı ifa teklifini reddetme imkânını açıkça ortaya koyan bir hüküm bulunmamaktadır¹²¹. Aynı şekilde bu durum, eser sözleşmesi ve bağışlama bakımından da geçerlidir.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için öncelikle, geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığı aranmaktadır¹²². Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için ilk unsur cismani bir varlığı olan menkul veya gayrimenkulün kullanılmasının devri¹²³; ikinci unsur kiracının ödemesi gereken bedel ve bedel konusunda tarafların anlaşmasıdır¹²⁴. Bu unsurlardan birinin eksikliği halinde TBK m. 1 gereğince kira sözleşmesinin kurulmamış olduğu sonucuna varmak gerekir¹²⁵. Kira sözleşmesinin kurulamaması halinde ise kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan bahsedilemez.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olması için kira sözleşmesinin kurulması yeterli olmayıp geçerli de olması gerekir. Kira sözleşmesinin herhangi bir sebeple (TBK m. 27'ye aykırılığı veya taraflardan birinin ehliyetsizliği sebebiyle) kesin hükümsüz olduğu hallerde kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilemez¹²⁶.

TBK m. 304 kira sözleşmelerine ilişkin bir düzenleme olduğundan tipik bir kira ilişkisinin varlığı halinde maddenin uygulanacağından şüphe yoktur. Söz konusu kira

¹¹⁸ Eren, 2019: 333; Yavuz, 2014: 398.

¹¹⁹ Yünlü, 2020: 56.

¹²⁰ Yünlü, 2020: 56.

¹²¹ Acar, 2015: 182.

¹²² Aktaş, 2016: 28.

¹²³ Aral ve Ayrancı, 2015: 257.

¹²⁴ Çabri, 2023: 97.

¹²⁵ Aral ve Ayrancı, 2015: 259.

¹²⁶ Çabri, 2023: 97.

sözleşmesinin taşınır, taşınmaz, adi ya da ürün veya konut ve çatılı işyeri kirası olması arasında fark yoktur¹²⁷.

Diğer şartlar şu şekildedir: Kiralananın ayıplı olarak teslim edilmiş olması veya sözleşme süresine sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bulundurulmamış olması, kiraya verenin sorumluluğunun sınırlandırılmaması veya ortadan kaldırılmaması, ayıbın kiracının kusurundan kaynaklanmıyor olması ve kiracının gözden geçirme ve ihbar yükümlülüğünü yerine getirmiş olmasıdır.

1.4.2. Maddi Şartlar

1.4.2.1. Kiralananda Mevcut Bir Ayıbın Olması ve Ayıp Türleri

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun doğabilmesi için öncelikle kiralananın ayıplı olması gerekir¹²⁸. TBK’de kira sözleşmesinin düzenlendiği hükümlerde, BK m. 249’un aksine ayıbın tanımını yapılmamıştır. Doktrinde bir görüşe göre¹²⁹ bu durumda TBK m. 301’den yararlanılmalıdır. Zira kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaynağı, TBK m. 301’de düzenlenen, kiralananın kullanım amacına elverişli olarak teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma yükümlülüğüdür. Dolayısıyla ayıp, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişliliği ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde azaltan noksanlıklar şeklinde tanımlanabilir¹³⁰.

Her ne kadar TBK m. 304’te ayıp kavramı tanımlanmamışsa da satış sözleşmesine ilişkin TBK m. 219’dan yararlanılarak da kıyasen ayıbın tanımlanması yapılabilir¹³¹. Bu değerlendirme ile kiraya verenin kiracıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması veya kullanım amacı bakımından kiralananın değerini ve kiracının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya büyük oranda azaltan noksanlıklar ve bozukluklar, ayıp olarak tanımlanabilir¹³². Ancak bu noktada satış sözleşmesinin ani edimli olması¹³³, kira sözleşmesinin ise sürekli edimli sözleşme olmasına¹³⁴ bağlı olarak farklılıklar ortaya çıkabilir. Satış sözleşmesinde ayıptan söz edebilmek için ayıbın mutlaka teslim anında mevcut olması gerekirken, kira sözleşmesinde sonradan ortaya çıkabilecek bir ayıp da söz

¹²⁷ Acar, 2015: 182.

¹²⁸ Çabri, 2023: 102; Yünlü, 2020: 57; Gümüş, 2012: 107.

¹²⁹ Çabri, 2023: 102; Yünlü, 2020: 57; Acar, 2015: 173; İnceoğlu, 2014: 115, Yavuz, 2014: 399; Tandoğan, 2008: 111.

¹³⁰ Eren, 2019: 333.

¹³¹ Yünlü, 2020: 59; Acar, 2015: 173; İnceoğlu, 2014: 115.

¹³² Yünlü, 2020: 59; İnceoğlu, 2014: 115-116.

¹³³ Aral ve Ayrancı, 2015: 71.

¹³⁴ Zevkliler Ve Gökyayla, 2018: 256.

konusu olabilecektir¹³⁵. Dolayısıyla ayıbın tanımı yapılırken, TBK m. 304 vd.'nin dayanağı TBK m. 301 olduğundan, TBK m. 301'in dikkate alınması daha doğrudur¹³⁶.

Ayıp türleri gerek doktrinde gerekse de kanunda farklı ayrımlara tabi tutulmuştur. Genel olarak ayıp türlerine baktığımızda dörtlü bir ayrıma gidildiği görülmektedir. İlk ayırım ayıbın niteliğine göre yapılan ayırım olup bunlar maddi ayıp, manevi ayıp, hukuki ayıp ve ekonomik ayıptır. İkinci ayırım ayıbın mevcut olduğu zamana göredir. Ayıp, teslim anında mevcut olabileceği gibi sonradan da meydana gelebilir. Üçüncü ayırım, ayıbın önemli olup olmamasına göre yapılmaktadır. En son ayırım ise ayıbın açık veya gizli ayıp olmasına göre olandır.

1.4.2.1.1. Ayıbın Niteliğine Göre

1.4.2.1.1.1. Maddi Ayıp

Kiralananın kullanıma elverişliliğini önemli ölçüde azaltan veya ortadan kaldıran fiziksel nitelikler genel olarak maddi ayıp şeklinde ortaya çıkar¹³⁷. Örneğin kiralananın camlarının kırık olması, kapıların iyi kapanmaması, ısıtmanın yeterli olmaması, duvarların rutubetli olması, kiralanan aracın freninin tutmaması gibi durumlar maddi ayıba örnek olarak gösterilebilir¹³⁸. Ayrıca kiralananın sözleşmede kararlaştırılan büyüklükte olmaması da kullanım elverişliliğini azaltıyorsa maddi ayıp olarak nitelendirilir¹³⁹.

Kira sözleşmesinin sürekli sözleşme olması sebebiyle, maddi ayıp, teslim anında veya teslimden sonra ortaya çıkabilir. Hatta dış etkiler sonucu da oluşabilir. Örneğin, tahtakurularının veya farelerin kiralananı baş edilemeyecek şekilde musallat olmasında böyledir¹⁴⁰. Ayrıca kiralananın kullanımı sebebiyle de ortaya çıkabilir. Örneğin, kiralananın elektrik veya su tesisatının eskimesi, ısı yalıtımının azalması, havalandırma veya soğutma sisteminin bozulması gibi durumlar da maddi ayıba örnektir¹⁴¹.

Maddi ayıp, kiralananı oluşturan parçaların bir kısmına ilişkin de olabilir¹⁴². Örneğin kiralanan aracın lastiklerinin aracı kullanamayacak şekilde inik olması durumunda maddi ayıbın varlığından söz edilebilir¹⁴³.

¹³⁵Tandoğan, 2008: 114.

¹³⁶Acar, 2015: 173.

¹³⁷ Özdemir ve Küçükçapraz, 2021:90; Eren, 2019: 333; Gümüş, 2020: 226; Kaya, 2014: 52.

¹³⁸ Eren, 2019: 334; İnceoğlu, 2014: 127; Gümüş, 2020: 226; Tandoğan, 2008: 114.

¹³⁹Çabri, 2023: 108.

¹⁴⁰ Nuhoglu, 2013: 38.

¹⁴¹Çabri, 2023: 108; Baltalı, 2010: 30.

¹⁴²Çabri, 2023: 108; Nuhoglu, 2013: 39; Baltalı, 2010: 29.

¹⁴³Nuhoglu, 2013: 38; Baltalı, 2010: 29.

Kiracının kiralananın onarılmasını istemesi yalnızca maddi ayıplarda söz konusu olur. Nitekim kiralanan malın onarılması için o kiralananadaki ayıbın tamir edilebilir niteliği haiz olması gerekir¹⁴⁴.

1.4.2.1.1.2. Manevi Ayıp

Kiralananın kullanımını bazı durumlarda fiziksel nitelikler değil, manevi olarak güçleştiren durumlar zorlaştırabilir. Örneğin kiralananın bir üst veya alt katının randevu evi olarak veya suç örgütüne kiralınması buna örnek gösterilebilir¹⁴⁵. İşte manevi ayıp, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını manevi olarak zorlaştıran veya engelleyen ayıp türüdür¹⁴⁶. Manevi ayıp, kiracının kiralananı kullanırken yaşam kalitesini etkilemekte olup kiralananın rahat ve huzurlu kullanımı ile ilgili sorunlardır¹⁴⁷.

Örneğin, kiralanda gürültü yapma¹⁴⁸, kiracıya sürekli hakaret ve tehditte bulunma, sataşma, koku, duman, dükkan önüne sürekli araba koyulması, azgın bir köpeği başıboş şekilde bırakmak örnek olarak gösterilebilir¹⁴⁹. Kiralananın üzerine veya yakınına baz istasyonu kurulması da manevi ayıp niteliğindedir. Nitekim baz istasyonlarının yaydığı radyasyon sağlığı ciddi şekilde tehdit etmektedir¹⁵⁰.

Kiraya veren, kendisiyle birlikte diğer kiracılarının ve üçüncü kişilerin kiralananın kullanım elverişliliğini azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini engellemek zorundadır¹⁵¹. Kiraya veren komşuluk hukukuna ilişkin düzenlemeler çerçevesinde, üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşacak şekilde, kiracıyı rahatsız etmelerine karşı önlemler alınmalıdır¹⁵². Bu sebeple ortaya çıkacak durumlar da manevi ayıp olması sebebiyle kiraya verenin sorumluluğuna yol açar.

Manevi ayıba bir başka örnek kiralanda bildirilen niteliklerin bulunmamasıdır. Kiraya verenin deniz manzaralı olarak kiraladığı yerin manzarasının kapanması manevi ayıp olarak nitelendirilebilir. Ancak manzaranın kiraya verenden kaynaklanmayan sebeple kapanması, kiraya verenin sorumluluğuna yol açmaz¹⁵³.

Aynı bina veya iş merkezinde kiracıya rakip olacak şekilde ticarethane açılması, aksine anlaşma olmadıkça, kural olarak kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna sebebiyet

¹⁴⁴ Nuhoglu, 2013: 39.

¹⁴⁵ Yavuz, 2023: 182.

¹⁴⁶ Kaya, 2014: 58; İnceoğlu, 2014: 130; Çabri, 2013: 104.

¹⁴⁷ Çabri, 2023: 116-117.

¹⁴⁸ İleri, 2021: 467.

¹⁴⁹ Eren, 2019: 334; Aral ve Ayrancı, 2015; Yavuz, 2014: 403; Tandoğan, 2008: 112.

¹⁵⁰ Çabri, 2023: 118.

¹⁵¹ Yavuz, 2023: 182; Tandoğan, 2008: 113.

¹⁵² Tandoğan, 2008: 113.

¹⁵³ Çabri, 2023: 120.

vermez¹⁵⁴. Nitekim birçok işyerinin kiraya verildiği iş merkezlerinde, kiracının faaliyet gösterdiği teşebbüsle benzer faaliyet gösteren işyerlerinin de olması hesaba katılmalıdır. Ancak kiralananın niteliği gereği kendisine rakip olacak işyeri açılmasının beklenmeyeceği durumlarda kiraya veren sorumlu tutulabilir¹⁵⁵.

Kira sözleşmesi sürekli bir sözleşmedir. Bu sebeple satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğu hasarın geçmesinden önceki ayıplarla sınırlı olduğundan, kiraya veren, sözleşme müddetince kusuru olmasa da ortaya çıkan ayıplardan sorumludur. Örneğin, yer altı suları nedeniyle evin rutubetlenmesi, dolu sebebiyle camların kırılması, yangın nedeniyle taşınmazın onarılmasında durum böyledir¹⁵⁶.

Doktrinde bir görüş¹⁵⁷ kiralananadaki ayıpların maddi, hukuki veya ekonomik ayıp olabilirken, manevi ayıp olmayacağını savunmaktadır. Bu görüşe göre¹⁵⁸ rahatsız edici davranışlar ayıp dışında kötü ifa olup, kiralanan şeyden konforlu olarak yararlanma borcuna aykırılık teşkil etmektedir.

1.4.2.1.1.3. Hukuki Ayıp

Hukuki ayıp, kiralananın kanuni düzenlemeler nedeniyle, özellikle kamu hukukuna ait düzenlemelere aykırılık içerecek şekilde ortaya çıkan ve kiralananın kullanımını engelleyen veya zorlaştıran ayıp türüdür¹⁵⁹. Taşınmazda bulunan eksiklikler sebebiyle işyeri ruhsatı alınamaması, konut olarak kullanılmak amacıyla kiralanan yerin oturma ruhsatının alınmamış olması gibi durumlar hukuki ayıp olarak nitelendirilmektedir¹⁶⁰. Yine bir aracın trafiğe

¹⁵⁴ Tandoğan, 2008: 113.

¹⁵⁵ Tandoğan, 2008: 113.

¹⁵⁶ Yavuz, 2023: 183.

¹⁵⁷ Ural Çınar, 2014: 152.

¹⁵⁸ Ural Çınar, 2014: 153.

¹⁵⁹ Yünlü, 2020: 66; Nuhoğlu, 2013: 42; Yargıtay 3. H.D. 19.09.2017 T., 2017/12684 E., 2017/12197 K. “...Kiralanan yer kömür depolama, eleme ve paketleme alanı olarak kullanılmak üzere kiralandığına 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 kiranın başladığı tarihte, kullanılmaya elverişli hukuki ayıptan ari bir şekilde teslim edilmediği böylece kiralayanın kiracıya karşı yasal borcunu ifa etmediği subuta ermiş bulunmaktadır” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 26.06.2023); Yargıtay 3.H.D. 13.05.2019 T., 2017/6662 E., 2019/4446 K. “...Her ne kadar mahkemece, davacının kira sözleşmesi süresince kullanım miktarına bir itirazı olmadığı, taşınmazı işletmeye devam ettiği ve kiraya verenin malik olması koşulu bulunmadığı gerekçeleriyle davanın reddine karar verilmiş ise de tarafları aynı olan ve kesinleşen idare mahkemesi kararı uyuşmazlık bakımından güçlü delil niteliğinde olmakla kira sözleşmesi uyarınca kullanılan alanın sözleşme ile kiraya verilen ve kullandırılması taahhüt edilen alandan az olması aynı zamanda hukuki ayıp niteliğindedir.” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 26.06.2023).

¹⁶⁰ İncoğlu, 2014: 128; Kaya, 2014: 56.

çıkmasına engellemesi sebebiyle muayenesi veya zorunlu mali sorumluluk sigortası yapılmamış olması da hukuki ayıp sayılır¹⁶¹.

Hukuki ayıp ile kiraya verenin zapttan sorumluluğunu karıştırılmamalıdır. Kiraya verenin zapttan sorumluluğu ayrı bir hükümde (TBK m. 309) düzenlenmiş olup, bu kapsamda kiracının sahip olduğu haklar tamamen farklıdır. Şöyle ki zapttan sorumluluk, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan üstün bir hak olması halinde söz konusu olurken, hukuki ayıp, kiralananın kullanımının idari sebeplerle engellenen veya imkânsızlaşan hallerde ortaya çıkar¹⁶².

Doktrinde bir görüşe göre¹⁶³ konut kiralarda iskân ruhsatının bulunmamasının hukuki ayıp olarak nitelendirilmesi isabetli görülmemiştir. Bu görüşün esas nedeni Türkiye'deki çoğu konutta iskân ruhsatı olmadığı halde bu konutlardan yararlanılmasına engel teşkil etmemektedir. Bu nedenle kiracının kullanım elverişliliğini etkilemediği sürece iskân ruhsatının olmaması bir ayıp olarak görülmemelidir. Hâkim görüşe göre¹⁶⁴ ise konutlarda iskân ruhsatının olmaması hukuki ayıp olarak nitelendirilmektedir. Yargıtay da birçok kararında iskân ruhsatı alınmamasını hukuki ayıp olarak nitelendirmektedir¹⁶⁵.

Uygulamada yapı kullanma izni olmamasına rağmen konutların elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetlerden faydalanabilmesi, konuttan yararlanmanın engellenmemesi fiili bir durum olup, idarenin yapı kullanma izni olmayan konutlara ilişkin her zaman yaptırım uygulama, konutlardan yararlanmayı engelleme olasılığı bulunmaktadır¹⁶⁶. Bu sebeple bizde hâkim görüşe ve Yargıtay uygulamasına katılmaktayız.

Kiraya verenin ayıp sebebiyle sorumlu tutulabilmesi için kural olarak kusurlu olması aranmaz. Fakat kiracının ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararın tazminini isteyebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Doktrinde bazı yazarlar¹⁶⁷, hukuki ayıp halinde kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için kusurlu olması gerektiğini savunmaktadır. Bunun sebebi, hukuki ayıbın, kiraya verenin kusuru sebebiyle ortaya çıkmasıdır. Bu kusurlu davranış

¹⁶¹Çabri, 2023; 109.

¹⁶²Çabri, 2023; 112; Örneğin, kiralanan bir otomobilin çalıntı olmasından ötürü el konulmuş olabilir. Bu halde kiraya verenin zapttan sorumluluğuna gidilir. Ancak kiralananın muayenesinin yapılmaması sebebiyle kullanım halindeyken idare tarafından trafikten çekilmesi durumunda ise hukuki ayıp gündeme gelir.

¹⁶³İnceoğlu, 2014: 128, İnceoğlu, 2013: 56.

¹⁶⁴Çabri, 2023; 110; Yünlü, 2020: 66; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 257; Nuhoğlu, 2013: 43; Baltalı, 2010: 34; Günel, 2010: 47; Kök, 2007: 53.

¹⁶⁵ Yargıtay 19. H.D. 29.09.2003 T., 2003/80 E., 2003/8967 K. "...Mahkemece iddia, savunma, toplanan delillere göre mecurun otopark olarak kullanılabilmesi için işyeri açma ve işletme ruhsatının olması gerektiğini, binanın yapı ruhsatının 21.4.2000 tarihinde iptal edilmiş olduğu ve iskan izninin olmadığı, kiralayanın (davacının) kiralananı kullanıma uygun bir şekilde kiracıya teslim etmekle yükümlü olduğunu, kiralananın başlangıçta kullanılmaya elverişli iskan ruhsatı alınmış ve hukuki ayıptan ari bir şekilde teslim edilmediğinden..." (Yünlü, 2020: 67).

¹⁶⁶ Çabri, 2023; 111.

¹⁶⁷ Baltalı, 2010: 33-34; Kök, 2007: 52.

sonucu, kiracı, kiralananı sözleşmede amaçladığı şekilde kullanamamaktadır¹⁶⁸. Ancak bu görüşe katılmıyoruz. Örneğin kiraya verenin kusuru bulunmasa da kiralananın kamulaştırılması halinde hukuki ayıp söz konusu olabilir¹⁶⁹. Dolayısıyla idarenin sonradan aldığı bir kararla, kiralananın kullanımına ilişkin sınırlama getirilmesi halinde, kiraya verenin kusuru olmasa bile ayıptan sorumluluğu söz konusu olur¹⁷⁰.

Hukuki ayıbın, borcun ifasını imkânsız hale getirip getirmediği de kiracı açısından önem taşımaktadır. Hukuki ayıp borcun ifasını imkânsızlaştırıyorsa, bu halde kiraya verenin kusurlu olup olmamasına göre borç sona erer (TBK m. 136). Örneğin kiralananın kamulaştırılması halinde hukuken imkânsızlık söz konusu olacağından borç sona erer¹⁷¹. Ya da tazminata dönüşür (TBK m. 112)¹⁷².

1.4.2.1.1.4. Ekonomik Ayıp

Kiracının kiralananı ekonomik olarak umduğu verimi ve geliri elde edememesi ekonomik ayıp olarak sayılmaktadır¹⁷³. Ekonomik ayıp kiralananın kar elde etme amacıyla kiralandığı durumlarda ortaya çıkar. Örneğin kiralanan işyerinde garanti edilen cironun elde edilememesi halinde ekonomik ayıbın varlığından bahsedilir¹⁷⁴. Özellikle pandemi döneminde idarece alınan önlemler sebebiyle bazı işyerlerinin çalışma gün ve saatlerinin sınırlandırılması ekonomik ayıba örnektir¹⁷⁵.

Ekonomik ayıplar genel olarak kiraya veren tarafından bildirilen vasıfların kiralanda olmaması sebebiyle çıkmaktadır. Kiralanan işyerinin önündeki yol çalışmasının uzun süre devam etmesi sebebiyle umulan gelirin elde edilememesi, kiralanan aracın belirtilenden fazla yakıt tüketmesi gibi durumlar ekonomik ayıptır¹⁷⁶.

YHGK bir kararında¹⁷⁷, kiracı, şehrin dışında yeni yapılan otobüs garajındaki otel ve lokantayı yüksek bir bedelle kiralamıştır. Ancak belediye sonradan şehir içinde de otobüslerin yolcu almasına müsaade edecek şekilde karar almıştır. Kiracı bu sebeple müşterisiz kalmıştır. Kiraya verene karşı kira bedelinin indirilmesi ve uğradığı zararın tazmini için dava açmıştır. YHGK bu davayı, kira akdinde ve şartnamede bu konuda taahhüt olmadığı gerekçesiyle

¹⁶⁸ Baltalı, 2010: 34.

¹⁶⁹ Nuhoglu, 2013: 43.

¹⁷⁰ Çabri, 2023: 113.

¹⁷¹ Gümüş, 2012: 108; Kök, 2007: 55.

¹⁷² Çabri, 2023: 113.

¹⁷³ İncoğlu, 2014: 129.

¹⁷⁴ Eren, 2019: 334; İncoğlu, 2014: 129.

¹⁷⁵ Çabri, 2023: 115.

¹⁷⁶ Çabri, 2023: 115.

¹⁷⁷ YHGK 24.01.1973T., 1164/21 (Yavuz, 2023: 181).

reddetmiştir. Bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁷⁸ YHGK'nin görüşü yerinde değildir. Ayıptan sorumluluk kusursuz bir sorumluluktur. Ayrıca kira sözleşmesinin yapıldığı koşullar ile kira bedelinin yüksek yapılması göz önüne alındığında, kiralananın bulunduğu koşullar ile gelir getireceği taahhüt edilmişse, güzergâh değişikliği kiraya verenin bu taahhüdünü yerine getirmemesine sebep olur¹⁷⁹. Bu sebeple kiracı kira bedelinin indirilmesini talep edebilir.

1.4.2.1.2. Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre

TBK m. 304 ve m. 305 hükümlerine göre esasen iki ayıp türüne yer verilmiştir: Kiralananın teslimi sırasında var olan ayıplar ve sonradan ortaya çıkan ayıplar. Bu ayırım, özellikle kiracının sahip olduğu hakların belirlenmesinde rol oynamaktadır. Nitekim TBK'de, kiraya verenin kiralananın teslimi anında ayıplarından sorumluluğu ve sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluğu şeklinde ikili bir ayrıma gidilmiştir.

1.4.2.1.2.1. Kiralananın Teslimi Sırasında Var Olan Ayıp

Kiraya veren kiralanan şeyi, sözleşmede belirlenen tarihte, kullanıma elverişli olarak teslim etmelidir. Aksi halde başlangıçtaki ayıp söz konusu olur. Başlangıçtaki ayıp, kiralananın teslimi sırasında mevcut olan ayıptır¹⁸⁰.

Kiralananın teslim anında ayıplı olup olmadığı tespit edilirken, sözleşmedeki kullanım amacına ve kiralananın kullanım şekline bakılır¹⁸¹. Örneğin konut olarak kiralanan bir yapının, konuttan beklenen niteliklere sahip olmasına bağlı olarak kiracının barınma ihtiyacını karşılayıp karşılamadığı göz önünde bulundurulmalıdır¹⁸².

Kiraya verenin sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim borcu, kiralananın sadece asıl kısmını değil, eklentilerini de kapsamaktadır¹⁸³. Örneğin kiralanan bir konutun deposu, asansörü, otoparkı vs. gibi eklentileri bu kapsamdadır¹⁸⁴.

Sözleşmede kiralananın ayıpsız olarak teslim edildiği yazılmış olabilir. Ancak bu husus, kiracının ayıp sebebiyle sahip olduğu hakların kullanılmasını engellemez. Esas olan teslim anında kiracının kiralananı ayıplı olarak kabul etmemesidir¹⁸⁵. Bu konuyla ilgili Yargıtay, sözleşmede yer alan bu tür hükümlere tek başına itibar edilemeyeceğine karar

¹⁷⁸Çabri, 2023: 116.

¹⁷⁹Çabri, 2023: 116.

¹⁸⁰Eren, 2019: 334.

¹⁸¹Atanılan, 2017: 116.

¹⁸²Çabri, 2023: 123.

¹⁸³Çabri, 2023: 124.

¹⁸⁴Baltalı, 2010: 38; Tandoğan, 2008: 110.

¹⁸⁵Çabri, 2023: 124.

vermiştir¹⁸⁶. Kiralanan şeyin ayıplı olduğu ispat edilirse, kiracı, kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilir.

Kiralananın teslimi sözleşmenin imzalanmasından sonraki bir tarihte olabilir. Bu nedenle, kiralananın teslim edilmeden önce ayıplı halde olması, TBK m. 304 çerçevesinde, kiracıya haklar vermez. Zira kiraya veren teslim anına kadar kiralananındaki ayıbı giderebilir. Sözleşme kurulmasına rağmen hakkı olmadığı halde teslimi yanaşmaz ise kiraya verenin genel hükümler uyarınca temerrüt sebebiyle sorumluluğu söz konusu olur¹⁸⁷.

Teslim anında var olan bir ayıbın daha sonra öğrenilmesi veya teslimden sonra oluşmakla birlikte teslimden önceki sebeplerle ortaya çıkmış olması durumunda, teslim anındaki ayıp hükümleri (TBK m. 304) mi yoksa teslimden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlerinin (TBK m. 305) uygulanacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre¹⁸⁸ teslimden önceki sebebe dayanarak ortaya çıkan ayıp hangi zamanda ortaya çıktığı önemli olmaksızın teslim anındaki ayıp olarak nitelendirilmelidir. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁸⁹, kiralanan şeyin teslimi sırasında var olan ayıp, teslimden sonra öğrenilmiş veya ortaya çıkmışsa, kiracı, teslimden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere yani TBK m.305-308'e başvurabilir.

1.4.2.1.2.2. Kiralananda Sonradan Meydana Gelen Ayıp

Kiraya verenin borcu sürekli edim niteliğindedir. Kiralanan, kullanım amacına elverişli olarak teslim edilse bile, teslimden sonra ortaya çıkan sebeplerle, kiralanan şeyin kullanımı güçleşebilir veya ortadan kalkabilir. İşte teslimden sonra kiralananın sözleşmede belirtilen kullanım amacını azaltan veya ortadan kaldıran eksiklikler ortaya çıkarsa kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi söz konusu olur¹⁹⁰. Dolayısıyla kiraya veren, kusuru olmasa bile sonraki ayıp sebebiyle kiralanda meydana gelen ayıptan sorumludur¹⁹¹. Kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıp, maddi, manevi, hukuki, ekonomik olarak ortaya çıkabilir¹⁹².

Kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumlu tutulabilmesi için kiracının veya onunla çalışan ya da yaşayan kişilerin kusurunun olmaması gerekir, aksi halde kiracı buna katlanmalıdır¹⁹³. Örneğin pencerenin açık unutulmasından dolayı içeri giren

¹⁸⁶ Yargıtay 13. H.D. 28.10.1991 T., 5627/9778 (Çabri, 2023: 124).

¹⁸⁷ Acar, 2015: 175.

¹⁸⁸ Yavuz vd.,2021: 253.

¹⁸⁹ Çabri, 2023: 124.

¹⁹⁰ Çabri, 2023: 125; Eren, 2019: 334; Acar, 2015: 177.

¹⁹¹ Aral ve Ayrancı, 2015: 280; Nuhoglu, 2013: 50; Tandoğan, 2008: 114.

¹⁹² Baltalı, 2010: 39.

¹⁹³ Çabri, 2023: 126; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 259.

yağmur yüzünden parkelerin şişmesi halinde kiracının sorumluluğu söz konusu olur¹⁹⁴. BK m. 250/1'de *kiracıya yüklenebilecek bir sebebin bulunmaması* şartına yer verilmişken TBK m. 305'te yer verilmemiştir. Bu hususun madde metninde yer almaması bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁹⁵ bir eksikliktir.

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin kusuru olmaksızın kiralananın tamamen yanması veya bir doğal afet sebebiyle kullanılamaz hale gelmesi durumunda, kira akdi, TBK m. 136 hükmü gereğince imkânsızlık sebebiyle sona erer¹⁹⁶. Böyle bir durumda ayıp hükümleri uygulanmaz¹⁹⁷. Ancak sonradan ortaya çıkan ayıp kiralananın kullanımı önemli ölçüde ortadan kaldırmazsa, kiracı, TBK m. 305 vd. düzenlenen hakları kullanabilir¹⁹⁸.

1.4.2.1.3. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre

Ayıbın önemli olup olmaması sebebiyle yapılan ayırım, kiracının seçimlik hakları konusunda karşımıza çıkmaktadır. TBK m. 304'te teslim anında ortaya çıkan ayıplar bakımından önemli ayıplar ile önemli olmayan ayıplar farklı hükümlere tabi tutulmuştur¹⁹⁹. Önemli ve önemli olmayan ayıptan ne anlaşılması gerektiği hakkında ise TBK'de açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Fakat gerek İBK m. 259b hükmünden gerekse de ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlerin bir bütün olarak göz önünde tutulmasından hareketle ayırım şu şekilde belirlenebilir: sözleşmede belirlenen kullanım amacını tamamen veya büyük oranda zedeleyen ayıp önemli, bunun dışındaki ayıplar önemsizdir²⁰⁰.

Kiralanan şeyin teslimi anındaki ayıp önemli ise iki farklı seçenek vardır. Kiracı borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir²⁰¹. Ayıbın teslim anında önemli olmamasında ise yalnızca kiralanda sonradan meydana gelen ayıplar sebebiyle kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin düzenlemelere başvurabileceği hüküm altına alınmıştır.

TBK m. 305 ve m. 306'da sonraki ayıp sebebiyle ayıbın önemli olması halinde kiracının akdi feshedebileceği düzenlenmiştir²⁰². Buna rağmen TBK'de önemli ayıp ve önemli

¹⁹⁴Çabri, 2023: 127.

¹⁹⁵ Aral ve Ayrancı, 2015:279.

¹⁹⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 259.

¹⁹⁷ YHGK, 2.11.1960 T., E. 4-251/K. 271. sayılı kararına göre kiralanan bahçeli evin tamamı yandığı takdirde bahçeden faydalanma imkanı olsa bile bahçe sözleşmenin fer'i olarak yer alıyorsa, kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer (Tandoğan, 2008: 120).

¹⁹⁸Çabri, 2023: 127.

¹⁹⁹İnceoğlu, 2014: 121.

²⁰⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 258.

²⁰¹ Ural Çınar, 2014: 154.

²⁰² Ural Çınar, 2014: 154.

olmayan ayıp kavramı tanımlanmamıştır. Bu noktada ayıp kavramının tanımı yapılırken TBK m. 306/2 dikkate alınmalıdır. Maddenin ilk fıkrasında, ayıba ilişkin imkânlardan bahsettikten sonra, ikinci fıkrada *elverişliliğin ortadan kalkması* veya *önemli ölçüde engellenmesinden* bahsedilmiş ve fesih imkânı düzenlenmiştir²⁰³. Dolayısıyla kiralanandaki ayıbın, önemli veya önemli olmayan olarak yapılan ayırımında temel ölçüt, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım elverişliliğine olan etkisidir²⁰⁴.

1.4.2.1.3.1. Önemli Ayıp

Kiralanın şeyin sözleşmede belirlenen kullanım amacına elverişliliğini engelleyen veya büyük oranda azaltan ayıp türü önemli ayıptır²⁰⁵. Önemli ayıbın bu tanımı TBK m. 306/2'den yola çıkılarak yapılmaktadır. Kullanımı engelleme veya azaltma durumunu iki açıdan değerlendirilecek olursak; ilki eksikliğin kullanımı önemli ölçüde engellemesi, ikincisi beklenemezliktir²⁰⁶.

Önemli ayıplara örnek olarak; konut olarak kiralanın bir evin hiç veya gereği gibi ısıtılamaması, aşırı rutubet ya da su akıntılarının olması, depreme dayanıklılığının bulunmadığı yönünde hasarlı raporuna sahip olması, kiralanın konutun altında fuhuş vb. faaliyetlerin yürütülmesi, kiralanın otomobilin frenlerinin tutmaması, hava yastıklarının olmaması sayılabilir²⁰⁷.

Önemli ayıp, teslim sırasında var olabileceği gibi daha sonraki bir tarihte ortaya çıkabilir. Örneğin, kiralanın depremde orta derecede hasar görmesi, merkezi sistemle ısınan bir binanın sonradan bireysel ısıtmaya geçmesi, pencere veya kapıların çürümesi, yeni komşunun sürekli gürültü yapması gibi durumlarda böyledir²⁰⁸.

Doktrinde manevi ayıpla ilgili tereddüt yaşanması halinde önemli ayıp sayılması gerektiği belirtilmiştir²⁰⁹. Ancak *İnceoğlu*'na göre²¹⁰ maddi ayıplarda olduğu gibi kiralanın kullanımını etkileyen manevi ayıplar bakımından da her somut olayda, bu rahatsız edici durumun kiralanın kullanımını önemli ölçüde engelleyip engellemediğine bakılması gerekir.

²⁰³ Yavuz vd., 2021: 251.

²⁰⁴ İnceoğlu, 2014: 121.

²⁰⁵ Eren, 2019: 335.

²⁰⁶ Acar: 2015: 178.

²⁰⁷ Çabri, 2023: 129; Eren, 2019: 335; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 258; Acar, 2015: 179-180; İnceoğlu, 2014: 122, Yavuz vd., 2021: 252; Nuhoglu, 2013: 55.

²⁰⁸ Çabri, 2023: 129.

²⁰⁹ Gümüş, 2012: 107.

²¹⁰ İnceoğlu, 2014: 122.

1.4.2.1.3.2. Önemli Olmayan Ayıp

Kiralananın kullanımını büyük oranda engellemeyen, ancak kiracının kira sözleşmesiyle amaçlanan edim yararını azaltan fakat önemli ayıp düzeyinde etki etmeyen ayıptır²¹¹. Kanunda her ne kadar yer verilmemişse de, doktrinde önemsiz ayıplar, kendi içinde hafif ve orta ayıp olarak ikiye ayrılmıştır²¹².

Basit temizleme ya da tamir ile giderilebilen, çok masraflı olmayan ayıp hafif ayıptır²¹³. Bu ayıplar, sözleşme ile öngörülen kullanıma elverişliliğe etki etse bile kayda alınmayacak, göz ardı edilebilecek ayıplardır²¹⁴. Örneğin, taşınmazın duvarlarının lekeli olması, ampullerden birinin bozuk olması, kapı kolunun kırık olması, musluğun su damlatması böyledir²¹⁵.

Orta ayıp ise küçük bir temizlik veya onarım ile giderilemeyecek olan, bu nedenle kiralananın kullanıma elverişliliğini büyük oranda azaltmamakla beraber kullanımını sınırlayan, büyük oranda zarar oluşturmayan ve bu sebeple, kiracıdan kiralanayı kullanmasının objektif şekilde beklenemeyeceği bir durum yaratmayan ayıplardır²¹⁶.

Hafif ayıp ve orta ayıp ile önemli ayıp ve orta ayıp arasındaki sınır çok kesin olmayıp ayıbın tespiti konusunda dikkat edilmesi gereken iki temel husus vardır. Bunlar, giderme masraflarının boyutu ve sözleşmeye uygun kullanıma elverişliliğinin kaybının derecesi ve süresidir²¹⁷. Kiracı ayıbı bizzat kendisi giderebiliyorsa, hafif ayıp olarak nitelendirilmelidir. Bir diğer ölçüt ise ayıp sebebiyle kiralananın kullanım değerinin parasal olarak ölçülebilecek derecede düşmüş olup olmamasıdır, eğer düşmemişse hafif ayıp söz konusudur²¹⁸.

Önemli ayıp ve orta ayıp arasındaki ayrım konusunda ise taşınmazın kullanım amacına bakılmalıdır. Örneğin, klimanın bozuk olması bir konut açısından orta ayıp olarak nitelendirilebilecekken soğuk hava deposu olarak kiralanmış bir yerin soğutma tesisatının bozuk olması önemli ayıptır²¹⁹. Yine örnek vermek gerekirse, deprem nedeniyle binanın hasar alması halinde, duvardan soğuk girmesine sebep oluyorsa orta ayıp, soğuk girmiyorsa hafif ayıptır. Deprem nedeniyle duvar tamamen yıkılmışsa ayıp önemlidir²²⁰.

²¹¹Çabri, 2023: 129; Yünlü, 2020: 71; Eren, 2019: 335; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 258; Acar, 2015: 180; İncoğlu, 2014: 123; Nuhoğlu, 2013: 55.

²¹²İnceoğlu, 2014: 123.

²¹³ Acar, 2015: 180; İncoğlu, 2014: 123.

²¹⁴Çabri, 2023: 130.

²¹⁵Acar, 2015: 180; İncoğlu, 2014: 124; Gümüş, 2012: 113.

²¹⁶Çabri, 2023: 130.

²¹⁷İnceoğlu, 2014: 125.

²¹⁸İnceoğlu, 2014: 125.

²¹⁹İnceoğlu, 2014: 125.

²²⁰ Gümüş, 2012: 113.

Kira bedelinden indirimi düzenleyen TBK m. 305/1, m. 306/1 ve m. 307’de kiralanda var olan ayıbın önemli olması gerektiğine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Kiracı kiralanda var olmasına rağmen elverişli olarak kullanıma engel olmayan, ya da elverişliliği ortadan kaldırmayan ayıpların varlığı halinde de kira bedelinden indirim talep edebilir²²¹. Ancak *Eren*, kiraya verenin, basit ve önemli olmayan (ufak tefek) ayıplardan sorumlu olmadığı görüşündedir²²².

Kiracı, TBK m.304/2 hükmü gereğince gerek hafif ayıp gerekse de orta ayıp halinde kiralananı teslim almak zorundadır. Ayrıca önemsiz ayıplarda akdi feshedemez. Bu halde kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlerde düzenlenen (TBK m.305 vd.) diğer seçimlik haklarını kullanabilir.²²³.

1.4.2.1.4. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre

BK m.249/3’te kiracının sözleşmenin yapıldığı sırada bildiği ya da bilmesi gerektiği ayıplardan dolayı sorumlu olmayacağı düzenlenmişti²²⁴. Buna karşılık TBK’ de benzer nitelikte bir hükme yer verilmemiştir. Ayrıca kiracıya muayene ve ihbar külfeti de getirilmemiştir²²⁵. *İnceoğlu*²²⁶ her ne kadar bu ayrımın TBK bakımından önemini yitirdiğini belirtmişse de açık ayıp ve gizli ayıp kavramları hala birçok noktada önemini taşımakta olup ayrıntılı olarak incelenmiştir.

1.4.2.1.4.1. Açık Ayıp

Kiralanda detaylı bir gözden geçirme gerektirmeyen, basit bir inceleme sonucu herkes tarafından fark edilebilecek türden noksanlıklar açık ayıp olarak adlandırılır²²⁷. Konut olarak kiralanan yerin elektrik tesisatının bozuk olması, suyunun akması, kapısının veya penceresinin kırık olması, açık ayıp niteliğindedir²²⁸. Kiracı, sözleşmeyi imzalamadan önce kiralananı gözden geçirmişse açık ayıbı fark edebilir veya kiralananın teslimi sırasında fark edebilir²²⁹. Kiracı hangi aşamada olursa olsun, ayıplı kiralananı, ayıptan doğan hakkı sebebiyle ihtirazi kayıt koymadan kabul ederse, kiraya verenden kural olarak herhangi bir

²²¹ Ural Çınar, 2014: 155.

²²² Eren, 2019: 335.

²²³ Çabri, 2023: 131.

²²⁴ Çabri, 2023: 131.

²²⁵ İnceoğlu, 2014: 133.

²²⁶ İnceoğlu, 2014: 134.

²²⁷ Nuhoğlu, 2013: 51; Baltalı, 2010: 40; Kök, 2007: 61.

²²⁸ Çabri, 2023: 132.

²²⁹ Baltalı, 2010: 40.

talepte bulunamaz²³⁰. Ancak doktrinde bir görüşe göre²³¹ kiracı, teslim anında açıkça gözüken ayıplara itiraz etmediği takdirde, bu sebeple sözleşmeyi feshedemez. Bunun istisnası ise kiralanandan bu ayıplar sebebiyle hiçbir fayda sağlanamayacak duruma sokması halinde fesih hakkını kullanabilmesidir²³².

Kiracı, kiralanana teslimden önce veya teslimi esnasında farkına vardığı ayıpların giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre tanıyabilir. Kiracının teslim kadar süre verdiği hallerde, kiraya veren teslim kadar bu ayıpları gidermemişse, kiralananda açık ayıp olsa bile hileli ayıp nedeniyle sorumlu olur²³³. Kiraya verenin açık ayıp sebebiyle sorumlu olmaması için kiracının bunların varlığını bilmesi ve bu ayıplar sebebiyle zarara uğrayacağını dolayısıyla sonradan ortaya çıkabilecek sonuçlarını da en azından tahmin etmesi gerekmektedir²³⁴.

Yargıtay, açık ayıp sebebiyle kiracının sözleşmeyi farkında olarak imzaladığı ve kiralananın teslim edildiği tarihlerde, hukuki ayıbı bilerek teslim almış olması sebebiyle herhangi bir hakkı olmadığını öne sürmüştür²³⁵. Her ne kadar kiralanana henüz inşaat halinde iken kira sözleşmesi imzalanmışsa da, kiraya veren, kiralananın inşasını tamamlayarak kullanmaya elverişli bir durumda teslim etmeyi borçlanmıştır. Bu sebeple söz konusu karar yerinde değildir. Sözleşmenin kurulduğu sırada henüz inşaat halinde olan bir yere ilişkin kira sözleşmesi yapılması halinde kiralananın ayıplı olduğunu kiracının bildiği kabul edilemez²³⁶.

Kiralanana, kullanım amacına uygun bir şekilde teslim edilmişse, iskân ruhsatının da alındığının kabulü gerekir²³⁷. Kiraya verenin bu beyanına rağmen iskân alınmamışsa, kiraya veren ayıp sebebiyle sorumlu olur. Ayrıca kiracının yapı kullanma izninin ileride alınacağı düşüncesiyle kiralanana teslim alması ayıptan dolayı sahip olduğu haklardan feragat olarak

²³⁰Çabri, 2023: 132; İncoğlu, 2014:137; Baltalı, 2010: 40; Tandoğan, 2008: 115.

²³¹Cansel, 1953: 58.

²³²Cansel, 1953: 58.

²³³Atanılan, 2017: 119; Nuhoglu, 2013: 52; Baltalı, 2010: 41; Tandoğan, 2008; 115.

²³⁴Nuhoglu, 2013: 52; Baltalı, 2010: 41; Tandoğan, 2008; 174.

²³⁵Yargıtay 11. H.D. 29.6.2004 T., 2003/11462 E., 2004/7247 K. “...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 uyumsuzluk konusu olmadığı gibi, dosyadaki kanıtlar ile de sabittir. Kiralananın bu hali ile çalışma izni alınamayacağını bilen davacı kiracının, kiralanana teslim aldığı tarihte bu hukuki ayıbı bildiğinin ve kira sözleşmesini haksız olarak feshettiği kabul edilmelidir. Ancak, kiralaayan 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 mahkemece, hukuki ayıbı bilerek kiralanana teslim alan kiracının sözleşmeyi fesihte haksız olduğu, ancak, yapı kullanma izin belgesi olmadan işyerini kiraya veren ve bu belgeyi öngörülen tarihte edinmeyen kiralaayanın da kusur olduğu gözetilerek kira sözleşmesinin 8 nci maddesi hükmü uyarınca teminatın iadesi koşullarının buna göre tartışılması gerekirken, yazılı biçimde karar verilmesi doğru görülmemiş...” (Çabri, 2023: 132).

²³⁶Çabri, 2023: 132.

²³⁷Çabri, 2023: 133.

yorumlanamaz²³⁸. Buna karşılık kiracı, iskân alınmadığını biliyorsa, ayıp sebebiyle haklarını saklı tutmamışsa ve kiraya verenin açık bir bildirimi yoksa kiralananı ayıplı haliyle kabul etmiş sayılır²³⁹. Ancak kiracının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır²⁴⁰.

Özellikle hukuki ayıplarda, örneğin işyeri ruhsatı alınması için gerekli niteliklerin neler olduğu, açılacak işyerinin niteliğine göre değişebilmektedir ve bu hususların bilinmesi çoğu zaman mümkün değildir²⁴¹. Ancak bazı hallerde bu özellikleri karşılayıp karşılamadığının kiracı tarafından bilinmesi beklenebilir. Kiracının tacir olduğu hallerde, gerek TTK m. 18/2 sebebiyle, gerekse de dürüstlük kuralı gereği kiracıdan beklenebilir²⁴². Yargıtay bir kararında²⁴³, “...Dava konusu taşınmazın akaryakıt ve gaz istasyonu ile müştemilatının tesis ve işletilmesi amacıyla kiralandığı taraflar arasında imzalanan sözleşmenin 3.maddesinden anlaşılmaktadır. BK. nun 249.maddesi uyarınca "kiralayan, kiralananı akitten maksut olan kullanmağa salih bir halde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti zarfında bu halde bulundurmak ile mükelleftir." Dava konusu taşınmazın mevcut imar durumu itibariyle akaryakıt ve gaz istasyonu kurulmasına elverişli olmadığı dosyadaki Belediye İmar Müdürlüğü'nün cevabi yazısından anlaşılmaktadır. Bu durumda taşınmazın kiralama amacı gözetildiğinde davacı kiracıyı sözleşmeyi sürdürmeye zorlamak doğru görülemez. Başka bir ifade ile davacı sözleşmeyi feshetmekte haklıdır. Ne var ki tacir olan ve TTK. nun 20.maddesi uyarınca basiretli davranmak zorunda bulunan davacının basit bir inceleme ile dava konusu taşınmazın imar durumunu baştan bilebilecek konumda olduğu ve taşınmazı tahliye tarihine kadar tasarrufunda bulundurmasından dolayı kira bedelinden sorumlu olduğu gözetilmeden somut olaya uygun düşmeyen gerekçelerle yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir...” şeklinde karar vermiştir²⁴⁴. Dolayısıyla kiracı alelade bir inceleme sonucunda taşınmazın benzinlik olarak kullanıma uygunsuzluğunu idrak edecek durumdadır. Ancak söz konusu değerlendirme yapılırken kiralananın niteliğine de bakmak gerekir.

1.4.2.1.4.2. Gizli Ayıp

Sözleşmenin kurulması esnasında kiracının bilmediği ve kiralanan şeyde yapılacak sıradan bir gözden geçirme ile farkına varamayacağı noksanlıklar, aksaklıklar veya

²³⁸Çabri, 2023: 134.

²³⁹Çabri, 2023: 134.

²⁴⁰Gümüş, 2012: 78.

²⁴¹İnceoğlu, 2014: 140.

²⁴²İnceoğlu, 2014: 140.

²⁴³Yargıtay 13. H.D. 04.03.2008 T., 2007/7102E., 2008/ 1973 K. (<https://www.kazanci.com.tr>, erişim tarihi 03.07.2023).

²⁴⁴Kararın eleştirisi için bkz.Günel, 2010: 58.

bozukluklar gizli ayıptır²⁴⁵. Kiralanan şeyde var olmasına rağmen inceleme sonucunda fark edilemeyen veya kiralananın yapısal bozukluk ve eksiklikleri nedeniyle daha sonra meydana gelen hallerde de gizli ayıptan bahsedilir²⁴⁶. Ayrıca işin niteliği gereği, kiracının kiralananı teslim sırasında inceleme imkânına sahip olmaması halinde de gizli ayıp söz konusu olabilir²⁴⁷. Burada bahsi geçen *olağan gözden geçirmenin* satış sözleşmesindeki *muayene* boyutuna varan bir faaliyet olmadığını belirtmek gerekir²⁴⁸. Bu sonuç, sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli durumda teslim edilmeyen (başlangıçtaki) ayıplar için söz konusu olur, sonradan ortaya çıkan ayıplar için aynı değerlendirme yapılamaz²⁴⁹.

Kiracı, sözleşmenin kurulması sırasında kiralananadaki bildiği veya bilebilecek durumda olduğu ayıplar için kiraya verene karşı ayıp hükümlerine başvuramaz²⁵⁰. Söz konusu sonuç BK m. 249/3'ün karşıt anlamından çıkarılıyordu. Düzenlemeye göre şayet ayıp kiracının veya kiracıyla beraber ikamet eden kimselerin veya işçilerin sağlığı ve refahı için önemli bir tehlikeye sebebiyet veriyorsa, kiracı, bu tehlikeyi akdin kurulması esnasında öğrenmiş ve fesih hakkından feragat etmişse de kira akdini feshedebilirdi. Dolayısıyla bu hükümden, kiraya verenin, sağlık için tehlikeli ayıplar dışında sadece gizli ayıplar dolayısıyla kiracıya karşı sorumlu olacağı çıkarılmaktaydı²⁵¹. Bu hüküm TBK' de yer almamasına rağmen kiracının, kira sözleşmesi kurulurken bildiği veya bilmesi gerektiği ayıplar sebebiyle ayıptan doğan haklarından feragat ettiğini kabul etmek gerekir²⁵². Ayrıca bu hükmün TBK' de yer almaması, sağlık için tehlike teşkil edecek ayıbın TMK m.23'ün denetimine tabi olması sebebiyle sonucu değiştirmedeği aşikârdır²⁵³.

Kiracının gizli ayıbı öğrenmesi durumunda kiraya verene öğrendiği anda hemen ihbar etmesi gerekir. Aksi takdirde kiracı, ayıp sebebiyle kendisine kanunen tanınmış haklardan feragat etmiş sayılır²⁵⁴.

1.4.2.2. Kiralananın Ayıp Sebebiyle Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişsiz Olması

TBK m. 301 gereği, kiraya veren kiralanan şeyin sözleşmede amaçlanan kullanımına uygun olmaması halinde ayıptan sorumlu olur. Kiralananın ne amaçla kullanılacağı, taraflarca

²⁴⁵ Nuhoglu, 2013: 52; Baltalı, 2010: 42; Kök, 2007: 62.

²⁴⁶ Çabri, 2023: 135.

²⁴⁷ Çabri, 2023: 135.

²⁴⁸ Yavuz vd., 2021: 254; Gümüş, 2012: 103.

²⁴⁹ Yavuz vd., 2021: 254.

²⁵⁰ Aral ve Ayrancı, 2015: 274.

²⁵¹ Yavuz vd., 2021: 254.

²⁵² Aral ve Ayrancı, 2015: 275.

²⁵³ Yavuz vd., 2021: 254.

²⁵⁴ Atanılan, 2017: 120; Kaya, 2014: 65.

açık veya zımni olarak kararlaştırılmış olabilir²⁵⁵. Bu noktada, kiralananın ne amaçla kiralatılmış olduğu ve amaçlanan kullanıma elverişli olup olmadığının tespitinde tarafların iradelerine bakılmalıdır²⁵⁶.

Kiralananın ne amaçla kullanılacağı sözleşmede açık olarak kararlaştırılmışsa, kiralananın bu kullanım amacını gerçekleştirecek nitelikleri haiz olması beklenir²⁵⁷. Kiralananın ne amaçla kullanılacağı sözleşmede açık olarak kararlaştırılmamışsa, bu durumda somut olayın özelliklerine, kiralananın olağan kullanımına bakmak gerekir²⁵⁸.

Kiraya veren bu çerçevede, öngörülen kullanıma engel olan sınırlamaları da kaldırmakla yükümlüdür²⁵⁹. Örneğin kiraya veren kiralananın su ve elektriğini önceki kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kapatmışsa, yeni kiracısı için kullanıma elverişli hale getirmek amacıyla açtırmak zorundadır²⁶⁰.

Kullanım amacı tarafların iradelerinin yorumlanmasıyla da belirlenebilir. Kiralanan taşınmaz konut olarak kullanılmak üzere kiralatılmışsa, ancak bu yerler kiracı tarafından işyeri olarak kullanılırsa, kiracı, kiralananın depo veya işyeri için haiz nitelikleri taşımadığını öne süremez²⁶¹. Ancak evde icra edilebilecek çocuk bakıcılığı gibi mesleklerin evde yapılması durumunda, akitteki kullanım amacına ters düşmez²⁶².

1.4.2.3. Ayıbın Gizli Olması

Kiralanan şeydeki ayıbın, işin niteliği gereği gizli olması gerekir²⁶³. Esasen kira sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk hükümlerine bakıldığında ayıbın gizli olması gerektiğine ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Oysa TBK m. 222/1’de düzenlenen satış sözleşmesine ilişkin hükümde, satıcı, sözleşmenin kurulduğu esnada alıcının bildiği ayıplar sebebiyle sorumlu tutulmamaktadır²⁶⁴. Bu hükmün yorumuyla, satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumlu olabilmesi için ayıbın gizli olması gerektiği sonucu çıkmaktadır²⁶⁵. BK m. 249/3 hükmünün karşıt anlamından hareketle, kiraya veren sözleşmenin yapıldığı sırada kiracı

²⁵⁵Çabri, 2023: 136.

²⁵⁶Çabri, 2023: 136; Özdemir ve Küçükçapraz, 2021:95; Yavuz, 2021: 254; Nuhoğlu, 2013: 57.

²⁵⁷Atan, 2017: 124; Nuhoğlu, 2013: 57.

²⁵⁸Çabri, 2023: 138.

²⁵⁹Gümüş, 2020: 224.

²⁶⁰Gümüş, 2020: 224-225.

²⁶¹Aydın, 2021: 65.

²⁶²Tunçomağ, 1977: 494.

²⁶³Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 260.

²⁶⁴Çabri, 2023: 140; Çabri benzer hükmün 6502 sayılı TKHK’ya da getirildiğini belirtmektedir “TKHK m.10/b.2’ye göre, tüketicinin, sözleşmenin kurulduğu tarihte ayıptan haberdar olduğu veya haberdar olmasının kendisinden beklendiği hallerde, sözleşmeye aykırılık söz konusu olmaz.” bkz. dn. 390.

²⁶⁵Çabri, 2023: 140.

tarafından bilinen ya da bilinmesi gereken ayıplar sebebiyle sorumlu olmaz²⁶⁶. BK'nin yürürlük zamanında, kiracının bildiği ayıplardan ötürü kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcunun dayanağı, BK m. 249/3'ün zıt anlamı ve TMK m. 2'de ele alınan dürüstlük kuralıydı²⁶⁷. TBK'de bu yönde bir düzenleme olmasa bile, doktrinde, kiracı tarafından kapsam ve önem bakımından bütün yönleriyle bilinen ayıplardan kiraya verenin ayıp sebebiyle yükümlülüğü olmayacağı kabul görmektedir²⁶⁸. Yargıtay içtihatlarına bakıldığında da kiracı tarafından bilinen ayıplar sebebiyle kural olarak kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna başvurulamayacağı görülmektedir²⁶⁹.

Kiracı, sözleşmenin yapılması sırasındaki ayıpları bilmesine rağmen sözleşmeyi ihtirazi kayıt koymadan imzalamışsa ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılır. Kiracı tarafından ayıbın giderilmesi talep edilmiş fakat kiraya veren ayıpları gidereceğini söylemiş olmasına rağmen gidermemişse, hileli ayıp nedeniyle sorumluluğu devam eder²⁷⁰. Kiracının ayıbın varlığını bildiği ancak sonuçlarını öngöremediği hallerde de kiraya veren ayıp sebebiyle sorumlu olur²⁷¹. Doktrinde, kiracının olağan bir gözden geçirme ile anlayabileceği

²⁶⁶ Bkz. s.32.

²⁶⁷ Nuhoğlu, 2013: 58.

²⁶⁸ Çabri, 2023: 140; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 260; Aral ve Ayrancı, 2015: 275; Gümüş, 2020: 227; Yavuz vd., 2021: 254; İnceoğlu, 2013: 58; Gümüş, 2012: 109.

²⁶⁹ Yargıtay 6. H.D.04.04.2016 T., 2015/6420 E., 2016/2685 K.; "...6098 Sayılı TBK.nun 301. maddesine göre kiralayan kiralananın kullanım amacına uygun tam ve eksiksiz bir şekilde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti boyunca bu halde bulundurmakla mükelleftir. Kiralayanın bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde kiracı TBK.nun 304, 305 ve 306 maddeleri gereğince akdi feshedebileceği gibi kira bedelinin tenzilini de isteyebilir. Ancak kiracının kiralananındaki ayıbı, eksikliği TBK.nun 123 ve 125. maddeleri gereğince uygun bir sürede kiraya verene ihbar etmesi gerekir. Somut olayda; Taraflar arasında 15/08/2013 tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık davacı kiracının akdin feshinde haklı olup olmadığı hususunda toplanmaktadır. Alt kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 11. maddesindeki açık düzenleme davacı alt kiracı tarafından bilinmekte olup kiralanan taşınmazın ruhsatının bulunmadığını bile bile taşınmazı kiralamıştır. Bu durumda davacı kiracının sözleşmeyi feshetmekte haklı olduğu kabul edilemez. Davacı kiracı kiralananı tahliye ve teslim etmemiş olup, dava tarihi ve yargılama aşamasında tasarrufunda bulundurduğundan kira bedellerinden sorumludur. Bu nedenle peşin ödediği kira bedelinin iadesini ve depozito bedelinin iadesini isteyemez. Mahkemece yukarıda izah edilen nedenlerle davanın tümünden reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 27.06.2023); Yargıtay 6. H.D.21.01.2014 T., 2013/5511 E., 2014/586K.; "...Somut olayda taşınmaz, davalı idare tarafından "kapalı otoparklı büro" olarak ihaleye çıkarılmıştır. Davacının ihaleyi kazanmasını müteakip taraflar arasında 13.05.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Dosya kapsamından anlaşıldığına göre kiralananındaki otoparkın önu kapalı olduğundan en başından itibaren kullanıma uygun değildir. Bu nedenle davacı kira ilişkisinin başlangıcından itibaren özel otoparklardan yararlanmış ve buna ilişkin belgeleri dosyaya sunmuştur. Davacı ilk olarak 06.11.2012 tarihinde keşide ettiği ihtarname ile otoparkı bu güne kadar kullanılmadığını belirterek baştan itibaren ödediği otopark ücretlerinin kendisine ödenmesini ve kiralananındaki ayıp nedeniyle 2012 yılı kira bedelinden indirim yapılmasını istemiştir. Davacının söz konusu ihtardan önce kiralananındaki ayıbı davalıya ihbar ettiği ve bu konuda uyuşmazlık çıkarttığına ilişkin dosyaya somut bir delil ibraz etmemiştir. Kiralanan kiracıya ayıplı olarak teslim edilmiş ise de davacı, açık ayıp niteliğindeki bu kusuru makul bir sürede ileri sürmemiş olup aradan geçen süreç içerisinde kiracının kiralananı mevcut hali ile benimsediğinin kabulü gerekir. Böylesi bir durumda kiraya veren artık bozukluklardan sorumlu tutulamaz..." (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 27.06.2023).

²⁷⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 261.

²⁷¹ Çabri, 2023: 142.

ayıplar bakımından kiraya verenin sorumlu olup olmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre²⁷², kiraya veren, kiracının olağan bir gözden geçirme ile anlayabileceği ayıplar bakımından sorumlu olmaz. Başka bir görüşe göre²⁷³ ise, kiracının muayene etme yükümlülüğü olmadığından kiracı aleyhine bu şekilde yorum yapılması isabetli değildir.

Kiracı, sözleşme kurulduğu sırada ayıbı bilmemesine rağmen teslim anında öğrenmiş olabilir. Bu ayıpların kiraya verene yükletilebileceğinin belirlenmesinde, kiracının, teslim anında ayıptan doğan haklarını saklı tuttuğu yönündeki iradesine bakılmalıdır²⁷⁴. Kiracı ayıbı biliyor ancak kiralananı şartlı olarak teslim alıyorsa kiraya verenin sorumluluğu devam eder²⁷⁵.

Kiralanan, kiracı tarafından teslim alındıktan sonra meydana gizli ayıplar da kiraya verene hemen bildirilmelidir. Aksi halde yine haklarından feragat etmiş sayılır ve hatta ortaya çıkan zararlardan sorumlu tutulabilir²⁷⁶. Satış sözleşmesinde alıcı, satılanı muayene etmemişse ve ayıp halinde ayıpları satıcıya bildirmemişse herhangi bir tazminat ödemez. Yalnızca ayıp sebebiyle sahip olduğu hakları yitirir. Ancak kira sözleşmesinde kiracı, ayıbı kiralayana bildirmezse, tazminat ödeme borcu altına girebilir²⁷⁷.

Bazı yazarlara göre kiracı, özellikle ayıbın ortaya çıkmasına rağmen ihtirazi kayıt koyulmaksızın kira parası ödemişse, bundan feragat sonucu çıkarılmalıdır²⁷⁸. Ancak bu değerlendirme yapılırken kiracının tutumuna bakmak gerekir. Nitekim kira parasının tamamının ödenmesi her durumda feragat sonucu çıkarılması yerinde değildir. Bazı hallerde kiracı, kiraya verenin dava açması veya takip yapmasından çekindiği için kira bedelinin tamamını ödeyip, ayıptan doğan haklarını sonra kullanabilir²⁷⁹.

1.4.2.4. Ayıbın Kiracının Kusurundan Kaynaklanmıyor Olması

Kiralananadaki ayıp kiracıdan kaynaklanan bir sebeple meydana gelmiş olabilir²⁸⁰. Bu husus BK m. 250'de *müstecirin bir kusuru olmaksızın* ifadesine yer verilerek açıkça düzenlenmişken TBK' de bu konuda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak işin niteliği gereği, kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmaması gerekir²⁸¹. Eğer kiracı, kullanım sebebiyle kendi kusurundan ötürü

²⁷²Çabri, 2023: 142; Aral ve Ayrancı, 2015: 275; Yavuz vd., 2021:254; Gümüş, 2012: 109.

²⁷³İnceoğlu, 2014: 138; İnceoğlu, 2013: 59.

²⁷⁴Çabri, 2023: 142.

²⁷⁵Yavuz vd., 2021: 254.

²⁷⁶Yavuz, 2023: 186.

²⁷⁷Tandoğan, 2008: 115.

²⁷⁸Yavuz, 2023: 186; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 261.

²⁷⁹Çabri, 2023: 144.

²⁸⁰Nuhoğlu, 2013: 64.

²⁸¹Çabri, 2023: 165.

bir zarar yaratmışsa, TBK m. 316/1'de yer alan özenle kullanma yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle artık buna kendisi katlanmalıdır. Örneğin, kiracının kusuruyla yangın çıkmışsa veya kiracının muslukları açık bırakması sebebiyle evi su basmışsa, zarardan kiracı sorumlu olur²⁸².

Kiralananın ayıplı hale gelmesine kiracının birlikte yaşadığı kişiler ya da işyeri kiralari bakımından çalıştırdığı kimselerin hatta kiracının misafirlerinin veya müşterilerinin de kusurunun bulunmaması gerekir²⁸³. Buna karşılık bunun dışındaki üçüncü kişilerin davranışları nedeniyle ortaya çıkan ayıplarda, örneğin, eve giren hırsız kapıyı kırmışsa kiraya veren sorumlu olur²⁸⁴. Kiracının, gidermekle yükümlü olduğu kullanım nedeniyle oluşan yıpranmaların oluşması halinde de kiraya verenin sorumluluğunun doğmayacağı açıktır²⁸⁵. Kira sözleşmesinde bazı izinlerin alınması veya bazı işlemlerin yapılmasının kiracıya yüklendiği durumlarda da kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olmaz²⁸⁶.

1.4.2.5.Sorumluluğun Sınırlandırılmamış veya Ortadan Kaldırılmamış Olması

Kira sözleşmesinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu sınırlandıran veya ortadan kaldıran bir hükmün varlığı halinde, kiracı, ayıptan doğan haklarını kullanamaz. Bu sorumsuzluk anlaşması her durumda yapılamaz. Kanunda adi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından ayrı sınırlama getirilmiştir²⁸⁷. TBK m. 301'in ikinci cümlesindeki düzenlemenin aksi yorumundan, kiraya verenin bahsi geçen yükümlülüğünün sözleşme ile sınırlandırılabilmesi veya kaldırılabilmesi sonucu çıkmaktadır²⁸⁸. Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından mutlak emredici niteliktedir. Dolayısıyla

²⁸² Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 259.

²⁸³İnceoğlu, 2014: 147.

²⁸⁴İnceoğlu, 2014: 147; bkz. 547 numaralı dipnot; "Buna karşılık kiralanın konuta hırsız girmesi nedeniyle kiracının mallarının çalınması kural olarak ayıba karşı tekeffül yükümlülüğü bağlamında değerlendirilemez. Zira kiraya verenin sadece kiralanın kullanıma hazır durumda bulundurma borcu olup, kiracının mallarını koruma yükümlülüğü mevcut değildir."

²⁸⁵İnceoğlu, 2014: 147.

²⁸⁶Çabri, 2023: 167. Yargıtay 6.H.D. 29.02.2016 T., 2015/5063 E. 2016/1414 K.: "Dava konusu somut olayda; Duvarda bulunan reklam uygulaması için en son 2004 yılında izin alındığı ve reklam uygulamasının çatı saçak hizasını aşması nedeniyle bu sürenin uzatılmadığı sabittir. Kira sözleşmesinin 5.1. maddesinde ilgili resmi kurumlardan izin alma yükümlülüğü kiracıya ait olduğuna göre gerekli izinler alınmadığı için duvardaki söz konusu reklamın ilgili resmi kurum tarafından kaldırılmasına davacı kiracı sebebiyet vermiş olup kiracının sözleşmeyi haklı nedenle feshettiği kabul edilemez. Bu nedenle reklam uygulamasının kaldırıldığı tarihten sonraki süreçte kiracının sorumluluğu kiralanın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar olan süre ile sınırlı olmak üzere devam eder. Buna göre kiracı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralanın geri verdiği takdirde kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralanın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Mahkemece, mahallinde keşif yapılarak kabul edilen teslim tarihinden itibaren kiralanın taşınmazın aynı koşullarla ne kadar sürede kiraya verilebileceği tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde reklam uygulamasının kaldırıldığı tarihten 13/03/2012 tarihine kadar olan dönemi kapsayan kira bedelleri yönünden itirazın iptaline karar verilmesi doğru değildir..." (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 27.06.2023).

²⁸⁷ Yavuz vd., 2021: 255.

²⁸⁸Çabri, 2023: 149.

kiraya verenin ayıbı üstlenme borcu, bu sözleşmeler açısından sınırlandırılmaz veya kaldırılamaz²⁸⁹. Buna aykırı yapılan sözleşmeler kesin hükümsüzdür. Kesin hükümsüzlük, sorumluluğu kaldıran veya sınırlayan hüküm için söz konusudur²⁹⁰. Bu hükümle yasaklanan esasen kiracı aleyhine değişiklik yapılmasıdır. Doktrinde, ayıptan sorumluluğun sınırlandırılması karşılığında kiracıya bir avantaj sağlandığı durumlarda, bu durumun kiracının aleyhine olmayacağı, bu nedenle de böyle bir düzenlemeye engel bulunmaması gerektiği ifade edilmektedir²⁹¹. Aksi halde, iyi durumda olmayan yerlerin düşük kira bedeli ile dahi olsa kiraya verilmesinin mümkün olmayacağı sonucuna ulaşılabacaktır ki bunun kabul edilmesi mümkün değildir²⁹².

Adi kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem şartları yoluyla bahsi geçen hükme aykırı düzenleme yapılamaz. Sonuç olarak adi kira haricindeki kira sözleşmelerinde de genel işlem şartlarıyla, kiraya verenin ayıbı üstlenme borcu kaldırılamaz veya sınırlandırılmaz²⁹³. Buna karşılık, genel işlem koşulları yoluyla yapılmayan değişiklikler, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, TBK m. 115-116 hükümlerinde düzenlenen sınırlamalara ters düşmemek şartıyla gerçekleşebilir²⁹⁴. Örnek olarak, genel işlem koşulları içermeyen bir sözleşme ile menkul kirası ya da konut niteliği taşımayan bir taşınmaz kira akdinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kaldırılabilir²⁹⁵. Ancak kiraya verenin ağır kusuru halinde, bu sorumsuzluk anlaşması TBK m. 115 gereği geçerli olmaz. Ancak bu durumda doktrinde, TBK m. 221'in uygulanması gerektiği kabul edilmektedir²⁹⁶. Buna göre kiraya veren ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür²⁹⁷.

²⁸⁹İnceoğlu, 2014: 143; Nuhoglu, 2013: 127.

²⁹⁰Çabri, 2023: 157

²⁹¹İnceoğlu, 2014: 144.

²⁹²İnceoğlu, 2014: 144.

²⁹³Aral ve Ayrancı, 2015: 275; İnceoğlu, 2014: 144; Ural Çınar, 2014: 158; Gümüş, 2012: 114.

²⁹⁴Aral ve Ayrancı, 2015: 275.

²⁹⁵Ural Çınar, 2014: 158.

²⁹⁶Yavuz vd., 2021: 255.

²⁹⁷Yargıtay 11.H.D. 19.02.2002 T., 2002/1079 E., 2002/1394 K: “Davaya konu kiralananın ruhsatsız olduğu ve kira sözleşmesinin konusu olan sinemaya dönüştürülmesi imkanının mevcut mevzuata göre sözleşmenin kurulduğu anda bulunmadığı yanlar arasında çekişmesizdir. Yanlar arasındaki çekişme, sözleşmede kiralayanı koruyan hükümlerin bağlayıcılığı ve kiracının sözleşmeden doğan sorumluluğu noktalarında toplanmaktadır.BK.nun 249. maddesi gereğince, kiralayan, akitten maksut kullanmaya salih bir halde, kiralananı kiracıya teslimle yükümlüdür. Davaya konu taşınmazın ise sözleşme kurulduğu tarihte ruhsatsız olduğu açıktır. Davalı kiralayanın kendi taşınmazındaki bu hukuki ayıbı bilmesi gerekmektedir. Davalı kiracıya bu konuda araştırma yükümlülüğü ve sonucuna katlanma sorumluluğu getirilemez. Çünkü kiracı, kira sözleşmesinde belirttiği maksatlarına uygun bir kiralanan teslim alacağını beklemektedir. Kiralayanın böyle bir ayıbı bilerek ve gizleyerek taşınmazını kiraya vermesi ise kötünietli bir davranış olur ve korunamaz. Öte yandan, bir an için kiralayanın imar durumunu bilmeden taşınmazını kiraya verdiği kabul edilseydi dahi, bu durum en azından ağır kusur teşkil edecekti. BK.nun 99/1. maddesi uyarınca, hile veya ağır kusur halinde duçar olacak sorumluluktan borçlunun iptidaen beraatını tazammun edecek her şart batıl olduğundan, davalının, sözleşmenin özel şartlar 14. maddesinde yer alan ve inşaat, onarım vs işlere resmi mercilerce müsaade edilmemesi halinde kiralayana herhangi bir sorumluluk yüklenemeyeceği hükmüne dayanarak, kiralananı

1.4.3. Şekli Şartlar

1.4.3.1. Kiracının Kiralananı İnceleme ve Bildirim Yükümlülüğü

Kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluğun düzenlendiği hükümlerde, satış sözleşmesinden farklı olarak, kiracının, kiralananı inceleme ve ihbar yükümlülüğü açıkça düzenlenmemiştir²⁹⁸. Ancak kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için kiracı bildirimde bulunmalıdır, aksi halde kiralanan şeyin ayıplı olarak kullanımına razı olduğu şeklinde yorumlanabilir, ayıp nedeniyle kendisine tanınan haklardan feragat ettiği kabul edilebilir²⁹⁹.

Kira sözleşmesinin sürekli olması sebebiyle, kiralananın yalnızca teslim anında değil sonradan da ayıplı hale gelebilmesi söz konusu olabilir. Dolayısıyla kiracının gözden geçirme ve ihbar yükümlülüğünün, satış sözleşmesinde yer alan muayene ve ihbar külfetinden farklı olarak ele alınması gerekir³⁰⁰. Bu konuda açık bir hüküm bulunmasa bile, satış sözleşmesinde satıcının ayıptan dolayı sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için ayıbın gizli olması gerektiği şeklindeki hüküm, kıyasen kira sözleşmelerine de uygulanır. Bu sebeple kiraya verenin, kiracının sözleşmenin kurulduğu sırada bilinen veya bilinmesi beklenen ayıplardan dolayı sorumlu olmaması gerekir³⁰¹. Kural olarak açık ayıplarda kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu değildir³⁰². Dolayısıyla kiracının, açık ayıplı kiralananı gözden geçirme yükümlülüğü vardır. Kiralananı ihtirazi kayıt koymadan teslim alırsa kiraya verenin sorumluluğuna başvuramaz³⁰³. Gizli ayıpların söz konusu olduğu hallerde ise kiracının inceleme yükümlülüğü bulunmamaktadır³⁰⁴. Kiracı bu tür ayıpları öğrendiği anda TBK m. 318 hükmü gereğince kiraya verene ihbar etmelidir. Kiracı sonradan öğrendiği gizli ayıpları kiraya verene bildirmezse ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılır³⁰⁵. Ayrıca kiracı zamanında bildirimde bulunmazsa, TBK m. 318 uyarınca, ortaya çıkan zararlardan ötürü sorumlu olur³⁰⁶.

Kiracının ayıpları bildirmesi bir şekle bağlı değildir, yazılı olarak veya sözlü olarak yapılabilir³⁰⁷. Fakat bildirimin yazılı olarak yapılması kiracı açısından ispat kolaylığı sağlar. Kira sözleşmesinin yazılı yapılması, bildirimlerin de yazılı yapılması sonucunu doğurmaz.

sözleşme maksadına uygun kullanıma hazır teslim sorumluluğundan kurtulması mümkün olmayacaktır.” (Yünlü, 2020: 72).

²⁹⁸Yavuz, 2023: 185; Çabri, 2023: 158; Aral ve Ayrancı, 2015: 276; İncoğlu, 2014:148; Yavuz vd., 2021: 256; Gümüş, 2012: 116; Baltalı, 2010: 47-48; Kök, 2007: 69.

²⁹⁹ Üçer ve Meriç, 2019: 417; Yavuz vd., 2021: 256; Yünlü, 2020: 93-94.

³⁰⁰Çabri, 2023: 158.

³⁰¹ Gümüş, 2012: 109; İncoğlu, 2013: 59; Serozan, 2007:304.

³⁰²Çabri, 2023: 159.

³⁰³Çabri, 2023: 159.

³⁰⁴Tunçomağ, 1977: 501; Tandoğan, 2008: 115-116; Gümüş, 2012: 116.

³⁰⁵Çabri, 2023: 160.

³⁰⁶İncoğlu, 2014: 149.

³⁰⁷ Yavuz, 2023: 185; Yünlü, 2020: 200.

Kira sözleşmesinde, bildirimlerin yazılı yapılması gerektiği kararlaştırılmışsa yazılı yapılmalıdır³⁰⁸. Ancak konut ve çatılı işyerleri bakımından, kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağından, bildirimin belli bir şekilde yapılacağı kararlaştırılmaz³⁰⁹.

³⁰⁸Çabri, 2023: 165, bkz. dn. 469.

³⁰⁹Çabri, 2023: 165.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRACININ SEÇİMLİK HAKLARI

2.1.Genel Olarak

TBK’de kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerde, kanun koyucu, teslim anındaki ayıplardan sorumluluğu ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluğu olarak ikili bir ayrıma gitmiştir.

Kiraya verenin teslim anındaki ayıptan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 304’e göre *“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir”*. Görüleceği üzere kiracının ayıptan doğan haklarına ilişkin ilk ayırım, ayıpların teslim anında mevcut olması durumudur³¹⁰. Ayrıca yalnızca teslim anında ve teslimden sonra ortaya çıkma şeklinde değil, kiralandaki ayıbın önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp olması şeklinde de ayrıma gidildiği görülmektedir. Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere (TBK m.117 vd.) başvurabilir³¹¹. Bunun dışında, kiralananın sonradan ayıplı gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir³¹². Ancak önemli olmayan ayıplarda borçlu temerrüdü hükümlerine dayanma imkânı tanınmamıştır³¹³. Bu çerçevede teslim anında kiralandaki ayıp önemli değil ise TBK m. 305’e gidilir.

TBK m. 305’e göre *“Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır”*.Bu düzenlemede kiracıya, ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinden orantılı indirim, sözleşmenin feshi ve tazminat hakkı tanınmıştır. TBK m. 305’te kiracının sahip olduğu haklar sayılmış; bu hakların şartları ve sonuçları devamı maddelerde düzenlenmiştir³¹⁴. Tüm bu hususlar ayrıntılı olarak incelenecektir.

³¹⁰Yünlü, 2020:113; Yavuz vd.,2021: 258.

³¹¹Gümü, 2020: 230.

³¹²Çabri, 2023: 169.

³¹³Gümü, 2020: 230-231.

³¹⁴İnceoğlu, 2014: 164.

2.2.Kiracının Seçimlik Haklarının Hukuki Niteliği

Yenilik doğuran haklar, varması gerekli tek taraflı irade beyanı ile kullanılan, kullanılmasıyla birlikte başkasının hukuki durumunu yeniden inşa eden, değiştiren veya sona erdiren haklardır³¹⁵. Bu hakların kullanılmasıyla, yeni bir hukuki ilişki kurulur veya var olan hukuki durum değiştirilir ya da ortadan kaldırılır³¹⁶. Kiracı, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu sebebiyle, kullanmak istediği seçimlik hakkı, tek taraflı irade beyanı ile kiraya verene bildirir. Kiracının seçimlik hakkını kullanması, yenilik doğuran bir hak kullanması niteliğindedir³¹⁷. Kiracı hangi hakkı kullanmak istediğini açık veya örtülü şekilde bildirebilir³¹⁸. Burada önemli olan, kullanılacak seçimlik hakka ilişkin iradenin açıkça anlaşılması gerektirir³¹⁹.

Yenilik doğuran haklar, hak sahibinin tek taraflı irade beyanıyla veya istisnai hallerde dava yolu ile kullanılabilir³²⁰. Kiracının kullanacak olduğu seçimlik hakkı kiraya verene bildirmesi yeterlidir. Bu hakkın kullanılması için kiraya verenin onayına veya mahkeme ilamına gerek yoktur. Kiracı, farklı bir yol olarak mahkeme aracılığı ile hangi seçimlik hakkı kullanacağını bildiriyorsa bu halde mahkemece verilen karar tespit hükmünden ibaret olur³²¹. Kiracının dava yoluyla seçimlik hakkını kullanması halinde, söz konusu hakkın niteliğinde değişiklik olmaz³²².

Doktrinde bir görüşe göre³²³, kiracının ayıptan doğan seçimlik hakların tamamı yenilik doğurucu hak niteliğindedir. Ancak başka bir görüşe göre³²⁴, kiralanandaki ayıpların giderilmesini isteme hakkı, aynen ifa niteliği taşıyan bir taleptir. Kiracı bu hakkını kullandıktan sonra bir sonuç alamazsa, diğer seçimlik haklarını kullanabilir. Ancak kiracının ayıbın giderilmesi talebi, yenilik doğuran hak olarak vasıflandırılırsa, kiracı, diğer seçimlik haklara başvuramaz³²⁵. Bu sebeple kanaatimizce de kiracının ayıbın giderilmesini talep hakkının aynen ifa niteliği taşıyan bir hak olarak kabul edilmesi daha isabetli olacaktır. Doktrinde bir görüşe göre³²⁶ kiracının kira bedelinde indirim yapılması talep hakkı değiştirici yenilik doğuran haktır. Ancak katıldığımız görüşe göre³²⁷ kısmi bozucu yenilik doğuran hak

³¹⁵ Eren, 2020: 63-64; Buz, 2005:57.

³¹⁶ Buz, 2005: 57.

³¹⁷ Güntüş, 2020: 231; Edis, 1963: 98.

³¹⁸ Nuhoglu, 2013: 69.

³¹⁹ Buz, 2005: 250.

³²⁰ Eren, 2020: 68.

³²¹ Baltalı, 2010: 52.

³²² Kök, 2007: 76; Edis, 1963: 98.

³²³ Edis, 1963: 98; Yavuz, 1989: 136.

³²⁴ Buz, 2005: 170 vd.; Başoğlu, 2012: 117; Kapancı, 2012: 45 vd.

³²⁵ Nuhoglu, 2013: 70.

³²⁶ Eren, 2019: 341; Nuhoglu, 2013: 92; Baltalı, 2010: 75.

³²⁷ Çabri, 2023: 243, Edis, 1963: 122; Yavuz, 1989: 180.

niteliğindedir. Fesih hakkı ise, sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir³²⁸.

2.3. Teslim Anında Kiralananın Ayıplı Olması Halinde Kiracının Seçimlik Hakları

2.3.1. Ayıbın Önemli Olması Halinde

TBK m. 304/1’de kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracıya iki farklı seçenek sunulmuştur. Ayıp önemli ise, kiracı dilerse borçlunun temerrüdü hükümlerine (özellikle TBK m. 117 vd.), dilerse de kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplar halinde uygulanacak hükümlere (TBK m. 305 vd.) gidebilir.

Doktrinde bazı yazarlara göre³²⁹ kiracıya temerrüt hükümlerine başvurabilme imkânının tanınmasının temelinde, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde, teslim borcunun tam anlamıyla ifa edilmemiş olması yatar. Ancak biz bu görüşe katılmıyoruz. Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde, kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmemesi değil, kira sözleşmesiyle yüklenmiş olduğu ifa yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmemiş olması söz konusudur³³⁰.

*İnceoğlu*³³¹, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracının ya ayıba rağmen kiralananı teslim alacağını ve sonradan ortaya çıkan hükümlere başvuracağını ya da ayıplı ifayı teslimden kaçınarak borçlunun temerrüdü hükümlerine başvuracağını savunmaktadır. *Çabri*³³² de TBK m. 304’ün uygulanması bakımından önemli ayıplarla önemli olmayan ayıplar arasındaki farkın burada olduğunu söylemektedir; kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiralananı kabul etmek zorunda değilken, önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde kiralananı teslim almak zorundadır. Yine *Çabri*³³³ kiracının, kiralananı önemli ayıplarla teslim aldığı durumlarda, kiralananı geri vererek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma olanağı olmadığını savunmaktadır. Biz bu görüşlere katılmıyoruz. Bu görüşlerin temel sebebi esasen söz konusu hükmün gerekçesidir. Gerekçede, maddenin düzenlenmesinde *kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 258. maddesi göz önünde tutulmuştur* ifadesine yer verilmiştir. Buna karşılık belirtmek gerekir ki, TBK m. 304 ifade olarak İBK m.258’e nazaran önemli farklılıklar içermektedir. TBK m. 304’ün kaynağı olan İBK’nin teslim anındaki ayıplardan sorumluluğunu düzenleyen hükme bakıldığında³³⁴, İBK m. 258/1’de

³²⁸ Baltalı, 2010: 89.

³²⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 270.

³³⁰ Bkz. 1.2.1.7

³³¹ İnceoğlu, 2014: 155.

³³² Çabri, 2023: 173.

³³³ Çabri, 2023: 173.

³³⁴ “Kiraya veren eşyayı kararlaştırılan zamanda teslim etmemişse veya onu öngörülen kullanıma elverişliliğini kaldıran veya önemli ölçüde eksiltten bir ayıpla teslim etmişse, kiracı sözleşmelerin ifa edilmemesine ilişkin 107-

kararlaştırılan zamanda teslim edilmemişse kavramına yer verilmiş, yine İBK m. 258/2 hükmü de TBK m. 304/2 hükmüne farklı şekilde yansıtılmıřtır³³⁵. TBK m. 304/2’de kanun koyucu İBK m.258’in aksine *teslimi halinde* ifadesine yer vermiştir. İBK m. 258 hükmü birebir alınmamıştır. Kanaatimize kanun koyucu burada önemli ayıplar halinde kiracıyı korumak istemiş ve ona iki farklı seçenek sunmuştur. Dolayısıyla somut olayın şartlarına göre en elverişli olan seçeneğın kiracı tarafından kullanılmasına olanak sağlanmalıdır. Bu çerçevede kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdü hükümlerine veya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir.

2.3.1.1. Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması

TBK m. 304/1 uyarınca kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir. Borçlunun temerrüdü, borçlunun yüklenilen edimini zamanında yerine getirmemesi sebebiyle sözleşmeye aykırı olarak ifada gecikmesidir³³⁶. Borçlunun temerrüdünün koşulları TBK m. 117’de düzenlenmiştir. Genel olarak borçlunun temerrüde düşmesi için, edimin ifasının mümkün olması, muaccel olması, borçlunun ihtar edilmiş olması ve haklı sebep bulunmadığı halde ifa edilmemiş olması koşulları aranır³³⁷.

TBK’de her ne kadar temerrüdün gerçekteşmesi için borcun ifasının mümkün olması gerektiğı açıkça belirtilmese de işin niteliğı gereğı edimin ifasının mümkün olması gerekir³³⁸. Kiralananın tesliminin ifa zamanından önce imkânsız hale gelmesi durumunda, temerrüt hükümleri değıl, imkânsızlık hükümleri uygulanmalıdır.

Kiraya verenin temerrüde düşmesi için ifa zamanı gelmiş olmalıdır. Kiracının kiralananın teslim edilmesini isteyebilmesi için öncelikle borcun muaccel olması gerekir³³⁹. Kiraya veren ile kiracı arasında teslim zamanı kararlaştırılmamışsa, TBK m. 90 gereğince, kiracı, kiralananın teslimini her an isteyebilir. İş hayatının gereklerine uygun olarak ve objektif bakımdan makul görülmeyen bir gecikmeye meydan vermeden teslim gerçekteřtirilmelidir³⁴⁰. Örneğın, kiracı henüz inşası tamamlanmamış bir yapıyı kiralamışsa, teslim zamanı kararlaştırılmamışsa, kiraya verene inşayı tamamlayıp kiralananı teslim etmesi için makul bir süre tanınması gerekir³⁴¹. Kiralanan şeyin belli bir tarihte teslim edileceğı

109.madde hükümlerine başvurabilir(f.1). Kiracı bu tür ayıplara rağmen, eşyayı kabul eder ve sözleşmenin gereğı gibi ifasını isterse bu takdirde ancak kiranın devamı esnasında ortaya çıkan ayıplarda sahip olduğı talepleri “OR Art. 259/b sürebilir (f.2).” (Aral ve Ayrancı, 2015: 277).

³³⁵ Aral ve Ayrancı, 2015: 277.

³³⁶ Doğan, 2014: 395; Eren, 2020: 1213.

³³⁷ Acar, 2015: 186.

³³⁸ Tandoğan, 2010: 479; Serozan, 2006: 215.

³³⁹ Çabri, 2023: 177.

³⁴⁰ Atanılan, 2017: 137.

³⁴¹ Çabri, 2023: 178.

kararlaştırılmışsa, kural olarak kiralananın o tarihte teslim edilmemesi halinde kiraya verenin temerrüdü söz konusu olur. Taraflar kiralananın teslim zamanını takvim günü olarak belirleyebileceği gibi, sözleşmenin kurulmasından sonra belli bir sürenin geçmesi şeklinde de belirleyebilirler³⁴². Sözleşmede kararlaştırılan tarihte teslim gerçekleşmezse borç muaccel olur ve temerrüt gerçekleşir.

TBK m. 117'e göre borçlunun temerrüdünün bir diğer şartı, alacaklının ihtarıdır. Kural olarak kiracı, kiralananın teslimi için borçluya ihtarla bulunmalıdır³⁴³. Bununla birlikte, kira sözleşmesinde, kiraya verenin borcu ifa edeceği gün açıkça kararlaştırılmışsa ve bu tarihte kiralanın teslim edilmemişse, kiraya veren ihtara gerek olmaksızın temerrüde düşer³⁴⁴. Kiraya veren tarafından ayıplı ifa teklifinin yapılması halinde, kiracının ifa teklifini geri çevirmesi, TBK m. 117/2'de belirtilen ihtarın gereksiz olduğu haller çerçevesinde değerlendirilmelidir³⁴⁵.

Kiraya verenin temerrüde düşmesi halinde kiracı, TBK m. 123 vd. hükümlerine göre aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı, sözleşmeden dönüp menfi zararın tazmini veya ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteyebilir³⁴⁶. TBK m. 123 gereğince kiracının

³⁴²Çabri, 2023: 178.

³⁴³Çabri, 2023: 179.

³⁴⁴Çabri, 2023: 181.

³⁴⁵Aydın, 2021: 145; Acar, 2015: 186; İnceoğlu, 2014: 158.

³⁴⁶YHGK 12.05.2010 T., 2010/14-244 E., 2010/260 K. “Uyuşmazlık; davacının iş yerini kullanmadığı dönemde elde edeceği kârdan mahrumiyeti hesaplanırken, işletme için gerekli giderlerin bilirkışı raporunda gösterilerek, kâr mahrumiyetinin bu giderler düşülerek hesaplanıp hesaplanmadığı; buna göre, davacının kâr mahrumiyeti zararının bozmada belirtilen şekilde hesaplanarak, varsa bu zarar ile haksız fiilden kaynaklanan zarara hükmedilmesi ve fazla ödenen kira parasına ilişkin davacı talebinin de reddedilmesinin gerekip gerekmediği; noktasında toplanmaktadır. Öncelikle, müspet ve menfi zarar kavramları ile kâr kaybı tazminatına ilişkin şu genel açıklamaların yapılmasında yarar bulunmaktadır. Alacaklının, borçludan istemeye yetkili olduğu, borçlunun da yerine getirmekle yükümlü bulunduğu bir tek edimi yani bir tek alacak veya borcu ihtiva eden hukuki ilişkiye borç veya dar anlamda borç ilişkisi denir. Borç, bir sözleşme ilişkisinden yüklenilen edimlerle sınırlı değildir, bu edimlerin yerine getirilmemesinden veya sözleşme dışı haksız eylemden doğan tazminat alacağı da borç kavramı içindedir. Borçlar Yasasının 96. maddesine göre alacaklının, borçludan borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle tazminat isteyebilmesi için, bu yüzden bir zarara uğramış olması gerekir. Sözleşmeden kaynaklanan zarar müspet zarar olacağı gibi, menfi zarar da olabilir. 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. Borcun yerine getirilmesinin kusurla olanaksız hale gelmesinde, temerrüde düşen borçludan, gecikmiş ifa ile birlikte gecikme dolayısıyla tazminat istenmesinde yahut borçlunun temerrüdü halinde ifadan vazgeçilip, ifa yerine tazminat istenmesinde ve sözleşmenin olumlu biçimde ihlalinde, müspet zararın giderimi söz konusu olur. (Prof. Dr. H. Tandoğan Türk Mesuliyet Hukuku 1961 s. 426 vd.). Borçlar Kanununun 106. maddesi, sözleşmelerde borçlunun temerrüdü sonucu borç yerine getirilmemişse alacaklıya üç yetki tanımıştır. Alacaklı her zaman için ifa gecikme tazminatı isteğinde bulunabilir; derhal ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini isteyebilir veya ifadan vazgeçip akdi fesheder ve menfi zararını isteyebilir. Müspet zarar, alacaklının ifadan vazgeçerek zararının tazminini istemesi halinde söz konusu olur: sözleşme ortadan kalkmamaktadır, yalnız alacaklının ifaya ilişkin talep hakkının yerini müspet zararının tazminine dair talep hakkı alır. Burada sözleşmenin feshedilmesinden değil borcun ifa edilmemesinden doğan zararın söz konusu olduğu göz ardı edilmemelidir. Menfi zarar ise, uyulacağı ve yerine getirileceğine inanılan bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi ve yerine getirilmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması dolayısıyla uğranılan zarardır. Başka bir anlatımla sözleşme yapılmasaydı uğranılmayacak olan zarardır. Menfi zarar borçlunun sözleşmeye aykırı hareket etmesi yüzünden sözleşme hüküm ifade etmemesi

seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermesi gerekir³⁴⁷. Uygun süre sonunda kiracı, aynen ifa ve gecikme tazminatı isteme hakkına sahiptir³⁴⁸. Uygun süre verilmesine gerek olmayan haller TBK m. 124'te düzenlenmiş olup, bu haller kira sözleşmesi için de uygulama alanı bulur³⁴⁹.

2.3.1.1.1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı Talebi

Kiracı öncelikle aynen ifa talebinde bulunup gecikme sebebiyle uğramış olduğu zararın tazminini talep edebilir. Aynen ifadan, kiralananın ayıpsız bir şekilde teslimini anlamak gerekir³⁵⁰. Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya verene süre vermesi, bu süre içerisinde kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir şekilde teslim etmemesi veya kiraya verene süre verilmesini gerektirmeyen bir durum olmalıdır³⁵¹. Kiracı, bu süre zarfında yeni bir mal kiralamak zorunda kalmışsa, ödemiş olduğu bedeli gecikme tazminatı olarak isteyebilir³⁵². Ayrıca kiralananın teslim edilmemesinden dolayı uğradığı kazanç kaybını da talep edebilir³⁵³. Kiracının gecikme tazminatı isteyebilmesi için kiraya verenin temerrüde

dolayısıyla ortaya çıkar (Tandoğan, age., s. 427). Bu husus Borçlar Kanununun 108. maddesindeki düzenlemelerden kaynaklanmıştır: burada alacaklının sözleşmenin hükümsüzlüğünden kaynaklanan zararının tazmini söz konusudur. Çünkü sözleşme feshedilerek hükümsüz olduktan sonra tekrar sözleşmeye dayanarak borcun ifa edilmemesinden doğan zarardan söz edilemez; istenilecek zarar menfi zarardır. Menfi zarar kavramına şunların gireceği kabul edilmektedir (Tandoğan, age., s. 427-428): Sözleşmenin yapılmasına ilişkin giderler: Harçlar, posta giderleri, noter ücreti gibi; Sözleşmenin yerine getirilmesi ve karşılık edanın kabulü için yapılan masraflar; Sözleşmenin yerine getirilmesi dolayısıyla uğranılan zarar: gönderilen şeyin yolda kaybolması gibi; sözleşmenin geçerliliğine inanılarak başka bir sözleşme fırsatının kaçırılması dolayısıyla uğranılan zarar; hükümsüz sayılan sözleşmeyle satın alınan şey, örneğin o zaman başkasından 100 liraya alınabilirken şimdi 120 liraya alınabilmesi; başka bir sözleşmenin yerine getirilmemesi dolayısıyla uğranılan zarar; dava masrafları. Bu tür bir zarar ayrımı, sözleşme sorumluluğunda söz konusu olmaktadır. Genel olarak menfi zarar: sözleşmenin kurulmamasından veya geçerli olmamasından; müspet zarar ise, ifa edilmemesinden doğan zararı ifade eder (Prof. Dr. Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. Baskı, s.482). Kâr kaybı ise kardan mahrum kalma karşılığı meydana gelen zarardır. Genelde sözleşmeyi kusuruyla fesheden taraftan istenir. Aslında kâr kaybı açısından kardan yoksun kalan tarafın malvarlığında kusurlu fesihden önce ve sonra bir değişiklik yoktur. Burada kardan yoksun kalan kusurlu fesih yüzünden mal varlığında ileride meydana gelecek çoğalmadan mahrum kalır. Kâr kaybı zararının müspet zarar kapsamında bulunduğu şüphesizdir. Somut olayda, taraflar arasında düzenlenen 01.11.2004-31.12.2005 dönemini kapsayan kira sözleşmesinin, süresi bitmeden davalı tarafından 31.03.2005 tarihinde, subjektif bazı değerlendirmelerle kusurlu olarak feshedildiği belirgindir. Bu durumda, sözleşmeden dönmeyen kiracı, kusurlu fesih nedeniyle kiralayan davalıdan kâr kaybı zararının kendisine ödenmesini isteyebilir.” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 27.06.2023).

³⁴⁷“Doktrinde bir görüş, TBK m. 304 çerçevesinde olmak üzere kiracının kiraya verene genel hükümlere göre paralel olarak ayıplı ifa durumunda seçimlik hakların kullanımı için süre vermesi gerektiği ileri sürülmektedir. Buna karşın bir diğer görüş, temerrüt çerçevesinde kiracının sözleşmeden dönmesi için kiralanan şeydeki aybın giderilmesi için süre vermesinin zorunlu olmadığını belirtmektedir. Zira bu görüşe göre kira sözleşmesi genellikle kesin vadeli (Fixgeschäft) yapıdadır. Buna rağmen süre verilmesi tavsiye edilebilir”(Acar, 2015: 187).

³⁴⁸Çabri, 2023: 187.

³⁴⁹Çabri, 2023: 189.

³⁵⁰İnceoğlu, 2014: 158.

³⁵¹Özdemir ve Küçükçapraz, 2021: 102; Yünlü, 2020: 123.

³⁵²İnceoğlu, 2014: 158.

³⁵³Çabri, 2023: 192.

düşmede kusurlu olması gerekir³⁵⁴. Ancak kiraya veren ayıbı gidermek ve ayıpsız bir ifa teklifinde bulunmak konusunda gecikme gösterir ise, bu durumda ayıbın normal şartlarda giderilmesi gereken süreden giderilmemesi de bir kusur olarak kabul edilir ve bu andan sonra ortaya çıkan zararları için yine de bir gecikme tazminatı öder³⁵⁵.

2.3.1.1.2. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazminat Talebi

Kiracı, borçlunun temerrüdü hükümleri uyarınca, sözleşmeden dönme ve uğradığı menfi zararın tazminini talep edebilir. Dönme hakkının kullanılmasıyla sözleşme ilişkisi geçmişe dönük olarak sonlanır. Ayrıca kiracı, kira sözleşmesinin kurulması için yapılan ve boşa çıkan masraflar, kaçırılan sözleşme fırsatlarını tazminat olarak talep edebilir³⁵⁶. Kiraya verenin tazminattan kurtulabilmesi için bir kusurunun bulunmadığını ispat etmesi gerekir.

2.3.1.1.3. İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminat Talebi

Müspet zarar, alacaklının borçlanmış olduğu edimin ifa edilmemesi sebebiyle uğramış olduğu zarar olup alacaklının tam ve doğru ifaya olan menfaatini yansıtır³⁵⁷. Kiracının ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini istemesi halinde, aynı vasfı haiz bir mal kiralaması ve sözleşme sebebiyle ödeyeceği bedel ile temerrüde düşülen kira bedeli arasındaki farkı tazminat olarak isteyebilir³⁵⁸. Örneğin kiracının ilk kira sözleşmesinde kiralananı 20.000 TL'ye kiraladığını varsayalım. Kiralananın ayıplı olması halinde başka bir yeri 25.000 TL'ye kiralarsa, aradaki 5000 TL'lik farkın müspet zarar olarak tazminini talep edebilir³⁵⁹. Ancak burada da kiraya verenin hem kiralananın ayıplı olmasında hem de verilen süre içerisinde ayıbı gidermemesinde herhangi bir kusurunun olmaması gerekir³⁶⁰.

2.3.1.2. Sonradan Oluşan Ayıp Hükümlerine Dayanılması

TBK m.304/1'e göre kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan hükümlere (TBK m.305 vd.) de başvurabilir. Ayrıca kiracının ayıplı olarak teslimi halinde ayıptan doğan haklarını saklı tutması gerekir³⁶¹. Aksi takdirde, bu haklarından feragat etmiş olarak yorumlanabilir³⁶². Kiracının önemli ayıplarla

³⁵⁴Çabri, 2023: 192; Yünlü, 2020: 123; İncoğlu, 2014: 159.

³⁵⁵Naklen, İncoğlu, 2014: 159, dn.583.

³⁵⁶İncoğlu, 2014: 159.

³⁵⁷Çabri, 2023: 193.

³⁵⁸İncoğlu, 2014: 159-160.

³⁵⁹Çabri, 2023: 193.

³⁶⁰İncoğlu, 2014: 160.

³⁶¹Çabri, 2023: 197.

³⁶²İncoğlu, 2014: 162.

teslimi halinde sahip olduğu haklar, “Kiralananın Tesliminden Sonra Ayıbın Ortaya Çıkması Halinde Kiracının Seçimlik Hakları” başlığı altında ayrıntılı olarak incelenecektir³⁶³.

2.3.2. Ayıbın Önemli Olmaması Halinde

Kiracı, ayıbın önemli olmaması halinde, TBK m. 304/2 gereği, kiralanan şeyin sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralanan şeyden yararlanmayı tamamen veya büyük oranda engellemeyen, ancak umulan edim yararını azaltan ayıp önemli olmayan ayıptır³⁶⁴.

Önemli olmayan ayıpların, doktrinde, kendi içinde hafif ayıp ve orta ayıp olarak ikiye ayrıldığı görülmektedir³⁶⁵. Hafif ayıp, kiralananın kullanım elverişliliğine etkisi göz ardı edilebilecek, basit bir tamirle giderilebilecek ayıplardır. Bu duruma ampullerden birinin bozuk olması örnek olarak gösterilebilir³⁶⁶. Orta düzeyde ayıp ise kiralananın kullanımını sınırlayan, küçük bir onarımla giderilemeyecek olan, bununla birlikte kiralananı önemli ölçüde zarar vermeyen ayıplardır. Örneğin, buzdolabının veya klimanın bozuk olması orta düzeyde ayıp olarak sayılabilir³⁶⁷.

TBK m. 304 uyarınca kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde dilerse borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir, dilerse de kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir. Ancak TBK m. 304/2’de, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde yalnızca sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabileceği belirtilmiştir. Doktrinde bir görüş³⁶⁸, kiralananın ayıplı olarak tesliminin teklifi halinde ayıbın ağırlığına bakılmaksızın, kiracının ifa teklifini geri çevirme hakkı olduğunu ve borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceğini savunmaktadır. Ancak ağırlıklı görüşe göre³⁶⁹, kiracı, kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklifi halinde kiralananı teslim almak zorundadır. Çünkü TBK m. 304’te önemli ve önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmış olup önemli olmayan ayıplar halinde kiracının borçlunun temerrüdüne başvurabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır³⁷⁰. Kiracının bu halde kiralananı teslim almaktan kaçınması alacaklı temerrüdüne düşmesine yol açar³⁷¹.

³⁶³ Bkz. 2.4

³⁶⁴ Çabri, 2023: 198; İncoğlu, 2014: 123; Nuhoglu, 2013: 55.

³⁶⁵ İncoğlu, 2014: 123.

³⁶⁶ İncoğlu, 2014: 124.

³⁶⁷ İncoğlu, 2014: 124.

³⁶⁸ Gümüş, 2012: 118.

³⁶⁹ Çabri, 2023: 199; Yavuz vd., 2021: 258; İncoğlu, 2013: 68.

³⁷⁰ Çabri, 2023: 199.

³⁷¹ İncoğlu, 2013: 68.

Kiracının, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde sahip olduğu seçimlik haklar, TBK m. 305-308 arasında düzenlenmiştir. Bu halde kiracı, ayıbın giderilmesini, kira bedelinden ayıp oranında indirim yapılmasını, ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararın giderilmesini ve kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep edebilir. Sözleşmeyi fesih hakkı ise sadece kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi ile ayıbın önemli olması ve uygun süre içinde ayıbın giderilmemesi halinde kiracıya tanınmış bir haktır³⁷².

2.4.Kiralananın Tesliminden Sonra Ayıbın Ortaya Çıkması Halinde Kiracının Seçimlik Hakları

2.4.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sürekli sözleşme olması sebebiyle, kiralananın kullanıma elverişli olarak teslimi, kiraya verenin borcunu sona erdirmemektedir; kiraya veren, sözleşme süresince de kiralananın kullanım elverişliliğini azaltan engelleri ortadan kaldırmakla yükümlüdür³⁷³.

Sonradan ortaya çıkan ayıplar, üçüncü kişilerin fiilleri nedeniyle veya doğa olayları sebebiyle ya da kiralananındaki yapısal bozuklukların sonradan ortaya çıkmasından kaynaklanabilir³⁷⁴. Kiralanandaki şofbenin bozulması, rutubet sebebiyle duvarlarda leke olması gibi durumlar sonradan ortaya çıkan ayıplara örnek gösterilebilir³⁷⁵. Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi yalnızca fiziki olarak değil, kiracının kiralananı kullanmasını engelleme veya huzurunu bozma şeklinde de ortaya çıkabilir. Örneğin kiraya verenin konut olarak kiraladığı yerin altını gürültülü faaliyet yürüten kişilere kiralaması, kötü koku, duman çıkması gibi durumlar bu niteliktedir³⁷⁶.

Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiraya verenin sorumluluğu TBK m.305 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. TBK m. 305'te kiracıya dört tane seçimlik hak tanınmıştır. Bunlar, ayıbın giderilmesi, kira bedelinde indirim, fesih ve tazminat isteme haklarıdır. Hükümde yalnızca kiracıya tanınan seçimlik haklar sayılmış, bu hakların şart ve sonuçları devamı maddelerde düzenlenmiştir. Dolayısıyla TBK m.305 hükmünü tek başına değil, TBK m.306-308 ile birlikte değerlendirmek gerekir³⁷⁷. TBK m. 306

³⁷²Çabri, 2023: 200.

³⁷³Çabri, 2023: 201.

³⁷⁴Çabri, 2023: 201; Kök, 2007: 60.

³⁷⁵ Baltalı, 2010: 39.

³⁷⁶Çabri, 2023: 202.

³⁷⁷ Acar, 2015: 192.

incelendiğinde kiracıya iki hak daha tanındığı görülecektir. Bunlar, kiralananın kiracı tarafından bizzat onartılması ile kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesidir³⁷⁸.

Kural olarak kiracı bu imkânlardan dilediğini seçme hakkına sahip olmayıp, öncelikle ayıbın giderilmesini istemelidir³⁷⁹. Bunun istisnası kira bedelinde indirim hakkı ve tazminat talebidir. Dolayısıyla gerek tazminat gerekse de kira bedelinde indirim talepleri tek başlarına ileri sürülebilse de, diğer taleplerle birlikte ileri sürülmesinde bir engel bulunmamaktadır³⁸⁰.

TBK m. 306/3 ve m. 306/4'te kiraya verene kiracının seçimlik haklarını kullanmasını engelleme hakkı düzenlenmiştir. Buna göre TBK m. 306/3'te kiralananındaki ayıbı gidermek yerine ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi ve TBK m. 306/4'te aynı malın ayıpsız benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik hakları kullanmasının önlenmesi hakkı tanınmıştır.

2.4.2. Kiracının Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde, kiracının sahip olduğu ilk seçimlik hak ayıbın giderilmesini (onarımı) isteme olup TBK m. 306/1'de düzenlenmiştir³⁸¹. Buna göre *“Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir”*. Ayıbın giderilmesini isteme hakkı, kiracının sözleşmedeki mevcut durumunu koruma amacı taşımaktadır³⁸².

BK' de *ayıbın bertaraf edilmesi* ifadesi yer almaktadır³⁸³. Esasen TBK' de satış ve eser sözleşmelerinin düzenlendiği hükümlere de bakıldığında *onarım* kavramı kullanılmıştır³⁸⁴. Ancak TBK m. 306'da kullanılan kavram yalnızca fiziksel kusurların giderilmesini değil manevi ayıbı da kapsayan geniş bir anlam taşıdığından daha isabetli bir ifadedir. Örneğin manevi ayıbın onarılmasından söz edilmeyecek olup ancak ayıbın giderilmesi söz konusu olur³⁸⁵.

Ayıbın giderilmesini talep hakkı, aynen ifa niteliğindedir³⁸⁶. Dolayısıyla bu hakkın kullanılması, diğer seçimlik hakların kullanılmasının bir ön şartı niteliğindedir³⁸⁷. Bu durum

³⁷⁸İnceoğlu, 2014:164.

³⁷⁹İnceoğlu, 2014:164;İnceoğlu, 2013:69.

³⁸⁰İnceoğlu, 2014:165;İnceoğlu, 2013:69.

³⁸¹Çabri, 2023: 205; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 263; İnceoğlu, 2014:168; Yavuz vd., 2014: 412; Gümüş, 2012: 122-123; Tandoğan, 2008: 116.

³⁸² Özdemir ve Küçükçapraz, 2021: 104.

³⁸³ Acar, 2015: 208.

³⁸⁴ Acar, 2015:208.

³⁸⁵ Acar, 2015: 208.

³⁸⁶ Başoğlu, 2008: 118.

satış ve eser sözleşmelerindeki seçimlik hakların kullanılmasından farklılık göstermektedir³⁸⁸. Bunun istisnasını ise kira bedelinde indirim hakkı ve tazminat talebi hakkı oluşturmaktadır. Her iki seçimlik hak da ayıbın giderilmesi ile birlikte veya bağımsız olarak istenebilir³⁸⁹. Kiracının uygun sürede ayıbın giderilmesini talep hakkının kullanabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekmez³⁹⁰. Kiraya veren, kusuru bulunmadığını ispat ederek bu talebi yerine getirmekten kaçınamaz³⁹¹.

Teslim sırasında var olan ayıplar bakımından kiracının bu haklarını kullanabilmesi için öncelikle kiralananı teslim alırken ayıptan doğan haklarını kullandığını kiraya verene bildirmesi ve ayıbı gidermesi için uygun bir süre vermesi gerekir (TBK m. 306/1)³⁹². Kiracı, kiralananı teslim alırken ayıptan doğan haklarını saklı tutmazsa veya ayıbın giderilmesi hakkını kiraya verene bildirmezse, kural olarak sonradan ayıbın giderilmesini isteyemez. Kiralananı teslim alırken ayıptan doğan haklarını saklı tutmak kaydıyla ayıbın giderilmesi hakkını sonradan uygun süre içinde kullanabilir³⁹³. Kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesi, ayıptan doğan haklardan feragat anlamına gelebilir ve bu halde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulamaz³⁹⁴.

Kiracı gerek önemli gerek önemli olmayan ayıplarda, gerek önceden var olan gerekse sonradan ortaya çıkan ayıplarda, ayıbın giderilmesini talep hakkına sahiptir³⁹⁵. TBK m. 304 ve m. 306 hükümlerinden bu sonuç çıkmaktadır. Zira TBK m. 306/1'de önemli-önemli olmayan ayrımı yapılmamış olup f.2'de sözleşmeyi feshetme hakkında önemli ayıp şartı aranmıştır. Diğer seçimlik haklar bakımından önemli olmayan ayıbın giderilmesi gerektiği anlaşılmaktadır³⁹⁶. Ancak TBK m. 317'de, kiracının, kiralananın olağan bakımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir³⁹⁷. Aksine hüküm olmadıkça, kiralanan teslim edildikten sonra ortaya çıkan olağan temizlik ve bakım giderleri kiracıya aittir; bunlardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna başvurulamaz³⁹⁸. Kiralananın teslimi sırasında var olan sorunlar sebebiyle ise, kiracı bu giderlere katlanmak zorunda

³⁸⁷Meydaneri, 2019: 69; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 263; Gümüş, 2020: 231; İncoğlu, 2014: 168; Gümüş, 2012: 122; Yargıtay 13.H.D. T. 19.06.2003, E. 2003/4074, K. 2003/8059: "... Kiralananın sözleşme ile amaçlanan kullanılmaya elverişli bir halde bulunmadığından dolayı akdin feshini isteyen kiracının öncelikle uygun bir süre tayin ederek, bu ayıbın bu zaman zarfında bertaraf edilmesini istemesi ve bunun gerçekleşmemesi halinde, akti fesihte haklı olduğunu kanıtlaması gerekir..."(Yünlü, 2020: 127).

³⁸⁸Yünlü, 2020: 127.

³⁸⁹İnceoğlu, 2014: 168.

³⁹⁰Aral ve Ayrancı, 2015: 280; Baltalı, 2010: 55.

³⁹¹Çabri, 2023: 205.

³⁹²Çabri, 2023: 206.

³⁹³Çabri, 2023: 206.

³⁹⁴Çabri, 2023: 206.

³⁹⁵Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 263.

³⁹⁶Yavuz vd., 2021: 259.

³⁹⁷Çabri, 2023: 207.

³⁹⁸Çabri, 2023: 207.

değildir³⁹⁹. Ayıbın giderilmesinden yalnızca ayıplı şeyin onarılması demek değildir. Örneğin ayıbın rahatsızlık vermek gibi durumlardan oluşması ve bunun sonlandırılması da ayıbın giderilmesi anlamına gelir⁴⁰⁰.

Bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kiralari açısından nispi emredici niteliktedir⁴⁰¹. Başka bir deyişle bu hakkın kullanılmasının şartları sözleşme ile kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine sınırlamalar genel işlem şartları ile öngörülemmez, dolayısıyla TBK m. 301'deki sınırlamalar burada da geçerlidir⁴⁰².

Ayıbın giderilmesi talebinin ileri sürülmesi ile birlikte kiraya veren ayıbı gidermek borcu altına girecektir. Bu çerçevede, maddi ayıpların onarılması (tamir edilmesi), hukuki ve manevi ayıpların varlığı halinde ise hukuki engelin kaldırılması veya rahatsız edici durumun engellenmesi gerekir⁴⁰³. Bunun yanında kiracının da tüm bu ayıpların giderilmesi faaliyetlerine katlanması, ayıbın giderilmesine izin vermesi ve gerekli olanakları sağlaması gerekir⁴⁰⁴.

2.4.2.1. Şartları

TBK m. 306'ya göre kiracının ayıbın giderilmesi için öncelikle kiraya verene uygun bir süre vermesi gerekir. Kiracının süre verme bildirimi kanunda özel bir şekil şartına tabi tutulmamıştır. Bu nedenle kiraya verene herhangi bir şekilde süre verilmesi mümkündür⁴⁰⁵. Verilen sürenin uygun olup olmadığı veya ne kadar olması gerektiği ayıbın niteliğine göre değişecek olmakla birlikte TBK m. 123 hükmü uygulanır⁴⁰⁶. Dolayısıyla sürenin uzunluğu somut olayın şartlarına bakılarak dürüstlük kuralına göre belirlenir. Bununla birlikte, ayıbın giderilmesi için süre vermenin yararsız olacağı durumlarda, TBK m. 124 gereği süre vermenin gerekli olmadığı sonucuna varılarak, kiracı, süre vermeksizin diğer seçimlik haklarını kullanabilir⁴⁰⁷. Kiraya verene verilen süre içerisinde ayıpların giderilmemesi halinde kiracı, TBK m. 306 uyarınca ayıbı bizzat giderebilir ve yaptığı masrafları kiraya verenden isteyebilir veya bu masrafların kira bedelinden indirilmesini talep edebilir ya da kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilir⁴⁰⁸. Ayıbın önemli olması halinde ise sözleşmeyi feshedebilir. Dolayısıyla kiracı, öncelikle uygun süre içinde ayıbın giderilmesini

³⁹⁹ Gümüş, 2012: 181.

⁴⁰⁰ Yünlü, 2020: 128.

⁴⁰¹ İnceoğlu, 2014:168.

⁴⁰² İnceoğlu, 2014:169.

⁴⁰³ İnceoğlu, 2014:173.

⁴⁰⁴ Tandoğan, 2008: 151.

⁴⁰⁵ İnceoğlu, 2014: 170.

⁴⁰⁶ Çabri, 2023: 211.

⁴⁰⁷ Yünlü, 2020: 130; İnceoğlu, 2014: 172; Günel, 2010: 115.

⁴⁰⁸ Çabri, 2023: 213.

isteyebilir, giderilmezse diğer seçimlik haklarını kullanabilir. Ancak kira bedelinin indirilmesi talebi ve tazminat talebi hakkını kullanabilmek için ayıbın giderilmesini talep etmesine gerek olmayıp, bu hakları bağımsız olarak da ileri sürebilir. Kiracı, bu haklarını uygun süre vermeksizin doğrudan isteyebileceği gibi, uygun süre sonunda diğer seçimlik haklarla da ileri sürebilir⁴⁰⁹.

Ayıbın giderilmesini istemek için diğer bir şart ayıbın giderilmesinin mümkün olmasıdır. Aksi halde diğer hakların kullanılması gerekir⁴¹⁰. Ayıbın giderilmesinin imkânsız olduğu hallerde bu hakkın ileri sürülmesi bir anlam ifade etmemektedir. Dolayısıyla ayıbın giderilmesini isteme hakkı da ortadan kalkmaktadır⁴¹¹. Ayıbın giderilmesinin mümkün olmadığı hallerde kiracı diğer seçimlik haklarını kullanabilir.

Kiracının ayıbın giderilmesini isteyebilmek için bu seçimlik hakkının kullanımının kiraya veren tarafından engellenmemiş olması gerekir. Şöyle ki TBK m. 306/3'e göre *"Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir"*. Ancak kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlerinde (TBK m. 305 vd.) yer alan ayıbın giderilmesi hakkını kullanmalıdır⁴¹². Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurursa, kiraya veren, ayıpsız bir benzerini vererek kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurmasına engel olamaz. Kiracı, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurursa, kiraya verenin ifa yükümlülüğünü yerine getirebilmesi için borcu ifa etmesi ya da borcun ifasını teklif etmesi gerekir⁴¹³.

Hükümde uygun süreden ne anlaşılması gerektiği belirtilmemiştir. Doktrinde bir görüşe göre⁴¹⁴ uygun süre ile bu tür bir malın temin edilmesi ve kiracıya teslimi için normal olarak gereken zaman anlaşılmalıdır. Ancak bu süre malın niteliğine ve tarafların birbirine uzaklığına göre değişiklik gösterebilir. Ancak bu sürenin hiçbir şekilde maldaki ayıbın giderilmesi için kiracı tarafından verilen uygun süreyi geçmemesi gerekir⁴¹⁵. Bir başka görüşe göre⁴¹⁶ de *hemen* ifadesi geniş yorumlanmalıdır.

TBK m. 306/3'te TBK m. 306/4'te olduğu gibi tazminat yükümlülüğünden söz edilmemişse de kiracının ayıptan doğan zararların tazminini istemesine engel değildir⁴¹⁷. Kiracı TBK m. 308 gereği, ayıp sebebiyle uğramış olduğu zararların tazmini her zaman

⁴⁰⁹Çabri, 2023: 213.

⁴¹⁰Yünlü, 2020: 129.

⁴¹¹Çabri, 2023: 214.

⁴¹²Çabri, 2023: 329.

⁴¹³Çabri, 2023: 329.

⁴¹⁴İnceoğlu, 2014: 222.

⁴¹⁵İnceoğlu, 2014: 223.

⁴¹⁶Gümüş, 2012: 135.

⁴¹⁷Çabri, 2023: 331; İnceoğlu, 2013: 86.

isteyebilir. Ayrıca kiracı, ayıp sebebiyle kiralananı kısmen veya tamamen kullanamamışsa, bu dönem için kira bedelinin indirilmesini de talep edebilir⁴¹⁸.

2.4.2.2. Kiracının Ayıbın Giderilmesine Katlanması ve Geçici Tahliye

Kiracı, kiraya verenin ayıpları giderebilmesi için ayıbın giderilmesine katlanmalı ve gerekli olanakları sağlamalıdır⁴¹⁹. Bu husus esasen kiracıya yüklenen kanuni bir borçtur⁴²⁰. TBK m. 319/1'e göre *"Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür"*. Kiracının bu borcuna aykırı hareket etmesi borca aykırılık hükümleri açısından sorumluluğuna yol açar⁴²¹.

Kiralananındaki ayıbın giderilmesi için kiracının geçici olarak tahliye edilmesi gerekebilir. Bu bağlamda geçici tahliye davalarının hak ve yükümlülük açısından kiracı ve kiralayana bakan iki yönü bulunmaktadır⁴²². Kiraya veren açısından kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli halde bulundurma borcu sebebiyle bu ayıpları gidermesi, kiracı açısından ise bu ayıpların giderilmesine katlanması yükümlülüğüdür. Ancak kiracının bu sebeple geçici tahliyesi TBK m. 350/b.2 hükmünden farklıdır⁴²³. TBK m. 350/b.2'ye göre kiraya veren, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, tahliye davası açarak kira sözleşmesini sonlandırabilmektedir. Ancak burada ayıbın giderilmesi için kiralananın kullanım hakkının geçici olarak kaldırılması söz konusudur⁴²⁴. Geçici tahliyeye rağmen kira ilişkisi devam etmektedir.

Kiracının tahliyesini gerektiren hallerde katlanma yükümlülüğünün doğması ve geçici tahliyesinin gerçekleşmesi için birtakım şartlar bulunmaktadır. Öncelikle kiralanda objektif olarak zorunlu ve ivedi nitelikte bir onarım çalışması yapılacak olmalıdır⁴²⁵. Bu çerçevede kiralananın ayıplı haliyle kullanılmasının imkânsız olduğu veya önemli ölçüde engellediği

⁴¹⁸Çabri, 2023: 331; İnceoğlu, 2013: 86; Gümüş, 2012: 135.

⁴¹⁹ Tandoğan, 2008: 151; Feyzioğlu, 1980: 524.

⁴²⁰ Onur, 2023: 117.

⁴²¹Çabri, 2023: 215.

⁴²² Baltalı, 2010: 69.

⁴²³ Yargıtay 6. H.D. 16.06.2003 T., 1999/50 E., 2003/207 K., *"Ayıp halinde muamele başlığını taşıyan Borçlar Kanunun 251. Maddesine göre kiralanan kira müddeti zarfında zaruri bir tamire muhtaç olduğu takdirde, kiracı kendi hakkına hâle gelmemek şartıyla tadilatın yapılmasına müsaade etmek zorundadır. Kanunun bu maddesinde açıkça akdin feshinden ve kiralananın tahliyesinden söz edilmemektedir. Yargıtay'ın yerleşen içtihatlarına göre geçici tahliye isteği ile açılan davalarda uyuşmazlık bu maddeye göre çözümlenir. Bu sebeple açılan davalarda akdin feshine ve kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için kiralananın yapıldığı ve inşa edildiği tarihe nazaran yıpranması ve harap hale gelmesi ve binanın hayatiyetini muhafaza etmesi için bakım ve onarımının mutlak surette yapılması gereklidir"* (Çabri, 2023: 218).

⁴²⁴Çabri, 2023: 219.

⁴²⁵Çabri, 2023: 216; Onur, 2023: 118; Nuhoğlu, 2013: 85; Baltalı, 2010: 69; Kök, 2007: 92.

veya kiraya veren tarafından müdahale edilmemesi halinde sonradan aşırı zarara uğrayabileceği ayıplar bakımından onarımın gerekli olduğu kabul edilmektedir⁴²⁶.

Geçici tahliyenin istenebilmesi için bir diğer şart ayıbın giderilmesi sırasında kullanımının mümkün olmamasıdır⁴²⁷. Geçici tahliye için aranan diğer şartlar ise TBK m. 319/3'te düzenlenmiştir. Buna göre ayıbın giderilmesinde kiraya verenin mutlaka kiracının menfaatlerini göz önünde bulundurması gerekir. Bu kapsamda kiraya veren, yöntem, yer ve zaman bakımından kiracının kullanım hakkını en az etkileyecek yolu seçmelidir⁴²⁸.

Kiracı açısından her ne kadar ayıbın giderilmesine katlanmak bir yükümlülük olsa da kiracı, ayıbın giderildiği kiralananı kullanamadığı süre için kira bedelinde indirim yapılmasını ayrıca bu sebeple zarara uğramışsa bu zararın tazmin edilmesini talep edebilir. Onarım nedeniyle, kiralananın kullanımı aşırı derecede azalır veya ortadan kalkarsa, kiracı, sözleşmeyi feshedebilir⁴²⁹.

2.4.2.3. Kiracının Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı

TBK m. 306/1'e göre kiraya veren verilen süre içinde ayıbı gidermezse, kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir. Kiracının ayıbı bizzat giderme hakkı, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılmasıyla doğan aynen ifanın devamı niteliğindedir⁴³⁰. Kiracı hem teslim sırasında var olan hem de teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar açısından bu hakkını kullanabilir. Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için öncelikle kiralanan ayıplı olmalıdır⁴³¹. Ayrıca kiracının uygun bir sürede ayıbın giderilmesini istemesine rağmen kiraya verenin bu süre içinde ayıbı gidermemiş olması gerekir⁴³². Son olarak ayıbın giderilmesi sorumluluğunun kiracıya yükletilmemiş olması gerekir⁴³³.

Öncelikle, ayıbın kiraya veren hesabına giderilebilmesi için kiralanan ayıplı olmalıdır. Bu ayıp teslim sırasında var olabileceği gibi teslimden sonra da meydana gelebilir⁴³⁴. Kiracının ayıbı bizzat giderme hakkını kullanabilmesi imkânı, sonradan meydana gelen ayıplar açısından öngörülümüşse de TBK m. 304 göz önüne alınarak teslim anındaki ayıplar bakımından da kullanılabilmesinin kabulü gerekir⁴³⁵. Dolayısıyla ayıbın teslim sırasında ya

⁴²⁶ Baltalı, 2010: 70.

⁴²⁷ Çabri, 2023: 220.

⁴²⁸ Çabri, 2023: 218.

⁴²⁹ Yavuz, 2023: 445.

⁴³⁰ Gümüş, 2012: 122; İncoğlu, 2014: 168.

⁴³¹ Yavuz vd., 2021: 260.

⁴³² Yavuz vd., 2021: 261.

⁴³³ Meydaneri, 2019: 72.

⁴³⁴ Çabri, 2023: 226.

⁴³⁵ Çabri, 2023: 223.

da sonradan meydana gelmesi arasında fark yoktur. Ayrıca kiralanandaki ayıp, önemli veya önemli olmayan ayıp da olabilir. BK m.251/2’de, sadece önemsiz ayıplar açısından kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesi söz konusuyken TBK m. 306 ile bu ayrım ortadan kaldırılmıştır⁴³⁶. Dolayısıyla kiracı, ayıbın önemli veya önemsiz olmasına bakılmaksızın bu hakkını kullanabilir⁴³⁷. Ancak önemli olan ayıplar bakımından ayıbın bizzat giderilmesinden önce hâkimden izin alınmalıdır.

Kiracının bu hakkı kullanabilmesi için bir diğer şart, TBK m. 306/1 gereğince kiraya verene ayıbın giderilmesi için makul bir süre vermiş olmasıdır⁴³⁸. Aksi halde uygun bir süre vermeden söz konusu hakkını kullanamaz⁴³⁹. Verilen sürenin uygun olup olmadığı konusunda TBK m. 123 kıyasen uygulanır⁴⁴⁰. Ancak TBK m. 124/b.1 gereğince süre vermenin yararsız olduğu hallerde, kiracı uygun süreyi beklemeden kiralanandaki ayıbı bizzat giderebilir ve bundan dolayı ortaya çıkan masrafları kiraya verenden talep edebilir veya kira bedelinden indirebilir⁴⁴¹.

Kiracı ayıbı bizzat kendisi giderebileceği gibi, üçüncü kişiye de gidertebilir⁴⁴². Ancak ayıbın üçüncü kişi tarafından giderilmiş olması halinde kiracı, dürüstlük kuralları gereği üçüncü kişilerin özenli davranmasını sağlamalıdır. Hatta kural olarak ayıbın giderilmesinin uzmanlık gerektiren bir durum olması halinde uzman aracılığıyla ayıbı gidermelidir⁴⁴³. Aksi halde kiracının TBK m. 112 uyarınca kiraya verenin uğradığı zararlardan sorumlu olması söz konusu olur⁴⁴⁴.

Kiracının ayıbı bizzat giderme hakkını düzenleyen TBK m. 306/1 hükmü kural olarak emredici değildir⁴⁴⁵. Ancak anılan düzenleme konut ve çatılı iş yerleri bakımından kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağından ötürü nispi emredici nitelikte olup yalnızca kiracı lehine değişiklik yapılabilir⁴⁴⁶.

⁴³⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 263; Yavuz vd., 2021: 261; Tandoğan, 2008: 117 vd.

⁴³⁷ Çabri, 2023: 222.

⁴³⁸ Çabri, 2023: 228.

⁴³⁹ Gümüş, 2012: 122; Baltalı, 2010: 63.

⁴⁴⁰ İncoğlu, 2013: 71; Nuhoglu, 2013: 78.

⁴⁴¹ Günel, 2010: 87.

⁴⁴² Çabri, 2023: 224.

⁴⁴³ Günel, 2010: 90; Çabri, 2023: 224.

⁴⁴⁴ Çabri, 2023: 224.

⁴⁴⁵ Tandoğan, 2008: 119.

⁴⁴⁶ Çabri, 2023: 225, İncoğlu, 2014: 175.

2.4.1.3.1. Önemli Ayıplar Halinde Kiracının Ayıbı Hâkimin İzni İle Gidermesi

BK m. 251/2'de, sadece önemsiz ayıplar açısından kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesi kabul edilmiştir⁴⁴⁷. Bu sebeple kiracı, önemli olmayan nitelikteki ayıpları kiraya verenin hesabına giderebiliyor, önemli ayıplar bakımından ise hâkimden izin alması gerekiyordu. TBK m. 306'da ise bu konuda önemli ve önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmamıştır. Kiracının önemli ayıplar halinde, ayıbı bizzat giderme hakkını kullanırken hâkim izninin gerekip gerekmediği doktrinde tartışmalıdır.

Doktrinde bir görüşe göre⁴⁴⁸, önemli ayıplar halinde kiracı, hâkim kararı olmaksızın söz konusu ayıpları bizzat giderebilir. Bizim de katıldığımız ağırlıklı görüşe göre⁴⁴⁹, önemli ayıpların varlığı halinde bu tür ayıpların giderilmesi için hâkimden izin alınmalıdır. İsviçre Hukuku'nda da kiracının önemli olmayan ayıpları giderebileceği, önemli ayıplarda ise hâkimden izin alması gerektiği kabul edilmiştir⁴⁵⁰. Bu düzenleme esasen TBK m. 113'ün özel bir görünümü niteliğindedir⁴⁵¹. Yavuz/Acar/Özen⁴⁵² her ne kadar TBK m. 306/1'de önemli ayıp-önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmamışsa da bu sorunun TBK m. 306/2 hükmü ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır.

2.4.1.3.2. Kiracının Yapmış Olduğu Masrafları İstemesi

Kiracı, TBK m. 306/1'ya göre ayıpları gidermesi halinde yapılmış olan masrafları, kira bedelinden indirebilir. Burada düzenlenen kira bedelinin indirilmesi, TBK m. 305 ve m. 307'de yer alan kira bedelinin indirilmesi kurumundan ayrıdır⁴⁵³. TBK m. 306/1'de esasen tek seferlik ve ileriye etkili olmayan, takas niteliği taşıyan bir indirim söz konusudur⁴⁵⁴. Örneğin, kira bedeli 10.000 TL olarak belirlenmişse, kiracı ayıbı gidermek için yapmış olduğu 1.500 TL masrafı, kira bedelinden indirebilir, masraf kira bedelini aşıyorsa, bir sonraki kira bedelinden düşer⁴⁵⁵. Dolayısıyla burada yaptığı masrafların kira bedelinden indirilmesiyle bu hakkı sona ermektedir. Fakat TBK m. 305 ve m. 307'deki kira bedelinin indirilmesi hakkı, kira bedelinin ayıbın giderileceği ana kadar sürekli indirilmesini sağlar⁴⁵⁶.

⁴⁴⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 263; Yavuz vd., 2021: 261; Tandoğan, 2008: 117 vd.

⁴⁴⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2019: 385; Ural Çınar, 2014: 168; Belen, 2013: 123; Kuntalp vd., 2005: 165.

⁴⁴⁹ Tandoğan, 2008: 118; Gümüş, 2012: 126; Yavuz vd., 2021: 261; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 265 ; Hatemi vd., 1992: 165; Baltalı, 2010: 65-66; Nuhoglu, 2013: 83; Günel, 2010: 90; Cansel, 1953: 65.

⁴⁵⁰ İnceoğlu, 2014: 172.

⁴⁵¹ İnceoğlu, 2014: 174.

⁴⁵² Yavuz vd., 2021: 261.

⁴⁵³ Çabri, 2023: 234.

⁴⁵⁴ Aydoğdu ve Kahveci, 2019: 389.

⁴⁵⁵ Çabri, 2023: 234.

⁴⁵⁶ Çabri, 2023: 234.

Kiracı önemli olmayan ayıplar bakımından hâkim izni olmaksızın yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirebilir. Yapılan masrafların kira bedelini aşması halinde kiracı, bu masrafları bir sonraki kira bedelinden indirebileceği gibi, vekâletsiz işgörmeye hükümleri uyarınca da talep edebilir⁴⁵⁷. Ancak bu halde gerçek vekâletsiz işgörmeye şartlarının oluşması gerekir⁴⁵⁸. Kiracının önemli ayıplar bakımından kiraya verene uygun süre vermeden ve hâkimden izin almadan yaptığı masrafları hangi tür vekâletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebileceği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde, ağırlıklı olarak ve bizim de katıldığımız görüşe göre⁴⁵⁹, önemli ayıpların varlığı halinde, giderilmesi aciliyet gerektiren ve kiracının kiraya verene ulaşamadığı hallerde, ayıbın uygun süre verilmeden veya hâkim izni alınmadan giderilmesi durumunda kiracı, yaptığı masrafları, gerçek vekâletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir. Bunun dışında kalan hallerde ise kiracı, yaptığı masrafları, kiraya verenin zenginleştiği ölçüde gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilir⁴⁶⁰. Diğer görüşe göre⁴⁶¹, kiracı, yapmış olduğu masrafları, kiralananındaki ayıbın giderilmesi açısından, kiraya verenin menfaati kiracının menfaatine göre daha baskın olduğu hallerde gerçek vekâletsiz iş görme hükümleri kapsamında talep edebilir.

2.4.2. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini İsteme Hakkı

TBK m. 306/1'e göre "*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı... kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir*". Kira sözleşmesinde de satış sözleşmesinde olduğu gibi TBK m. 227/b.4 hükmüne paralel olarak ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkı kabul edilmiştir⁴⁶². Benzer düzenleme TBK ile getirilen bir seçimlik hak olup İBK'de ve BK'de yer almamaktadır⁴⁶³. İBK'de bu hak esasen yalnızca kiraya verene sınırlı olarak tanınmıştır⁴⁶⁴. Kiraya veren lehine benzer imkânı düzenleyen TBK m. 306/4 ise şöyledir: "*Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir*". TBK m. 306/1 ve m. 306/4 hükümlerinin açıklanması için İBK m. 259c hükmüne bakacak olursak bu hükümde *tam değerde ikame* veya *tam değer ikamesi* kavramına yer verilmiştir⁴⁶⁵. Kiraya veren, ayıplı eşya

⁴⁵⁷ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 265.

⁴⁵⁸ Çabri, 2023: 237.

⁴⁵⁹ Çabri, 2023: 237; Yavuz, 2023: 190; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 265; Aral ve Ayrancı, 2015: 282; Baltalı, 2010: 67-69; Günel, 2010: 89; Tandoğan, 2008: 118.

⁴⁶⁰ İnceoğlu, 2014: 181; Günel, 2010: 89; Aral ve Ayrancı, 2015: 282.

⁴⁶¹ Gümü, 2012: 127-128; Ural Çınar, 2014: 168.

⁴⁶² İnceoğlu, 2014: 182; Nuhoglu, 2013: 89.

⁴⁶³ İnceoğlu, 2014: 182.

⁴⁶⁴ Nuhoglu, 2013: 89.

⁴⁶⁵ Yavuz vd., 2021: 264.

yerine, makul sürede, tam değer ikamesi olan başka eşya temin ederse, kiracı ayıbın giderilmesini isteyemez⁴⁶⁶. İsviçre hukukunda tam değer ile kast edilen eşit ya da aynı değer olmayıp, kiracının ayıplı ifa öncesi konuma getirilmesidir⁴⁶⁷. Bu noktada, kira konusu ikame eşya, sözleşmede öngörülen vasıfları haiz ise ve kiracı açısından başkaca maddi olarak kayba sebep olmayacaksa tam değerde sayılır⁴⁶⁸. *Gümüş*'e göre⁴⁶⁹, TBK'de yer alan *aynı malın ayıpsız benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek* ifadesini, İBK m. 259c'de yer alan *tam değer ikamesi* karşılamaktadır. Ancak İBK m. 259c'deki gibi tam değerde ikame imkânını verecek şekilde geniş bir yorum yapılmamalıdır⁴⁷⁰. TBK m. 306/3 uyarınca kiraya veren, ayıbın giderilmesi yerine makul bir müddette ayıpsız benzeri ile değiştirebilir. Bu hükümdeki *ayıpsız benzeri* ifadesi ile birinci fıkrada yer alan *ayıpsız benzeri* ifadesi aynı anlamı karşılamaktadır⁴⁷¹. Ancak dördüncü fıkrada *aynı malın* kavramı kullanıldığından daha dar yorumlamak gerekir, İBK' deki gibi geniş düşünülmemelidir⁴⁷².

Doktrinde, kiracının, ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkının hukuki niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁴⁷³ kiracının seçimlik haklarının tümü yenilik doğuran hak niteliğindedir. Diğer bir görüşe göre⁴⁷⁴ ise bu hak, ayıbın giderilmesi hakkının özel bir görünümü olup aynen ifa talebinin devamını içeren seçimlik bir haktır. Nitekim kiraya veren, kendisine verilen süre içinde kiralananındaki ayıbı gidermediği takdirde, kiracı, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir⁴⁷⁵. Bu sebeple biz de ikinci görüşe katılıyoruz.

Kiracı, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanabilmek için öncelikle, kiraya verene, ayıbı gidermek üzere makul bir süre vermelidir. Kiracı ayıbın giderilmesi için kiraya verene makul bir süre vermemişse, bu seçimlik hakkını kullanamaz⁴⁷⁶. Ayrıca ayıbın giderilmesi için verilen sürenin ayıbı gidermeye elverişli olması gerekir; sürenin elverişli olup olmadığının belirlenmesinde TBK m. 123 kıyasen uygulanır⁴⁷⁷. Ayıbın giderilmesi için belirlenecek olan süre, ayıbın niteliğine göre dürüstlük kuralına göre belirlenir. Ancak süre vermenin yararsız olacağının anlaşıldığı hallerde veya dürüstlük kuralına göre kiracıdan süre vermesinin beklenemeyeceği hallerde, kiracı, diğer seçimlik

⁴⁶⁶ Nuhoğlu, 2013: 89.

⁴⁶⁷ Yavuz vd., 2021: 264-265.

⁴⁶⁸ Nuhoğlu, 2013: 90.

⁴⁶⁹ Gümüş, 2012: 129 vd.

⁴⁷⁰ Yavuz vd., 2021: 265.

⁴⁷¹ Yavuz vd., 2021: 265.

⁴⁷² Yavuz vd., 2021: 265.

⁴⁷³ Serozan vd., 2018: 1676; Kök, 2007: 76; Türkler, 1993: 51; Yavuz, 1989: 136; Edis, 1963:98.

⁴⁷⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 267; İnceoğlu, 2014: 183; Gümüş, 2012: 125.

⁴⁷⁵ Çabri, 2023: 294.

⁴⁷⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2019: 392; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 267; Nuhoğlu, 2013: 89.

⁴⁷⁷ Çabri, 2023: 294, İnceoğlu, 2014: 183.

haklarını kullanabilecektir⁴⁷⁸. Kiracı, hafif ayıp olarak nitelendirilen basit bir temizlik veya küçük bir onarımla düzeltilmesi mümkün olan ayıplar bakımından kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyemez⁴⁷⁹. Ayıbın kısmen giderildiği hallerde giderilmeyen kısım önemli veya orta ayıpsa, kiracı, uygun süre sonunda kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir⁴⁸⁰.

TBK m. 306'nın gerekçesinde, kiracının ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanabilmesi için *kiralananın misli eşya (mal) niteliği taşımasında duraksama yoktur* denilmektedir⁴⁸¹. Doktrinde bir görüşe göre⁴⁸², kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralananın misli eşya olması gerekir. Bu görüşün gerekçesi de hükmün gerekçesinde geçen *misli eşya* kavramıdır⁴⁸³. *Zevkliler/Gökyayla*'ya göre⁴⁸⁴ ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkı genelde menkul kiralarda uygulama alanı bulur, her kira konusu mal bakımından talep edilemeyecektir. Özellikle gayrimenkul kiralarda belirlenen kullanım amacı ve akit koşullarına elverişli ayıpsız bir malın, gayrimenkulün konumu, yüzölçümü, yaşı ve rahatlığı dikkate alındığında ikamesi zor olduğundan *Aral/Ayrancı*'ya göre⁴⁸⁵ bu hüküm uygulama açısından ölü bir hükümdür. *Eren*⁴⁸⁶ de kiralananın ayıpsız benzerinin genellikle misli menkul kiralarda söz konusu olup özellikle işyeri ve gayrimenkul kiralarda ayıpsız benzeri bulmanın zor olması sebebiyle bu hükmün ölü hüküm olduğu görüşündedir. Ayrıca *Yavuz/Acar/Özen*'e göre⁴⁸⁷ burada TBK m. 227/1 b.4 kıyasen uygulanabilir. İlgili hükümde satıcının imkânı varsa, ayıpsız bir benzerinin talep edilebileceği kabul edilmiştir. Bu durumda mülkiyeti geçirme borcu altına giren satıcının bile imkân varsa ayıpsız bir benzeri ile değiştirebileceği kabul edilmişken, TBK m. 306/1 çerçevesinde kiraya verenin elinde olmasa bile benzerini kiracıya temin etmesini beklemek çelişkili ve adaletsiz olacaktır⁴⁸⁸.

Diğer bir görüş⁴⁸⁹ ise kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebilmesi için kiralananın misli eşya niteliğinde olmasının gerekmediğini, kiralananın benzerinin verilmesinin yeterli olacağını savunmaktadır. Bu görüşün temeli esasen TBK m.

⁴⁷⁸İnceoğlu, 2014: 183; Gümüş, 2012: 124; Günel, 2010: 115.

⁴⁷⁹İnceoğlu, 2014: 185; Aksi görüş için bkz. Gümüş, 2012: 133.

⁴⁸⁰Çabri, 2023: 295.

⁴⁸¹ Aral ve Ayrancı, 2015: 283.

⁴⁸²Belen, 2013: 125; *Zevkliler ve Gökyayla*, bu hakkın kullanılması için kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerektiğini ancak ayıpsız olan eşyanın mutlak surette aynı niteliklere sahip olması gerekmediğini belirtmektedir, bkz. *Zevkliler ve Gökyayla*, 2018:268; *Acar*'a göre İBK m.259c'de kullanılan *tam değer ikamesi* yerine *ayıpsız benzeri ile* denilerek her türlü ikame dışlanmış, aynı yaklaşım esasen gerekçede de ortaya konmuştur, bkz. *Acar*, 2015: 211.

⁴⁸³ *Acar*, 2015: 211.

⁴⁸⁴ *Zevkliler ve Gökyayla*, 2018: 268.

⁴⁸⁵ *Aral ve Ayrancı*, 2015: 283.

⁴⁸⁶ *Eren*, 2019: 343.

⁴⁸⁷ *Yavuz vd.*, 2021:264.

⁴⁸⁸ *Yavuz vd.*, 2021: 264.

⁴⁸⁹Çabri, 2023: 296, Aydoğdu ve Kahveci, 2019: 392-393; İnceoğlu, 2014: 184-185, Gümüş, 2012: 132.

306/1’de *misli ile değiştirme* ifadesi yerine *ayıpsız bir benzeri ile değiştirme* ifadesinin kullanılmış olmasıdır. Hükmün gerekçesinde *misli eşya* kavramına yer verilmişse de kanundaki *ayıpsız bir benzeri* ifadesine üstünlük tanınması, misli olmayan eşyalar bakımından da değiştirme hakkının kullanılabilmesi gerekir⁴⁹⁰. Örneğin kiralanan bir aracın bozulması halinde, misli mevcut olmasa bile benzeri ile değiştirilmesi mümkündür⁴⁹¹. Biz de kiraya verende mevcut olan kiralanan benzer nitelikleri taşıyan bir eşya bulunması durumunda, bunu kiralananın ayıpsız benzeri olarak kiracıya verebileceği görüşüne katılmaktayız. Nitekim TBK m. 306/1 ve m. 306/3’teki hak, misli olan ayıplı bir şeyin ayıpsızıyla değiştirilmesinden ziyade, ayıpsız benzeri ile değiştirilerek tam değerde ikame hakkı olarak görülmelidir. Çünkü çoğu somut olayda, kiralananın ayıpsız bir benzerinin bulunması halinde, kiracının kira sözleşmesindeki menfaati karşılanmaktadır⁴⁹².

Kiracının ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi talebi halinde değiştirme masraflarına kimin katlanacağına da değinmek gerekir⁴⁹³. Eğer kiracı, malları iade etmişse ve kendisine yeni bir mal verilmişse bunların nakliye bedellerini de içine alan değiştirme masraflarına kiraya veren katlanır⁴⁹⁴. Kiracının ise bu hakkı kullandığı durumlarda, ayıplı malı iade etmesi gerekir⁴⁹⁵.

Kiraya veren, kiracının kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi talebine rağmen teslim borcunu yerine getirmezse, TBK m. 117 uyarınca temerrüde düşmüş sayılır. Böyle bir durumda kiracı, kira sözleşmesini feshederek uğradığı müspet zararın tazminini talep edebilir⁴⁹⁶. Ayıp önemsiz ise, kiracı, TBK m. 305 ve devamında düzenlenen seçimlik haklarını kullanabilir ancak sözleşmeyi feshedemez⁴⁹⁷.

TBK m. 306/4’ye göre “*Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir*”. Burada üçüncü fıkradan farklı olarak, kiraya verene, kiracının seçimlik haklarını kullanmadan önce, ayıplı kiralananın bir benzerini vererek ve kiracının uğradığı zararı gidererek, kiracının sahip olduğu seçimlik hakları kaldırma imkânı tanınmıştır⁴⁹⁸. Hükümde kullanılan *hemen* ifadesinden ne anlaşılması gerektiği belirsizdir. *İnceoğlu*’na göre⁴⁹⁹, kiraya veren, ayıbı öğrendiği anda gecikmesizin söz konusu hakkı kullanmalıdır. Fakat *Gümüş*,

⁴⁹⁰Çabri, 2023: 296.

⁴⁹¹İnceoğlu, 2014: 185.

⁴⁹²Çabri, 2023: 296.

⁴⁹³Meydaneri, 2019: 76.

⁴⁹⁴Serozan vd., 2018: 1677.

⁴⁹⁵Yavuz, 2023: 226.

⁴⁹⁶Çabri, 2023: 299.

⁴⁹⁷Aydın, 2021: 179.

⁴⁹⁸Çabri, 2023: 331; İnceoğlu, 2014: 223; Gümüş, 2012: 135.

⁴⁹⁹İnceoğlu, 2014: 224.

hemen ifadesinin geniş yorumlanması gerektiğini belirtmekle birlikte bu yorumun kapsamına ilişkin açıklama yapmamıştır⁵⁰⁰.

TBK m. 306/3 hükmü ile m. 306/4 hükmü arasında hüküm ve sonuçları bakımından farklılıklar bulunmaktadır⁵⁰¹. Kiraya veren TBK m. 306/4 uyarınca bu hakkını kullanabilmek için kiracının seçimlik haklarından birini henüz kullanmamış olması gerekir. Kiracının ayıbın giderilmesinin talep etmesi halinde kiraya veren TBK m. 306/3'ye başvurmalıdır⁵⁰². Ayrıca kiraya veren TBK m. 306/4 uyarınca, kiracının seçimlik haklarını kullanmasını engellemek için ayıpsız benzeriyle birlikte kiracının uğramış olduğu zararı da tazmin etmelidir⁵⁰³.

Taşınır teslim borcunun yerine getirilmemesini düzenleyen İİK m. 24'ün, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkı çerçevesinde uygulanamayacağı kabul edilmektedir⁵⁰⁴. İİK m. 24/1'e göre, bir taşınırın teslimine dair bir borç söz konusu olduğunda, borçluya söz konusu taşınırın veya mislinin teslim edilmesi ihtar edilir. Oysa TBK m. 306 hükmü, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini düzenlemekte olup bu talep misli ile değiştirilmesini isteme talebinden daha geniştir⁵⁰⁵.

2.4.3 Kira Bedelinden İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı

Kiralananın ayıplı olması halinde kiracının kullanabileceği bir diğer seçimlik hak, kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkıdır. BK m. 249/2 hükmü ile teslim anındaki ve BK m. 250/1 hükmü ile sonradan ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiracıya bedelde indirim yapılması hakkı tanınmıştır. Ancak her iki hüküm açısından da bu hak yalnızca önemli ayıbın varlığı halinde kullanılabilirdi⁵⁰⁶. Önemli olmayan ayıplarda ise kiracıya sadece ayıbın giderilmesi seçimlik hakkı tanınmıştır⁵⁰⁷. TBK m. 305/1 hükmü "*Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı... kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını... isteyebilir*" şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 307'de ise *kiralananın kullanımı etkileyen ayıpların varlığı halinde* ifadesine yer verilmiştir. Bu hükümler çerçevesinde kiracının her türlü ayıpta kira bedelinden indirim talep hakkını kullanıp kullanamayacağı doktrinde tartışmalıdır⁵⁰⁸. Teslim anındaki ayıp hükümlerinin düzenlendiği TBK m. 304/1 ve m. 304/2 hükümlerinde TBK m.

⁵⁰⁰ Gümüş, 2012: 135.

⁵⁰¹ Çabri, 2023: 332.

⁵⁰² İnceoğlu, 2014: 224.

⁵⁰³ Gümüş, 2012: 135; İnceoğlu, 2013: 86.

⁵⁰⁴ İnceoğlu, 2013: 73.

⁵⁰⁵ Çabri, 2023: 298.

⁵⁰⁶ İnceoğlu, 2014: 196.

⁵⁰⁷ Aydın, 2021: 164.

⁵⁰⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. 2.4.3.1

305'e atıf yapıldığından, kiracı hem teslim sırasındaki ayıplarda hem de sonradan ortaya çıkan ayıplarda kira bedelinden indirim yapılmasını isteyebilir.

Kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı, yalnızca TBK m. 305'te değil, ayrıca, m. 306/1 ve m. 307 hükümlerinde de yer aldığından kiracının hangi hükme dayanarak talepte bulunabileceği tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁵⁰⁹, kiralananın ayıplı olması sebebiyle, kiracıya tanınan bağımsız ve birincil nitelikte seçimlik hak olarak kabul edilecek kira bedelinin indirilmesi hakkı, TBK m. 305/1'de yer alan hükümdür. Diğer maddelerde düzenlenen haklar, ikincil nitelikte olup bunların kullanımı başka hakkın kullanımına bağlı tutulmuştur⁵¹⁰. Esasen kiracıya, TBK m. 306/1'de ayıbı bizzat gidermesi halinde kira bedelinden indirebileceği hakkı verilmiştir. Ancak bu hak teknik olarak kira bedelinin ayıp oranında indirilmesi niteliğinde değildir. Burada kiracıya tanınan hak, yapmış olduğu masrafları kira bedelinden takas etmektir⁵¹¹.

Bir diğer görüşe göre⁵¹² ise bu hak, ayıbın giderilmesi ve tazminat talepleri ile yığılmalı olarak ve fakat ayıbın giderilmesi anına kadar talep edilebilecek bir seçimlik hak olarak düzenlenmiştir. TBK m. 305'te kiracının hakları sayılmış, devamı maddelerde ise somutlaştırılmıştır⁵¹³. Dolayısıyla, önce ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılıp bu süre içinde ayıp giderilmezse buna bağlı olarak kullanılabilecek ikincil seçimlik hak düzeyine indirgenmemiştir⁵¹⁴. Kanaatimize göre TBK m. 305'te, kiralanan şeyin daha sonra ayıplı hale gelmesi durumunda kiracıya tanınan haklar düzenlenmiş, devamı maddelerde ise bu hakların nasıl uygulanacağı detaylandırılmıştır. Kira bedelinin indirilmesini talep hakkı, ayıbın giderilmesinden bağımsız olarak kullanılabileceği gibi ayıbın giderilmesi yanında ikincil bir hak olarak da kullanılabilir⁵¹⁵.

Kiracının, kira bedelinden indirim yapılmasını talep hakkı hukuken yenilik doğuran hak olmakla birlikte, bozucu mu yoksa değiştirici mi yenilik doğuran hak olduğu doktrinde tartışmalıdır. İlk görüşe göre⁵¹⁶, kira bedelinde indirim talep hakkı, değiştirici yenilik doğuran haktır. Kiracı, kira bedelinin indirilmesiyle, sözleşmede belirlenen kira bedelinden daha düşük bir bedel ödeyeceğinden mevcut durumda değişiklik meydana gelecektir. Bir diğer görüşe göre⁵¹⁷ bu hak, kısmi bozucu yenilik doğuran haktır. Bu hakkın kullanılması sonucu

⁵⁰⁹ Yavuz vd., 2021: 263.

⁵¹⁰ Yavuz vd., 2021:263; Aydoğdu ve Kahveci, 2019: 390.

⁵¹¹ Çabri, 2023: 241.

⁵¹² Gümüş, 2020: 234 .

⁵¹³ İnceoğlu, 2014: 197.

⁵¹⁴ Çabri, 2023: 241, İnceoğlu, 2014: 197.

⁵¹⁵ Çabri, 2023: 241; Yünlü, 2020: 167.

⁵¹⁶ Eren, 2019: 341; Nuhoğlu, 2013: 92; Baltalı, 2010: 75.

⁵¹⁷ Çabri, 2023: 243, Edis, 1963: 122; Yavuz, 1989: 180.

sözleşmenin esaslı noktalarından biri olan kira bedeli kısmi olarak hükümsüz olmaktadır⁵¹⁸. Üçüncü görüş⁵¹⁹ ise, bedel indirimi ile tazminatın benzer menfaatlara hizmet ettiğini ve bu talebin yenilik doğurucu hak niteliğinde olmadığını savunmaktadır. Kanaatimizce, kira bedelinin indirimini talep hakkının hukuki niteliği, bu hakkın kullanılmasıyla, ayıbın kısmen giderildiği hallerde kira bedeli, belirlenen miktardan daha düşük bir bedel olacağından kısmi bozucu yenilik doğuran bir haktır.

Kira bedelinden indirim yapılmasını talep hakkı kiracı lehine düzenlenmiş nispi emredici nitelikte bir haktır⁵²⁰. Dolayısıyla şartları ve sonuçları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira akitlerinde ise genel işlem koşulları sunularak kiracı aleyhine değişiklik yapılmasına imkân bulunmamaktadır⁵²¹.

2.4.3.1 Kira Bedelinin İndirilmesinin Şartları

Kira bedelinin indirilmesi için ilk şart kullanımı etkileyen bir ayıbın varlığıdır. Kiralanan teslim anında ayıplı olsa bile kiracı, kiralanan şeyi teslim alıp kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabileceğinden bu kapsamda ayıbın giderildiği ana kadar kira bedelinin indirilmesini isteyebilir⁵²². Kiracı, önemli ayıplarla teslim halinde ise borçlunun temerrüdü hükümlerine (TBK m. 117 vd.) başvurursa kira bedelinin indirilmesini isteyemez.

Kiracının TBK m. 305 ve m. 307 hükümleri çerçevesinde her türlü ayıpta kira bedelinden indirim talep hakkını kullanıp kullanamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Esasen TBK m. 305'te hangi ayıplar bakımından indirim yapılacağına ilişkin bir açıklık bulunmamakla beraber TBK m. 307'de *kiralananın kullanımı etkileyen ayıpların varlığı halinde* ifadesi yer almaktadır.

Birinci görüşe göre⁵²³ her türlü ayıp halinde kiracı, kira bedelinde indirim talep edebilir. Bu görüşün temeli, İsviçre Hukukunda, İBK m. 259a uyarınca kiracının ister önemli ister önemli nitelikte olmayan ayıplarda, kira indirimi isteyebileceğinin hâkim görüş olması sebebiyle bu görüşün Türk hukuku için de geçerli olduğudur⁵²⁴. İkinci görüşe göre⁵²⁵ bu hak, ancak önemli ayıplar ile orta ayıplar bakımından kullanılabilir. Örneğin cam kırıklığı

⁵¹⁸Çabri, 2023: 243.

⁵¹⁹Olgaç, 1966: 261.

⁵²⁰Eren, 2019: 341.

⁵²¹Onur, 2023: 132; İncoğlu, 2014: 197.

⁵²²Çabri, 2023: 245.

⁵²³Aral ve Ayrancı, 2015: 284.

⁵²⁴Aral ve Ayrancı, 2015: 284.

⁵²⁵Çabri, 2023: 248; Acar, 2015: 235; İncoğlu, 2014: 199; Yavuz vd., 2021: 264; Günel, 2010: 97; Tandoğan, 2008: 121.

sebebiyle kira bedelinden indirimde gidilmesi mümkün olmamalıdır⁵²⁶. Üçüncü görüş⁵²⁷, bedel indiriminin yalnızca önemsiz ayıplar bakımından söz konusu olabileceğini, önemli ayıplarda bu hakkın kullanılamayacağını savunmaktadır. Dördüncü görüş⁵²⁸ ise kiracının yalnızca önemli ayıpların varlığı halinde kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebileceğini, ancak sözleşme ile önemli olmayan ayıplar bakımından da kiracıya bu hakkın tanınabileceğini savunmaktadır.

Kanaatimizce kiralananın kullanımını etkileyen ayıp kavramı önemli ayıpları kapsamaktadır. TBK m. 305 hükmünde her ne kadar ayıbın niteliği konusunda bir açıklık getirilmemiş olsa da bu hükümde kiracının hakları sayılmış, TBK m. 307’de ise somutlaştırılmıştır. Bu sebeple kira bedelinin indirilmesi bakımından TBK m. 307’de bahsi geçen ayıbın kullanımı etkilemesi ifadesi dikkate alınmalıdır. Orta ayıplar da kiralananın kullanımını etkiler nitelikte olduğundan, orta ayıbın varlığı halinde de kiracı kira bedelinin indirilmesini talep edebilir.

Kira bedelinin indirilmesi için ikinci şart, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesidir. Bu durum TBK m. 307’de “...*bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir*” şeklinde düzenlenmiştir⁵²⁹. O halde, kiraya veren ayıbı öğrenmediği sürece kiracı indirim hakkını kullanamaz⁵³⁰. İndirim yapılacak dönem, kiralandaki ayıplardan kiraya verenin bilgisinin olduğu tarihten, ayıpların giderildiği ana kadar olan dönemdir⁵³¹. Burada kiraya verene bildirim yapılmış olmasının ya da bu bildirimin kiraya verene ulaşmış olmasının değil, kiraya verenin ayıpları öğrenmiş olmasının arandığı ifade edilmektedir⁵³². Kiracının indirim talebi herhangi bir şekle tabi değildir, sözlü veya yazılı olarak kullanılabilir⁵³³.

⁵²⁶ İncoğlu, 2014: 198.

⁵²⁷ Gümü, 2020: 234.

⁵²⁸ Akyiğit, 2012: 86.

⁵²⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 266; İncoğlu, 2014: 199; Kuntalp vd., 2005: 165.

⁵³⁰ Yünlü, 2020: 171.

⁵³¹ Yünlü, 2020: 171; Yargıtay 3.H.D. 20.03.2019 T., 2017/6665 E., 2019/2371 K. Sayılı ilamında şu şekilde karar vermiştir: “307. maddesine göre kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıba orantılı indirim isteyebilir. Olayımıza gelince; 04/11/2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin varlığına dair uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacının, 09.11.2012 tarihinde açtığı davadan önce davalı idare nezdinde 15.02.2012 tarihinde kayıtlı dilekçe ile kiralananın kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı şekilde kullanılamamasından kaynaklı olarak kira bedelinden indirim yapılması talebinde bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle ayıp ihbarının tebliği tarihi öncesini de kapsayacak şekilde kira bedelinin indirilmesine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, erişim tarihi: 27.06.2023).

⁵³² Akyiğit, 2012: 86.

⁵³³ Ural Çınar, 2014: 161.

Kira bedelinin indirilmesi için üçüncü şart, ayıbın kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ortaya çıkmamış olmasıdır⁵³⁴. Ayıp kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ortaya çıkmışsa, kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyemez. Kiralananın ayıplı hale gelmesine, kiracının birlikte yaşadığı kişiler veya işyeri kiralari bakımından yanında çalışanlar sebebiyet vermişse, kiracı bedelin indirilmesini isteyemez⁵³⁵

2.4.3.2 İndirilecek Miktarın Hesaplanma Yöntemi

BK’de, kiracıya tanınan seçimlik haklardan olan kira bedelinde indirimin hangi usul ve esaslar çerçevesinde yapılacağına ilişkin açık bir hükme yer verilmemiştir. Yine TBK m. 305 ve m. 307 hükümlerinde kira bedelinde yapılacak indirimin ayıpla orantılı olacağı belirtilmiş, ancak indirim miktarının hesaplama yöntemi açıklanmamıştır. BK’nin yürürlük döneminde, doktrinde bu boşluk satış sözleşmesinde ayıplı ifa halinde satış bedelinde yapılacak indirim metotları kullanılarak doldurulmaya çalışılmıştır⁵³⁶. Kira bedelinin hesaplanması konusunda, satış sözleşmesinde olduğu gibi mutlak metot, tazminat metodu ve nispi metot olmak üzere üç görüş ileri sürülmüştür⁵³⁷.

2.4.3.2.1 Mutlak Metot

Mutlak metoda göre kiralananın ayıplı ve ayıpsız değeri ayrı ayrı belirlenir. İki arasındaki fark, kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinden indirilir. Böylece ortaya çıkan sonuç kira bedelinde yapılacak olan indirimi verir⁵³⁸. Örneğin tarafların başlangıçta kira bedelini 5000 TL kararlaştırdığını varsayalım. Kiralananın ayıplı haliyle bilirkişiler tarafından tespit edilen değerinin 3000 TL ve ayıpsız rayiç kira bedelinin de 4000 TL varsayalım.

$$\begin{aligned}
 \text{İndirilmiş Kira Bedeli} &= \text{Kira Bedeli} - (\text{Ayıpsız Değer} - \text{Ayıplı Değer}) \\
 &= 5000 \text{ TL} - (4000 - 3000) \\
 \text{İndirilecek Miktar} &= 1000 \text{ TL} \\
 \text{İndirilmiş Kira Bedeli} &= 4000 \text{ TL}
 \end{aligned}$$

Mutlak yöntem, indirilmiş kira bedelinin belirlenmesinde her zaman hakkaniyete uygun sonuçlar vermeyebilir. Uygulamada kira bedelleri çoğu zaman rayiç bedelin altında

⁵³⁴Çabri, 2023: 251.

⁵³⁵Çabri, 2023: 251.

⁵³⁶ Tandoğan, 2008: 121; Gümüş, 2012: 125.

⁵³⁷ Kaya, 2014: 91; Nuhoğlu, 2013: 97; Ayan, 2007: 29.

⁵³⁸Tunçomağ, 1977: 178.

veya üstünde olabilir⁵³⁹. Bu sebeple bu yöntem taraflar arasındaki menfaatler dengesine aykırı sonuçlar doğurabileceğinden doğru bir yöntem değildir.

2.4.3.2.2 Nispi Metot

Doktrinde, TBK m. 305 ve m. 307 hükümleri uyarınca kira bedelinin indirilmesinde yasal yöntemin nispi metot olduğu kabul edilmektedir⁵⁴⁰. Bunun sebebi ise TBK m. 307'deki *ayıpla orantılı bir indirim yapılması* ifadesidir. Nispi metoda göre kiralananın ayıplı ve ayıpsız objektif değerlerinin birbirine oranı tespit edilerek, bu oranın taraflar arasında kararlaştırılan kira bedeline uygulanması sonucunda indirilmiş kira bedeli belirlenir⁵⁴¹. Bu metoda göre asıl olan, kiralanan malın ayıplı değeri ile ayıpsız objektif olarak sahip olduğu değer arasındaki orandır⁵⁴². Bir örnekle açıklayacak olursak;

$$\begin{array}{ccc}
 \text{Ayıpsız rayiç kira bedeli} & & \text{Kararlaştırılan kira bedeli} \\
 \hline
 & = & \hline
 \text{Ayıplı rayiç kira bedeli} & & \text{İndirilmiş kira bedeli} \\
 \\
 5000 & & 4000 \\
 \hline
 & = & \hline
 3000 & & X \\
 \\
 & = & 2400 \text{ TL}
 \end{array}$$

$= 4000 \times 3000 / 5000$

Görüleceği üzere nispi metot, kiralananın rayiç değerinden düşük veya fazla olması halinde indirilmiş kira bedeline yansıttığından, indirilmiş kira bedeline uygulanacak hakkaniyete en uygun metottur⁵⁴³.

2.4.3.2.3 Tazminat Metodu

Tazminat metodunda göre, sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli ile kiralananın ayıplı bedeli arasındaki fark, sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinden indirilir ve kiracı yalnızca kiralananın ayıplı değerine denk gelen kısmını ödemiş olur⁵⁴⁴. Örneğin sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin 5000 TL ve ayıplı kira bedelinin 2000 TL olduğunu varsayalım.

⁵³⁹Çabri, 2023: 252.

⁵⁴⁰Gümüş, 2012: 130; İnceoğlu, 2014: 207.

⁵⁴¹Çabri, 2023: 253; Yavuz, 2023: 217; Eren, 2019: 342; Gümüş, 2012: 130; Baltalı, 2010: 82.

⁵⁴²Edis, 1963: 123; Türkler, 1993: 72-73.

⁵⁴³Tandoğan, 2008: 121; Aral ve Ayrancı, 2015: 284; Yavuz vd., 2021: 263.

⁵⁴⁴Çabri, 2023: 252.

$$\begin{aligned}
\text{İndirilmiş kira bedeli} &= \text{Kira Bedeli} - (\text{Kira Bedeli} - \text{Ayıplı Değer}) \\
&= 5000 - (5000 - 2000) \\
&= 2000 \text{ TL}
\end{aligned}$$

Tazminat metodunun uygulanması özellikle, tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin ayıpsız rayiç değerinden daha düşük olduğu hallerde adaletsiz sonuçlara yol açabilir⁵⁴⁵. Bu sebeple bu metodun uygulanması her zaman taraflar arasında bozulan edim dengesini sağlamada yetersiz kalmaktadır.

2.4.3.3 Kira Bedelinin İndirilmesinin Sonuçları

TBK m. 305'te genel olarak kiracının, ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını isteyebileceği düzenlenmiştir. TBK m. 307'de ise, kiralanan şeyin kullanımına tesir eden ayıpların olması durumunda, kiraya verenin bu ayıpları öğrendiği andan ayıbı giderdiği ana dek var olan sürede, kira bedelinin ayıpla orantılı olarak indirilebileceğini isteyebileceği belirtilmiştir. Kiracının kira bedelinde indirim talep hakkı geçici etkili sonuç doğuran bir haktır. Kiracı, ayıbın kiraya verenin ayıbı öğrendiği andan, ayıbı gidermesine kadar geçen müddet için kira bedelinin indirilmesini isteyebilir⁵⁴⁶. Ayıp daha önce ortaya çıkmış olsa bile kiracı, kiraya verenin ayıbı öğrendiği tarihten itibaren bedel indirimi isteyebilir. Ayıbın tamamen giderildiği halde, kira sözleşmesi sona ermemişse, kiracı ayıbın giderildiği andan sonraki dönem için kira bedelinin indirilmesini isteyemez⁵⁴⁷. Ayıp kısmen giderilmişse, kiracı yine de kira bedelinin indirilmesini isteyebilir. Ancak, bu durumun yapılacak indirimin hesaplanmasında dikkate alınması gerekir⁵⁴⁸. TBK m. 307 uyarınca, kiracı, bedelde indirim talep hakkını hem geçmişe etkili olarak (ayıbı öğrenme anı), hem de geleceğe etkili olarak (ayıbın giderildiği an) olarak kullanır⁵⁴⁹.

Kiracı kira bedelinin indirilmesini bağımsız olarak isteyebilir. Veyahut TBK m. 306 kapsamında diğer haklara bağlı şekilde kullanabilir⁵⁵⁰. Ancak kira bedelinden indirim yapılması sonucunun doğması için kiracının mutlaka kiraya verene sözlü veya yazılı olarak bildirimde bulunması gerekir⁵⁵¹.

⁵⁴⁵Çabri, 2023: 252-253; Onur, 2023: 138.

⁵⁴⁶Ural Çınar, 2014:160.

⁵⁴⁷Çabri, 2023: 256.

⁵⁴⁸Aydın, 2021: 173.

⁵⁴⁹Nuhoğlu, 2013: 101.

⁵⁵⁰Çabri, 2023: 243; İnCEOğlu, 2013: 69; Gümüş, 2012: 129 vd.

⁵⁵¹Çabri, 2023: 244.

Kira bedelinin indirilmesi için mahkemeye başvurulmasının zorunlu olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Ağırlıklı görüşe göre⁵⁵² kiracının bu seçimlik hakkını kullanabilmek için dava açması zorunlu değildir. Bir diğer görüşe göre⁵⁵³ kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyeceği durumlarda hâkime başvurmalıdır.

2.4.4 Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Kiracıya, BK m. 249/2’de, başlangıçta bulunan; BK m. 250/1’de sonradan meydana gelen ayıplar nedeniyle fesih hakkı tanınmıştır⁵⁵⁴. TBK’de kiracının akdi feshetme hakkı, m. 305/2 ile m. 306/2 hükümlerinde düzenlenmiştir. TBK m. 306/2’de, fesih hakkı, her ne kadar kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi başlığı altında düzenlenmiş olsa da TBK m. 304’te yapılan yasal atıf gereği, teslim anındaki ayıplar bakımından uygulama alanı bulur⁵⁵⁵.

Fesih, sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir⁵⁵⁶. Kiracı, kira sözleşmesini, kiraya verene varması gerekli tek taraflı irade açıklaması ile sona erdirir⁵⁵⁷. Fesih bildirimi, kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaştığı anda hüküm ve sonuçlarını doğurur⁵⁵⁸. Ancak TBK m. 348 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin yazılı şekilde yapması gerekmektedir⁵⁵⁹.

Kiracının kira sözleşmesini feshedebilmesi için öncelikle kiralananadaki ayıp önemli olmalıdır⁵⁶⁰. Nitekim TBK m. 305/2’de bu husus “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*” şeklinde ele alınmış, TBK m. 306/2’de “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir*” şeklinde belirtilmiştir⁵⁶¹. Bu sebeple kiralananadaki önemli olmayan ayıplar sebebiyle, kiracı, fesih hakkını kullanamaz.

⁵⁵² Aral ve Ayrancı, 2015: 285; İnçeoğlu, 2013: 80.

⁵⁵³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Hatemi vd., 1992: 165-166; “Burada ayıpları kiraya veren hesabına bizzat gidertme durumundan farklı olarak, bizzat hakime başvurulması gerekmektedir. Zira, kiracının kendi takdirine göre tenzil (indirim) yoluna gitmesi hem doğru görülemez, hem de uyumsuzluklara yeşil ışık yakan bir davranış biçimi olur” (Yavuz, 2023: 194).

⁵⁵⁴ İnçeoğlu, 2014: 187.

⁵⁵⁵ Yavuz vd., 2021: 266.

⁵⁵⁶ Baltalı, 2010: 89.

⁵⁵⁷ Olgaç, 1966: 366.

⁵⁵⁸ Eren, 2019: 343.

⁵⁵⁹ İnçeoğlu, 2014: 190.

⁵⁶⁰ Çabri, 2023: 269; Eren, 2019: 343; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 266; Aydoğdu ve Kahveci, 2019: 394; İnçeoğlu, 2014: 187.

⁵⁶¹ Yargıtay 3. H.D. 04.03.2004 T., 2004/1470 E., 2004/1618 K. “...Kiralananın amacına uygun kullanılabilmesi için kiralayanın ayıpsız teslim borcu vardır. Kiraladığı yer için kiracının işletme ruhsatı alınması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, kiralanan şeyin ayıpları ise kiralayanın tekeffülü altında kabul edilir. Kiralanan ayıplı ise ve bu ayıp kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını ve işletilmesini imkansız kılacak çeşitten ise, kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir(BK. Mad. 249- 250 – 106 – 108)...” (Yünlü, 2020: 148-149).

Kiracının akdi feshedebilmesi için bir diğer şart, ayıbı gidermek üzere kiraya verene makul bir süre vermesi ve bu süre içinde ayıbın giderilmemesidir⁵⁶². Uygun sürenin belirlenmesinde TBK m. 123 hükmü kıyasen uygulanır⁵⁶³. Süre vermenin yararsız olacağı veya dürüstlük kuralı gereği süre verilmesinin beklenemeyeceği durumlarda kiracı, TBK m. 124/2'nin kıyasen uygulanmasıyla sözleşmeyi derhal feshedebilir⁵⁶⁴. Ayıbın giderilmesi için uygun süre verilmesi kural olarak herhangi bir şekle tabi değildir⁵⁶⁵. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlı olsa da ayıbın giderilmesi için verilecek süre bakımından uygun sürenin geçerliliği herhangi bir şekle bağlı değildir⁵⁶⁶. Ayıbın giderilmesi için verilen uygun süre içine ayıp kısmen giderilmişse, giderilmeyen kısım önemli olmayan ayıp niteliğindeyse, kiracı sözleşmeyi feshedemez.

Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurursa, bu halde sözleşmenin feshi söz konusu olmaz. Kiracı, borçlu temerrüdü hükümlerine dayanarak sözleşmeden dönebilir (TBK m. 125/2). Dönme hakkının kullanılmasıyla sözleşme baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelir⁵⁶⁷. Sözleşmenin feshi ise, kiralananın teslim alınmasından sonra sözleşmenin ileriye etkili olarak sona erdirilmesi sonucunu doğurur. Feshin söz konusu olabilmesi için kiracının kiralananı teslim almış olması gerekir⁵⁶⁸.

Fesih beyanının kiraya verene varmasıyla birlikte kira ilişkisi ileriye etkili olarak sona erer⁵⁶⁹. Ancak fesih anına kadar olan dönem için kiracının kira bedeli ödeme borcu devam eder. Peşin ödenen bir kira bedeli söz konusu ise sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca iadesi gerekir⁵⁷⁰.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kusursuz sorumluluktur⁵⁷¹. Dolayısıyla kiracının fesih hakkını kullanabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekmez. Ancak fesih sebebiyle uğramış olduğu zararların tazmini için TBK m.308 hükmü gereği kiraya verenin

⁵⁶²Çabri, 2023: 273; Eren, 2019: 343; İncoğlu, 2014: 188; Yargıtay 13. H.D.19.06.2003 T., 2003/4076 E., 2003/8059 K. “...Kiralananın sözleşme ile amaçlanan kullanılmaya elverişli bir halde bulunmadığından dolayı aktin feshini isteyen kiracının öncelikle uygun bir süre tayin ederek, bu ayıbın bu zaman zarfında bertaraf edilmesini istemesi ve bunun gerçekleşmemesihisinde, akti fesihte haklı olduğunu kanıtlaması gerekir. böyle bir ihtar olmaksızın ve sözleşme süresi sona erdikten sonra, kiracının akdi haklı nedenle feshettiğini ileri sürmesi MK 2. Maddesindeki iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz.” (Yünlü, 2020: 149).

⁵⁶³Çabri, 2023: 274.

⁵⁶⁴Gümüş, 2012: 124; Günel, 2010: 115.

⁵⁶⁵İncoğlu, 2013: 70; Nuhoglu, 2013: 78; Günel, 2010: 85.

⁵⁶⁶Çabri, 2023: 275.

⁵⁶⁷Çabri, 2023: 260.

⁵⁶⁸Çabri, 2023: 260.

⁵⁶⁹İncoğlu, 2014: 191; Gümüş, 2012: 123; Günel, 2010: 123.

⁵⁷⁰Yünlü, 2020: İncoğlu, 2013: 191.

⁵⁷¹Bkz. Birinci Bölüm 1.3.4.

kusurlu olması gerekir⁵⁷². Kiraya veren kusursuz olduğunu ispatlayamazsa, kiracının uğramış olduğu müspet zararı tazmin etmek zorundadır⁵⁷³. Doktrinde, kiracının sözleşmeden dönmesi halinde menfi, sözleşmenin feshi halinde ise müspet zararın tazminini isteyebileceği kabul edilmektedir⁵⁷⁴.

2.4.5. Zararın Giderimi

Kiracı, TBK m. 305/1 hükmü gereğince kiralananın ayıplı olması sebebiyle zarara uğramışsa, bu zararların tazminini talep edebilir⁵⁷⁵. Kiracı bu hakkını diğer seçimlik haklarıyla beraber de isteyebilir yahut bağımsız olarak ileri sürebilir⁵⁷⁶. Kiracının ayıptan doğan zararın giderimi hakkı TBK m. 305'te düzenlenmiş olmakla birlikte şartları TBK m. 308'de düzenlenmiştir. Buna göre *“Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür”*. Esasında bu hüküm, TBK m. 112'de düzenlenen borcun gereği gibi ifa edilmemesi halinde borçluya yükletilen tazminat yükümlülüğünün özel bir görünümüdür⁵⁷⁷.

2.4.5.1. Şartları

Kiracının ayıptan doğan zararların tazminini talep edebilmesi için, kiralanan ayıplı olmalı, ayıptan ötürü bir zarar söz konusu olmalı, ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağı olmalı ve kiraya veren kusurlu olmalıdır. Bu şartlar ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.4.5.1.1. Kiralananın Ayıplı Olması

Kiracının ayıp sebebiyle tazminat talebinde bulunabilmesi için öncelikle kiralanan ayıplı olmalıdır⁵⁷⁸. Kiracı, gerek önemli ayıplarda, gerekse de önemli olmayan ayıplarda uğramış olduğu zararın tazminini isteyebilir. Tazminat istemek için zararın niteliği önemli değildir, hafif ayıp halinde dahi tazminat talep edebileceği belirtilmektedir⁵⁷⁹. Kiralanan, teslim anında ayıplı olabileceği gibi, teslimden sonra da ayıplı hale gelebilir⁵⁸⁰. Kiralanan

⁵⁷²Çabri, 2023: 262.

⁵⁷³Çabri, 2023: 291.

⁵⁷⁴Yavuz vd., 2021: 266.

⁵⁷⁵Çabri, 2023: 299; Yavuz, 2023: 237; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 268-269; Aral ve Ayrancı, 2015: 285; İncoğlu, 2014: 211 vd.; Yavuz vd., 2021: 266; Gümüş, 2012: 133; Akyiğit, 2012: 93; Tandoğan, 2008: 121.

⁵⁷⁶Çabri, 2023: 300; Eren, 2019: 343.

⁵⁷⁷Eren, 2019: 343.

⁵⁷⁸Çabri, 2023: 301.

⁵⁷⁹İnceoğlu, 2014: 212.

⁵⁸⁰Çabri, 2023: 301.

ayıplı değilse veya kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ortaya çıkmışsa, kiraya verenin tazminat sorumluluğu olmaz⁵⁸¹.

2.4.5.1.2. Kiracının Ayıptan Dolayı Zarara Uğraması

Diğer bir şart, kiralananın ayıplı olması sebebiyle kiracının bir zarara uğramış olması gerekir⁵⁸². Buradaki zarar akdi zarar olup ayrıca niteliği itibariyle ayıbı takip eden zarardır⁵⁸³. Örneğin, kiralanan bir işyeriyse ve meydana gelen ayıp yüzünden kar kaybı yaşanmışsa, yine çatıdan sızan yağmur sebebiyle kiralananadaki mallar ıslanmışsa⁵⁸⁴, bundan dolayı kiracı zarara uğramış olabilir. Kiracının maddi zarar dışında, bedensel zararlar ile bu sebeple ortaya çıkan tedavi masrafları ya da manevi zarara uğraması da söz konusu olabilir⁵⁸⁵. Kiracı, uğramış olduğu zararı ispatlamalıdır⁵⁸⁶. Ancak bazı durumlarda kiracı uğramış olduğu zararı ispatlasa bile zararın miktarı belirlenemeyebilir⁵⁸⁷. Bu halde hâkim, TBK m. 114/2’de yer alan atıfla TBK m. 50/2 uyarınca takdir hakkını kullanarak zararı belirler⁵⁸⁸.

Kiracının, kiraya verenden talep edebileceği zarar müspet zarardır⁵⁸⁹. Doktrinde ağırlıklı görüşe göre⁵⁹⁰, ayıptan dolayı kiracı, kişilik haklarının, beden bütünlüğünün, sağlığının ihlal edilmesi sebebiyle manevi zarara uğramışsa, kiraya verenin sorumlu olacağı kabul edilmektedir. TBK m. 114/2’de yer alan “*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hallerine de uygulanır*” şeklindeki hüküm gereği, borca aykırılığın özel bir görünümü olan kiralananın ayıplı olması halinde kiracı uğradığı manevi zararların tazminini de isteyebilir⁵⁹¹. Ancak başka bir görüşe göre⁵⁹², bu husus, kiracının duyduğu elem ve ıstırapın katlanılamaz olduğu istisnai hallerde söz konusu olur. Yargıtay da bir kararında⁵⁹³, “*BK. 98/2. maddesi delaletiyle 49. maddesine dayanılarak manevi tazminat istenebilmesi için davacının şahsiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde tecavüze uğraması gerekir. Dava konusu olay nedeniyle davacı kiracının kişisel hakkının ne şekilde tecavüze uğradığı kararda açıklanıp belirtilmemiştir. Esasen meydana gelen olay nedeniyle davacının şahsiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde tecavüze uğradığının kabulü de mümkün*

⁵⁸¹Çabri, 2023: 301.

⁵⁸²Çabri, 2023: 301.

⁵⁸³Eren, 2019: 343-344.

⁵⁸⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 269.

⁵⁸⁵İnceoğlu, 2014: 213; Günel, 2010: 99.

⁵⁸⁶Meydaneri, 2019: 83.

⁵⁸⁷ Onur, 2023: 152.

⁵⁸⁸ Özdemir ve Küçükçapraz, 2021: 111.

⁵⁸⁹ Eren, 2019: 343.

⁵⁹⁰Çabri, 2023: 311; Eren, 2019: 343; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 269; Acar, 2015: 244; İnceoğlu, 2014: 216.

⁵⁹¹Çabri, 2023: 311.

⁵⁹² Tandoğan, 2008: 122.

⁵⁹³ Yargıtay 13.HD., 04.03.2003 T., 2002/13780E., 2003/2297 K. (<https://legalbank.net/arama>, erişim tarihi: 03.07.2023).

değildir” şeklinde karar vermiştir. Daha eski tarihli bir uyuşmazlıkta ise, kiralananı kasten oturulmaz hale getiren kiraya verenin manevi tazminata mahkûm edilebileceğine karar vermiştir⁵⁹⁴. Kanaatimizce kiralananındaki ayıp sebebiyle kiracının kişilik hakları zedelenmişse, beden bütünlüğünü ya da sağlığını ihlal etmişse ve bu ihlaller aynı zamanda kiracının manevi olarak elem ve ıstırap duymasına sebep olmuşsa kiracı ayıptan dolayı manevi tazminat talebinde bulunabilmedir. Ayıbın kiracının ölümüne sebep olduğu hallerde kiracının mirasçıları TBK m. 56/2 hükmü gereği manevi tazminat isteme hakkına sahiptir⁵⁹⁵.

2.4.5.1.3. Uygun İlliyet Bağı

Kiraya verenin kiracının uğramış olduğu zararlardan dolayı sorumlu olabilmesi için bir diğer şart uygun illiyet bağıdır⁵⁹⁶. Uygun illiyet bağı, hayatın olağan akışına göre ayıbın o zararlı sonucu meydana getirmeye elverişli olması, zararlı sonuca ayıbın neden olmasıdır⁵⁹⁷. Kiraya veren, ayıbın neden olmadığı bir zarardan dolayı sorumlu olmayacaktır. Ayıp ile zarar arasındaki illiyet bağının varlığını ispat yükü kiracıya aittir⁵⁹⁸. Ancak kiraya veren, ayıbın meydana gelmesine kusuruyla sebebiyet vermiş olsa da kusurlu davranışıyla oluşan ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir⁵⁹⁹.

2.4.5.1.4. Kiraya Veren Kusuru

Kiraya verenin ayıp sebebiyle zarardan dolayı tazminat sorumluluğunun doğması için bir diğer şart, kusurunun olmasıdır. TBK m. 116 uyarınca kiraya verenin ifa yardımcılarının da kusuru söz konusu olabileceğinden kiraya veren bu halde de sorumlu olur. Kiraya verenin kusuru, kasti olarak ayıbı ortaya çıkarmak şeklinde olabileceği gibi; ayıptan haberdar olmasına rağmen bunu gidermemek veya herhangi bir tedbir almamak gibi ihmal şeklinde de meydana gelebilir⁶⁰⁰.

TBK m. 308’de kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirilmiştir, bu hüküm TBK m. 112 ile paralellik göstermektedir⁶⁰¹. Kiraya veren tazminat sorumluluğundan kurtulmak için

⁵⁹⁴ Yargıtay 3. HD., E. 1303, K. 10998, T. 07.11.1949, (Tandoğan, 2008: 122’den naklen).

⁵⁹⁵ Çabri, 2023: 313.

⁵⁹⁶ İncoğlu, 2014: 212.

⁵⁹⁷ Çabri, 2023: 313; Eren, 1975: 52vd.

⁵⁹⁸ İncoğlu, 2014: 212.

⁵⁹⁹ Çabri, 2023: 313.

⁶⁰⁰ Acar, 2015:245; Eren, Özel Hükümler, 2019: 344; Aydoğdu/Kahveci, 2019: 396; Günel, 2010: 104.

⁶⁰¹ Çabri, 2023: 315.

kusursuz olduğunu ispatlamak zorundadır⁶⁰². Bu noktada kusurun ağırlığı, kiraya verenin sorumluluğuna etki etmez, tazminat miktarının belirlenmesinde önem arz eder⁶⁰³.

2.5. Seçimlik Hakların Kiracı Tarafından Kullanılması

2.5.1. Zamanaşımı Süresi

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu TBK’de ayrıntılı olarak düzenlenmişken kiracıya tanınan hakların hangi sürede kullanılması gerektiğine ilişkin bir hükme yer verilmemiştir⁶⁰⁴. TBK m. 304-308 hükümlerinde düzenlenen hakların niteliklerine göre ayırım yapılarak hangi sürelerde kullanılması gerektiği doktrindeki görüşler çerçevesinde incelenecektir.

2.5.1.1 Ayıbın Giderilmesi, Fesih ve Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini Talep Haklarına İlişkin Süre

Kiracının ayıp sebebiyle sahip olduğu seçimlik haklarını hangi sürede kullanması gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁶⁰⁵, kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesi için kanunda bir düzenleme bulunmadığından, TBK m. 147/1 hükmü kıyasen uygulanmalıdır. Kiracının kiralananın kendisine teslim edildiği tarihten itibaren beş yıllık süre içinde kullanması gerekmektedir. Ayrıca bu görüş, kiraya verenin ayıbı bilmede ağır kusurlu olduğu hallerde, TBK m. 231/2 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla seçimlik hakların on yıllık zamanaşımı süresi içinde kullanılması gerektiğini ileri sürmektedir⁶⁰⁶. Bizim de katıldığımız görüşe göre⁶⁰⁷ ise kiracının, ayıbın giderilmesi, ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi ve fesih hakkı herhangi bir zamanaşımına tabi değildir. Bu haklar, ayıp giderilmediği sürece ileri sürülebilir. Bunun temel sebebi ise kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca amaçlanan kullanıma elverişli halde bulundurma yükümlülüğüdür⁶⁰⁸. Nitekim taraflar arasındaki akit, beş seneden uzun süreli yapılmışsa, kiralanda sonradan meydana gelen ayıp sebebiyle, zamanaşımının teslimle başladığı esas alınacağından, kiracının bu haklarını öne sürmesi zorlaşır hatta ortadan kalkar⁶⁰⁹. Ancak ayıp ortaya çıkmasına rağmen bu hakların uzun süre kullanılmaması seçimlik haklardan feragat olarak yorumlanabilir. Bu sebeple kiracı uygun bir müddette hangi seçimlik hakkı kullanacağını kiraya verene bildirmelidir. Nitekim

⁶⁰²İnceoğlu, 2013: 85.

⁶⁰³ Acar, 2015: 245.

⁶⁰⁴Çabri, 2023: 334.

⁶⁰⁵ Gümüş, 2020: 230.

⁶⁰⁶ Gümüş, 2020: 230.

⁶⁰⁷İnceoğlu, 2014 : 233.

⁶⁰⁸Çabri, 2023: 335; İnceoğlu, 2014: 234.

⁶⁰⁹Çabri, 2023: 335.

sözleşmenin sona ermesi halinde, kiracının bu şekilde bir talep öne sürmesi dürüstlük kuralıyla bağdaşmaz⁶¹⁰.

2.5.1.2. Tazminat Alacağının Tabi Olduğu Süre

TBK’de satış sözleşmesine ilişkin olarak satılanın ayıplı olması sebebiyle TBK m. 231’de, eser sözleşmesine ilişkin olarak ise eserin ayıplı olması sebebiyle TBK m. 478’de tazminat sorumluluğuna ilişkin zamanaşımı süreleri özel olarak düzenlenmiştir. Ancak kanunda, kiracının, kiralananın ayıplı olması halinde tazminat talebinde bulunabilmesi için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Doktrinde ağırlıklı ve bizim de katıldığımız görüşe göre⁶¹¹ ayıptan doğan hakların TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı süresine tabi olması gerekir. Diğer görüş⁶¹² ise, kanunda boşluk olması sebebiyle TBK m. 147/b.1’in kıyasen uygulanmasıyla doldurulabileceğini ve kiracının sahip olduğu tazminat alacağının kiralananın teslim edildiği tarihten itibaren beş yıl içinde kullanılması gerektiğini, kiraya verenin ayıbı bilmede ağır kusurlu olması halinde ise TBK m. 231/2’nin kıyasen uygulanarak on yıllık zamanaşımına tabi olduğunu savunmaktadır. Ancak bu görüşe katılmıyoruz. TBK m. 147/b.1 hükmü, kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler ile ilgili olup ayıptan kaynaklanan tazminat ödeme borcu dönemsel bir edim değildir⁶¹³. Kanunda özel bir hükmün olmaması bu konuda kanun boşluğu olduğunu göstermez⁶¹⁴. TBK m. 146’da kanunda aksi bir düzenleme olmadıkça, her alacağın on yıllık zamanaşımına tabi olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle kiracının ayıptan doğan tazminat alacağına ilişkin zamanaşımı süresi on yıl olmalıdır. Bu süre zararın doğduğu andan itibaren işlemeye başlar⁶¹⁵.

2.5.1.3. Kira Bedelinden İndirilen Miktarın İade Talebinin Tabi Olduğu Süre

Kira bedelinde indirim talebi, geçmişe yönelik istenebileceği gibi, ileriye etkili olarak da istenebilir. Kira bedelinin indirilmesi, ileriye etkili olarak yapılmışsa, kiracı, yapmış olduğu ödemelerle ilgili kiraya verenden bir talepte bulunamaz. Bu halde kira borcu ayıp oranında sona erer⁶¹⁶. İndirim geçmişe etkili olarak yapılmışsa, kiracı, yaptığı ödemelerin ayıpla ölçülü olarak indirilecek kısmın geri verilmesi hakkına sahiptir⁶¹⁷. Kiracının ayıp

⁶¹⁰ Doğan, 2011: 273.

⁶¹¹ Çabri, 2023: 336; Serozan vd., 2018: 1696; Acar, 2015: 247; İnceoğlu, 2014: 232.

⁶¹² Gümüş, 2020: 230.

⁶¹³ İnceoğlu, 2014: 232.

⁶¹⁴ Çabri, 2023: 336-337.

⁶¹⁵ Günel, 2010: 138.

⁶¹⁶ Çabri, 2023: 337.

⁶¹⁷ Çabri, 2023: 337.

sebebiyle geçmişe etkili olarak bedelde indirim hakkını kullanması halinde, iade talebinin hangi süreye tabi olacağı doktrinde tartışmalıdır.

Doktrinde bir görüşe göre⁶¹⁸, bu hakkın kullanılmasıyla, kira bedeli kısmi olarak hükümsüz hale gelir. Bu sebeple daha önce yapılan iade talebinin niteliği sebepsiz zenginleşmedir; ezcümle kira bedellerini ilişkin iade talebi sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tabidir. Bir başka görüşe göre⁶¹⁹ ise, indirilecek bedelin iadesi TBK m. 147/1 uyarınca beş yıllık zamanaşımına tabidir. Ancak kanaatimizce de kira bedellerine ilişkin iade talebi sebepsiz zenginleşme hükümlerine tabi olmalıdır.

2.5.2. İspat Yükü

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiralanana sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcunun bir sonucudur. Kiraya verenin bu yükümlülüğünü ihlal ettiğini ispat yükü kural olarak kiracıdadır. Nitekim TMK ispat kurallarının düzenlendiği ispat yükü başlıklı m.6 hükmüne göre “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür*”. Ancak bu hüküm genel bir hüküm olup, ispat yükü kuralının açıklığa kavuşturulması için bir de HMK’ye bakmak gerekir⁶²⁰. HMK m.190/1 hükmüne göre “*İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir*”. Kiracı, kiralanana herhangi bir çekince belirtmeksizin teslim almışsa, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim edilmediğini ispat külfeti altındadır⁶²¹. Fakat kiracının bu iddiasına karşılık olarak kiraya veren, kiralananın kullanım amacına elverişli olarak teslim edildiğini ispatla mükelleftir⁶²².

2.5.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme

HMK m. 4/1-a hükmünde kira ilişkisinden doğan davalarda, sulh hukuk mahkemelerinin görevli olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla, (dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın) kiralanandaki ayıplar sebebiyle ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemesi görevlidir⁶²³.

⁶¹⁸Çabri, 2023: 338; İnceoğlu, 2014: 233.

⁶¹⁹Nuhoğlu, 2013: 117; Kaya, 2013: 73.

⁶²⁰Pekcanitez vd., 2018: 250.

⁶²¹ Bilgi için bkz. Umar ve Yılmaz, 1980: 303.

⁶²²Serozan vd., 2018: 1622; Bilgi için bkz. Umar ve Yılmaz, 1980: 127 vd.

⁶²³Pekcanitez vd., 2018: 45-46; Kırmızı, 2013: 668.

Yetki, bir davaya yer bakımından hangi yerdeki görevli hukuk mahkemesinin bakacağını gösteren kurallardır⁶²⁴. HMK m. 6'ya göre “*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir*”. Anılan Kanunun 10.maddesine göre “*Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir*”. Sonuç olarak, kiralanandaki ayıplar sebebiyle ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda genel yetkili mahkeme, kiracı ya da kiraya verenin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi, özel yetkili mahkeme ise sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir⁶²⁵.

5 Nisan 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 7445 sayılı Kanun ile Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’nda değişiklik yapılmıştır. Bu çerçevede, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, 01.09.2023 tarihinden itibaren zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Bu tarihten itibaren kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin açılacak davalarda, dava açılmadan önce dava şartı olarak arabulucuya başvurulmalıdır.

⁶²⁴ Kırmızı, 2011: 177.

⁶²⁵ Kırmızı, 2011: 180 vd.

SONUÇ

Kiraya veren, kiralananı, belirlenen tarihte, kullanım amacına elverişli olarak kiracıya teslim etmelidir. Kiraya verenin bu sorumluluğu sözleşme süresince devam etmektedir. Kiraya veren, kiralananı kullanım amacına elverişli teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcuna istinaden, kiracıdan kira bedelinin ödenmesini istemeye hak kazanır. Kiraya verenin ayıbı üstlenme borcu ise, kiralananın sözleşmedeki kullanım amacına elverişli şekilde teslim ve sözleşme devam ettiği sürece bu şekilde bulundurma borcuna aykırılığın sonucudur. Konu TBK m. 304-308 hükümleri arasında düzenlenmiştir.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kanunda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlenmiştir. Ürün kirası ile konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlerde ayrıca düzenlenmemiştir. Bu sebeple ürün kirası ile konut ve çatılı iş yeri kiralarında ayıp sebebiyle ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda da genel hükümlerde yer alan TBK m. 304 vd. uygulama alanı bulur.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte bize göre, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin (kötü ifa) özel bir görünümü niteliğindedir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kanuna dayanmaktadır, sözleşmede kiralananın ayıplı olmadığını vaat etse bile kiraya verenin ayıp sebebiyle sorumluluğu ortadan kalkmaz. Yine kural olarak bu sorumluluk kusura dayanmamaktadır. Ancak kiracının uğramış olduğu zararlar sebebiyle tazminat sorumluluğun doğması için kiraya verenin kusurlu olması gerekir.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için öncelikle, geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığı aranmaktadır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olması için kira sözleşmesinin kurulması yeterli olmayıp geçerli de olması gerekir. Kira sözleşmesinin herhangi bir sebeple (TBK m.27'ye aykırılığı veya taraflardan birinin ehliyetsizliği sebebiyle) kesin hükümsüz olması durumunda kiraya veren ayıptan dolayı sorumlu tutulamaz.

Kiraya verenin ayıp yükümlülüğünün doğabilmesi için öncelikle kiralanda bir ayıp olmalıdır. Ayıp türleri gerek doktrinde gerekse de kanunda farklı ayrımlara tabi tutulmuştur. Genel olarak ayıp türlerine baktığımızda dörtlü bir ayrıma gidildiği görülmektedir. Buna göre ilk ayırım ayıbın niteliğine göre yapılan ayırım olup bunlar maddi ayıp, manevi ayıp, hukuki ayıp ve ekonomik ayıptır. İkinci ayırım ayıbın mevcut olduğu zamana göredir. Ayıp, teslim anında mevcut olabileceği gibi sonradan da meydana gelebilir. Üçüncü ayırım, ayıbın önemli

olup olmamasına göre yapılmaktadır. En son ayırım ise ayıbın açık veya gizli ayıp olmasına göre olandır.

Kiraya verenin, TBK m. 301 gereği, kiralanan şeyin sözleşmede belirlenen kullanım amacına elverişli olmaması, ayıba karşı tekeffül yükümlülüğüne yol açar. İşin niteliği gereği, için kiralanananda bir ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmaması gerekir. Yine kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, sorumsuzluk anlaşması ile sınırlandırılmamış veya ortadan kaldırılmamış olmalıdır.

Türk Borçlar Kanununda, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen hükümlere baktığımızda, kanun koyucu, teslim sırasında var olan ayıplardan sorumluluğu ve sonradan ortaya çıkan ayıplardan sorumluluğu olarak ikili bir ayrıma gitmiştir. Ayrıca yalnızca teslim anında ve teslimden sonra ortaya çıkma şeklinde değil, kiralananadaki ayıbın önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp olması şeklinde de ayrıma gidildiği görülmektedir.

Kiralanan önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir veya sonradan ortaya çıkan ayıba ilişkin haklarını kullanabilir. Ancak önemli olmayan ayıplarda kiracıya borçlu temerrüdü hükümlerine dayanma imkânı tanınmamıştır. Bu çerçevede teslim anında kiralananadaki ayıp önemli değil ise TBK m. 305'e gider. Bu düzenlemeye göre kiracı, ayıbın giderilmesini ya da kira bedelinden ayıpla ölçülü olacak şekilde bir indirim yapılmasını ya da ayıp sebebiyle bir zarara uğramışsa bu zararın tazminini isteyebilir. TBK m. 305'te kiracıya, ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinden orantılı indirim, sözleşmenin feshi ve tazminat hakkı tanınmıştır. TBK m. 305'te kiracının sahip olduğu haklar sayılmış; bu hakların şartları ve sonuçları devamı maddelerde somutlaştırılmıştır.

Kiralanan şeyin önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir. Kiraya verenin temerrüde düşmesi halinde kiracı, TBK m. 123 vd. hükümlerine göre aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı, sözleşmeden dönüp menfi zararın tazmini veyahut ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteyebilir. TBK m. 304/1 hükmüne göre kiracı, sonradan ortaya çıkan ayıplara ilişkin hükümlere de başvurabilir.

Kira sözleşmesinin sürekli sözleşme olması sebebiyle, kiralananın kullanıma elverişli olarak teslimi, kiraya verenin borcunu sona erdirmez; sözleşme süresince kiralananın kullanım elverişliliğini azaltan engelleri ortadan kaldırmakla yükümlüdür. Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiraya verenin sorumluluğu TBK m. 305 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Bu çerçevede kiracıya dört tane seçimlik hak tanınmıştır. Bunlar, ayıbın giderilmesi, kira bedelinde indirim, fesih ve tazminat isteme haklarıdır.

Hükümde yalnızca kiracıya tanınan seçimlik haklar sayılmış, bu hakların şart ve sonuçları TBK m. 306-308’de düzenlenmiştir.

Sonradan ortaya çıkan ayıplar sebebiyle, kiracının sahip olduğu ilk seçimlik hak ayıbın giderilmesini talep hakkı olup TBK m. 306/1’de düzenlenmiştir. Ayıbın giderilmesini talep hakkı, aynen ifa niteliğinde olup bu hakkın kullanılması, diğer seçimlik hakların kullanılmasının bir ön şartı niteliğindedir. Bunun istisnasını ise kira bedelinde indirim hakkı ve tazminat talebi hakkı oluşturmaktadır. Her iki seçimlik hak da ayıbın giderilmesi ile birlikte veya bağımsız olarak istenebilir. Kiracı gerek önemli gerek önemli olmayan ayıplarda, gerek önceden var olan gerekse sonradan ortaya çıkan ayıplarda, ayıbın giderilmesini talep hakkına sahiptir. Kiracının ayıbın giderilmesi hakkını kullanabilmesi için öncelikle kiraya verene uygun bir süre vermesi gerekir. Ayrıca ayıbın giderilmesi mümkün olmalıdır. Bu sürede kiraya veren ayıbı gidermezse kiracı, ayıbı kendisi kiraya verenin onayına ve hâkimin iznine gerek kalmadan giderebilir. Ancak ayıp önemli ise, hâkimden izin istemelidir. Kiracı yapılan masrafları vekâletsiz iş görme hükümlerince isteyebilir veya kira bedelinden indirilmesini talep edebilir. Burada düzenlenen kira bedelinin indirilmesi, TBK m. 305 ve m. 307’de düzenlenen kira bedelinin indirilmesi hakkından farklıdır. TBK m. 306/1’de esasen tek seferlik ve ileriye etkili olmayan, takas niteliği taşıyan bir indirim söz konusudur.

Kiracının, ayıbın giderilmesi için tanıdığı müddet ayıbı gidermeye elverişli olmalıdır; burada TBK m. 123 hükmü kıyasen uygulanır. Süre vermenin yararsız olacağı veya dürüstlük kuralı gereği süre verilmesinin beklenemeyeceği durumlarda ise TBK m. 124 hükmü kıyasen uygulanır.

Kiracının sahip olduğu seçimlik haklar kural olarak nispi emredici niteliktedir. Taraflar yapacakları anlaşma ile kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunu sınırlandırabileceği gibi ortadan da kaldırabilir. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir. Diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem koşulları ile kiracı aleyhine değişiklik yapılmasına imkân bulunmamaktadır.

Kiraya verene TBK m. 306/3 ve 306/4’te kiracının haklarını kullanmasını engellemek amacıyla seçimlik haklar tanınmıştır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu TBK’de ayrıntılı olarak düzenlenmişken kiracının sahip olduğu seçimlik hakları hangi süre içinde ileri sürebileceğine ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Kiracı ayıbın giderilmesini, ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini veya fesih hakkını, ayıp giderilmediği sürece kullanabilir. Bu haklar biz zamanaşımı süresine tabi değildir. Bunun temel sebebi ise kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca amaçlanan kullanıma elverişli halde bulundurma yükümlülüğüdür. Kiracının ayıptan doğan tazminat alacağına ilişkin zamanaşımı süresinde uygulanacak hüküm

TBK m. 146 hükmü olup zamanaşımı süresi on yıldır. Kira bedelinde indirim talebi, geçmişe yönelik istenebileceği gibi, ileriye etkili olarak da istenebilir. İndirim geçmişe etkili olarak yapılmışsa, kiracı, yapmış olduğu ödemelerin ayıp oranında indirilecek kısmının iadesini isteme hakkına sahiptir. Kira bedellerine ilişkin iade talebi sebepsiz zenginleşme hükümlerine tabi olmalıdır.

Kiracı, kiralananı herhangi bir çekince belirtmeksizin teslim almışsa, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim edilmediğini ispat külfeti altındadır. Fakat kiracının bu iddiasına karşılık olarak kiraya veren, kiralananın kullanım amacına elverişli olarak teslim edildiğini ispatla mükelleftir.

Kira sözleşmesinden doğan davalarda sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluğa ilişkin davalarda genel yetkili mahkeme, kiracı ya da kiraya verenin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi iken; özel yetkili mahkeme ise sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir. 01.09.2023 tarihinden itibaren kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin açılacak davalarda, dava açılmadan önce dava şartı olarak arabulucuya başvurulmalıdır.

KAYNAKÇA

- Acar, F. (2015). Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-321), Beta Yayınları, İstanbul.
- Aktaş A. (2016) Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğu (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara
- Aral, F. ve Ayrancı, H. (2015). Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Atanılan A. (2017) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Verenin Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum.
- Ayan, N. (2007) "Taşınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 15, S. 1.
- Aydın, G. (2021). Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Verenin Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2019). Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Baltalı, G.(2010). Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Baçoğlu, B. (2012). Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, İstanbul.
- Belen, H. (2013). "Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler" *İstanbul Barosu Dergisi* , 87,6 106-137.
- Buz, V. (2005). Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Can, M. E. (1998). Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Cansel, E. (1953). İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara.
- Çabri, S. (2023). Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara.

Doğan, G. (2014). “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, 387-413.

Doğan, M. (2011). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara.

Edis, S. (1963) Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara.

Eren, F. (1975). Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağ Teorisi, Ankara.

Eren, F. (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.

Eren, F. (2019). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.

Ergüne, M.S. (2008) Olumsuz Zarar, İstanbul.

Feyzioğlu, F.,N. (1980). Borçlar Hukuku Akdın Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I, İstanbul.

Gümüş, M. A. (2012). 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul.

Gümüş, M. A. (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul.

Günel, M. C. (2010). Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Hatemi H.,Serozan, R., Arpacı, A. (1992). Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul.

İnceoğlu, M. (2013). “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, 103 – 104: 52 – 88.

İnceoğlu, M. (2014). Kira Hukuku(Cilt 2). On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

İleri, Ç. (2021). “Çevresel Gürültü Nedeniyle Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu” *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, 6,1 461-502.

Kapancı K. B. (2012). Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri, İstanbul.

Kaya, Ü. (2014). Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara.

Kılıçoğlu, A. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara.

Kırmızı, M.(2011) Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Kırmızı, M. (2013) Açıklamalı–İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara.

Kocayusufpaşaoğlu N.(1968). Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul.

Kök, Y. (2007). Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Kuntalp, E., Barlas, N.,Ayanoglu-Morali, A., Çavuşoğlu-Işıntan, P., İpek, M., Yaşar, M., Koç, S. (2005). Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul.

Meydaneri, H.K. (2019). Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Nuhoğlu, B. (2013). Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Oğuzman, M. K. ve Öz, M. T. (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul.

Olgaç, S. (1966). Borçlar Hukuku Akdın Muhtelif Nevileri: Kira, C.3, İstanbul.

Onur, N. (2023). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Ayıplı Olması Halinde Kiracının Hakları, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Özdemir, H.,Küçükcapraz, S. (2021) “Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, C. 12, 47, 86- 118.

Pekcanitez, H., Atalay, O. ve Özekes, M. (2018). Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, 12. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Serozan, R. (2007). Dönme, Gözden Geçirilip 2. Baskı, İstanbul.

Serozan, R. (2006). İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, C.3. Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul.

Serozan, R., ÖZ, T., Acar, F., Gökyayla, E., Develioğlu, M. (2018). İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümler, Cilt I, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Tandoğan, H. (2010). Türk Mesuliyet Hukuku, Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. (1993). Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul.

Tunçomağ K. (1976). Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 6. Baskı, İstanbul.

Tunçomağ K. (1977). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, 3. Baskı, İstanbul.

Türkler, T. (1993). Kiralayanın Kiralananın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Umar, B., Yılmaz, E. (1980). İsbat Yüğü, 2. Baskı, İstanbul.

Ural-Çınar, N. (2014). Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Üçer, M., Meriç N. (2019). "Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı", *Diyarbakır, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 24,41, 405-438.

Yavuz, C. (1989) Özellikle Tüketicinin Korunması Sorunu Bakımından Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul.

Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B. (2021). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta, İstanbul.

Yavuz, N. (2023). Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 11. Baskı, Ankara.

Yünlü, S. (2020). Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk, Aristo Yayınevi, İstanbul.

Zevkliler, A. ve Gökyayla, K. E. (2017). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İstanbul.

İNTERNET KAYNAKLARI

<https://www.kazanci.com.tr> (erişim tarihi: 03.07.2023).

<https://karararama.yargitay.gov.tr> (erişim tarihi: 26.06.2023 - 27.06.2023).

<https://legalbank.net/arama> (erişim tarihi: 03.07.2023).

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı	Hülya ASLAN KOYUNCU
EĞİTİM DURUMU	
Mezun olduğu lise	Antalya Erünel Sosyal Bilimler Lisesi
Lisans Diploması	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Yabancı Dil/Diller	İngilizce