

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPTAN
SORUMLULUĞU

ABDULLAH AKTAŞ

2501121102

TEZ DANIŞMANI

DOÇ. DR. BİLGEHAN ÇETİNER

İSTANBUL – 2016



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ

YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI



ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : ABDULLAH AKTAŞ Numarası : 2501121102
Anabilim Dalı / Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : DOÇ.DR.BİLGEHAN ÇETİNER
Tez Savunma Tarihi : 26.05.2016 Saati : 10:00
Tez Başlığı : KIRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜ'NE** OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-PROF.DR.HALİL AKKANAT	Katılmadı	
2-PROF.DR.TUFAN ÖĞÜZ		Kabul
3-DOÇ.DR.BİLGEHAN ÇETİNER		Kabul
4-DOÇ.DR.ZEKERİYA KURŞAT	Katılmadı	
5-YRD.DOÇ.DR.FATİH GÜNDOĞDU		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-DOÇ.DR.ÖMER ÇINAR		Kabul
2-YRD.DOÇ.DR.M.CAHİT GÜNEL		Kabul

ÖZ

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

Çalışmamız, temel olarak üç ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun tanımı ve hukuki niteliği açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulabilmesi için gerekli olan şartlar incelenmiştir. Üçüncü bölümde ise, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hükümleri çerçevesinde gerçekleşen sorumluluğunun kapsamı Yargıtay kararları ile somutlaştırılarak ele alınmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Ayıp Kavramı, Kiracının Sözleşmeyi Feshetme Hakkı.

ABSTRACT

OWNER'S WARRANTY AGAINST DEFECTS IN THE RENTAL AGREEMENT

Our study consists of three main chapters. In the first chapter, owner's warranty against defects in the rental agreement and its legal facts were defined. In the second chapter the requirements for applying owner's warranty against defects in the rental agreement was examined. In the third chapter, we tried to handle the realization of the owner's warranty against defects in the rental agreement's responsibility clauses with contain of the high court decisions.

Key Words: Owner's Warranty Against Defects in the Rental Agreement, The Concept of Defect, The Right of Owner to Cancel the Rental Agreement.

ÖNSÖZ

Toplumsal ihtiyaçların çeşitlik kazanması ile birlikte, toplumdaki her birey diğer bireylerle etkileşim halinde olmak ve onlarla hukuki ilişki kurmak zorunda kalmaktadırlar. Toplamlar içerisinde ihtiyaçların benzerlik gösteriyor olmasına rağmen ekonomik şartların farklılık göstermesinden dolayı her birey ihtiyacı olan eşyayı alamamaktadır. Satın alma işleminin belirli düzeyde ekonomik gücü gerektirmesinden ötürü kiralama kurumu oldukça sık tercih edilen ve son derece pratik bir hukuki işlem olarak karşımıza çıkmaktadır. Kira sözleşmesi her kesimden bireyin doğrudan veya dolaylı olarak karşılaştığı bir hukuki işlem türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Kira sözleşmesi, satın alınması çok yüksek meblağları gerektiren ve bireylerin barınma ihtiyacını karşılaması açısından zaruri olan konutların kiralanması şeklinde oldukça sık bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. Aynı zamanda son zamanlarda değişen ekonomik dengeler bireylerin araçlarını dahi satın almak yerine kiralama yoluna gittiğini görmekteyiz. Bu sebeple toplumun büyük bir kısmının kira sözleşmesinde kiracı veya kiraya veren sıfatıyla bir veya daha fazla kira sözleşmesinin tarafı olduğunu söylememiz yanlış olmayacaktır.

Genel olarak kira sözleşmeleri, kullanmanın ve eşyadan yararlanmanın bir ivaz karşılığında devrini konu edinen sözleşmelerdir. Başka bir anlatımla, kira sözleşmesi, kiralananın kullanımının kiraya veren tarafından kiracıya bırakıldığı, kiracının da bu kullanımın karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmelerdir(TBK m. 299). Kira sözleşmelerinde sözleşmeye konu olan mal ya da hak kiracıya tamamen devredilmemekte, yalnızca bir süreliğine onun kullanımına bırakılmaktadır¹. Dolayısıyla kira sözleşmelerinde, kiraya verenin sözleşme yapıldıktan sonra ilk borcu kiralananın kiracıya teslim edilmesidir. Ancak kira sözleşmeleri niteliği gereği sürekli edimli bir sözleşme olduğu için kiraya verenin borcu bu teslim ile bitmemektedir. Kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde sözleşme süresi boyunca da bulundurmak zorundadır. Bu yükümlülüğüne aykırı davranması halinde,

¹ **Tandoğan, Haluk**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s. 1.

kiralanandaki ayıptan kiraya verenin sorumluluğu gündeme gelecektir(TBK m. 301). Kira sözleşmelerinde en sık karşımıza çıkan ve birçoğumuzu da ilgilendiren “Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğu” tezimizin konusunu oluşturmaktadır.



İÇİNDEKİLER

ÖZ	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
ÖNSÖZ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI – HUKUKİ NİTELİĞİ - ÖZELLİKLERİ

I. Genel Olarak	3
II. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğunun Tanımı	6
III. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliği.....	8
A. Kiraya Verenin Özel Nitelik Bildirmediği Durumlarda Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler	8
1. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Yanılma Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş.....	8
2. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Sözleşmenin Müzakerelerinde Kusur Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş.....	10
3. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Gereği Gibi İfa Etmeme (Kötü İfa) Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş	13
4. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Varsayım Esasına Göre Açıklayan Görüş.....	14
5. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Hakkaniyet Esasına Göre Açıklayan Görüş.....	16

6. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Kendine Özgü Bir Müessese Olarak Açıklayan Görüş	17
7. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Tehlike Esasına Göre Açıklayan Görüş.....	18
B. Kiraya Verenin Özel Nitelik Bildirdiği Durumlarda Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler	19
1. Kiraya Verenin Nitelik Bildirimini Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş.....	20
2. Kiraya Verenin Nitelik Bildirimini Tek Taraflı Hukuki İşlem Olarak Açıklayan Görüş.....	22
3. Kiraya Verenin Nitelik Bildirimini Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş.....	22
IV. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Özellikleri.....	23
A. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Tali ve Yan Borç Olması ...	23
B. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Kanuni Bir Borç Olması	25
C. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olması.....	26

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI

I. Genel Olarak.....	28
A. Kullanmaya Elverişli Şekilde Teslim Borcuna Aykırılık	29
B. Kullanmaya Elverişli Şekilde Bulundurma Borcuna Aykırılık.....	31
II. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik ya da Bozuklukların Bulunması	33
A. Ayıp Kavramı.....	33

B. Ayıbın Türleri.....	35
1. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayırım.....	36
a. Maddi Ayıp.....	36
b. Manevi Ayıp.....	38
c. Hukuki Ayıp	41
d. Ekonomik Ayıp	45
2. Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre Yapılan Ayırım.....	47
a. Kiralananın Teslimi Anında Var Olan Ayıplar	48
b. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi	49
3. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre Yapılan Ayırım.....	52
a. Açık Ayıp	52
b. Gizli Ayıp.....	54
4. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre Yapılan Ayırım	54
a. Önemli Ayıp	55
b. Önemli Olmayan Ayıp	56
III. Kiralananın Ayıp Nedeniyle Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişli Olmaması	57
IV. Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması	60
V. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Sözleşme ile Sınırlandırılmamış veya Ortadan Kaldırılmamış Olması.....	62
VI. Kiracının Kusurunun Bulunmaması	64
VII. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüğü	65

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KİRAYA VERENİN AYIPLARDAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN
SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK.....	68
II. Kiracının Seçimlik Haklarının Hukuki Niteliği	70
III. Teslim Sırasında Mevcut Olan Ayıp Nedeniyle Kiracının Hakları	71
A. Teslim Sırasındaki Ayıp Önemliyse	71
B. Teslim Sırasındaki Ayıp Önemsizse	72
IV. Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıp Nedeniyle Kiracının Hakları	73
A. Ayıbın Kiraya Veren Tarafından Giderilmesini İsteme Hakkı	74
B. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı	77
C. Geçici Tahliye Davaları.....	81
D. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeriyle Değiştirilmesini Talep Hakkı....	85
E.Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı	87
1. İndirimin Şartları	89
a. Kiralananın Kullanımını Etkileyen Bir Ayıp Olmalı	89
b. Kiraya Veren Bu Ayıptan Haberdar Olmalı.....	91
c. İndirimin Ayıpla Orantılı ve Belirli Bir Süre İçin Yapılması ...	92
2. İndirilecek Miktarın Hesaplanmasına İlişkin Metodlar	92
F. Müspet (Olumlu) Zararın Tazminini Talep Hakkı.....	94
G. Manevi Tazminat Talep Hakkı.....	97
H. Kira Sözleşmesini Fesih Hakkı	98
V. Kiraya Verenin Kiracının Ayıptan Dolayı Sahip Olduğu Hakları Kullanmasını Engellemesi.....	101
VI. Zamanaşımı.....	103

A. Tazminat Talebi.....	103
B. Bedelde İndirim Nedeniyle İade Talebi	113
C. Seçimlik Talep.....	104
SONUÇ	106
KAYNAKÇA	110



KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: Adı geçen eser
a.g.m.	: Adı geçen makale
BK.	: Borçlar Kanunu
bknz.	: Bakınız
çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
f.	: Fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
md.	: Madde
MK.	: Medeni Kanun
ÖBİ	: Özel borç ilişkileri
S.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBH	: Türk Borçlar Hukuku
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
vd.	: Ve devamı
Yarg.	: Yargıtay

YHD

: Yargıtay Hukuk Dairesi

YHGK

: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile beraber, çalışmamızın konusunu oluşturan kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerle önemli değişiklikler yapılmıştır. Bununla birlikte 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde düzenlenmemiş olan yeni hükümlere de yer verilmiştir. Biz de bu çalışmamızda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu esas alacak olmakla birlikte yer yer eski ve yeni hükümler 818 sayılı Borçlar Kanunu ile karşılaştırmalı olarak da ele alınacaktır. İlk olarak kiralananın kiracıya önemli ayıpla teslim edilmesi durumunda, kiracıya isterse borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma, isterse borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma, isterse kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesinden kiraya verenin sorumluluğuna başvurma imkânı tanınmıştır (TBK m. 304). Kiracı, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım şeklini etkileyen ayıpların bulunması halinde bu ayıpların varlığından kiraya verenin haberdar olması, ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirimin yapılmasını talep edebilecektir (TBK m. 307). Kiracı lehine olan bu imkânların yanında kiraya veren de, kiralananın ayıplı olması durumunda, ayıbı gidermek yerine, kiralananı makul bir süre içerisinde ayıpsız bir benzer ile değiştirmeyi tercih edebileceği gibi; kiracıya ayıplı malın benzerini verip, uğradığı zararları da tazmin ederek onun diğer haklarını kullanmasını önüne geçebilir (TBK m. 306/III-IV).

Çalışmamızda ilk bölümde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tanımı yapılarak, bu sorumluluğun hukuki niteliği ve özellikleri doktrindeki görüşler ve çıkardığımız sonuçlar neticesinde açıklanmaya çalışılacaktır. Devamında ise, kiracının kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna başvurabilmesi için bulunması gereken şartlar incelenecek, kiralanda teslim sırasında bulunan ve daha sonra ortaya çıkan ayıp kavramı açıklanacaktır. Son bölümde ise, kiraya verenin kiralananın ayıplı olması durumunda sorumluluğunun kapsamı, TBK hükümleri doğrultusunda incelenmeye çalışılacaktır. Bu bölümde öncelikle, kiralananın ayıplı olması halinde kiracının sahip olduğu hakla ayrıntılı olarak incelenecektir. Bu bölüme, kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olacağı haklar

zamanaşımı süresi açısından değerlendirilerek sonlandırılacaktır. Çalışmamızın genelinde, uygulamadan karşılaşılan örnekler Yargıtay kararlar ile somutlaştırılarak incelenmeye çalışılacaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI – HUKUKİ NİTELİĞİ - ÖZELLİKLERİ

I. Genel Olarak

TBK m. 299; “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” demek suretiyle kira sözleşmesinin tanımını yapmıştır. Ancak bu tanım doktrinde, genel kira sözleşmesi ile birlikte ürün kirasını da kapsayacak şekilde düzenlenmesine rağmen, ürün elde etmeyi sağlayan ‘haklar’ın bu maddeye dâhil edilmemiş olması sebebiyle eleştirilmektedir².

Kira sözleşmesi, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını iletmeleri ile kurulan rızai bir sözleşmedir³. Tam iki tarafa borç yükleyen kira sözleşmesinde, kiraya veren, sözleşme ile kullanımının ve yararlanılmasının kiracıya devredilmesi kararlaştırılan kiralananı, sözleşmede kararlaştırılan kullanım şekline elverişli şekilde teslim etme yükümlülüğü altına girerken, kiracıdan bunun karşılığında kira bedeli isteme hakkını elde etmektedir. Kira sözleşmesi, sürekli edimli bir sözleşme olduğu için kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmekle sözleşmeden doğan borcundan kurtulmuş olmaz. Kiraya verenin borcu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da kiracının kullanımına elverişli bir şekilde

² Yavuz, Cevdet, Acar, Faruk, Özen, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş 10. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2014, s. 181; Gümüş, Mustafa Alper “Yeni” 6098 ürk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 22; Nuhoglu, Beyza, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s. 4.

³ Tandoğan, a.g.e., s. 110. Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 181; Gümüş, a.g.e., s. 22.

bulundurmaktır. Dolayısıyla, kiracının sözleşmeden elde etmeyi hedeflediği menfaat sözleşmenin geçerlilik süresi boyunca devam ettiği için kira sözleşmesinden doğan borcunu da çoğunlukla irat şeklinde dönemli edimler halinde ödemektedir⁴.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiraya verenin kiracının kullanımına bıraktığı bir kiralanan, kiracının bu kullanım karşılığında kiraya verene ödemesi gereken bir kira bedeli, kiracı ile kiraya verenin sözleşme konusu ve kira bedeli ile ilgili karşılıklı anlaşmalarının olması gerekmektedir. Kira sözleşmesinde amaç zaten kiracının kiralananı kullanması ve bu kullanım karşılığında kiraya verene kira bedelini ödemesidir. Kira bedelinin yalnızca Türk Lirası karşılığı olması şart değildir. Taraflar bir değer kaydı, yabancı para veya misli eşya olarak da kira bedelini belirleyebilirler⁵.

Türk Borçlar Kanunu gerek kiracıya gerekse de kiraya verene verilen bir takım hakların yanında borçlar da yüklemektedir. TBK'nun 313-319. maddelerinde tarafların düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edimi kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da aynı şekilde bulunmasını sağlamaktır. Kiraya verenin teslim borcunun yerine getirmesi için kiralananı mutlaka şekli olarak teslim etmesi gerekmez. Kiracının kiralananı kullanmasına veya taşınmasına uygun hale getirmesi de yeterli olacaktır⁶. Ancak kiraya verenin sözleşmeden doğan bu borcunu ifa etmiş olması için yalnızca teslim yeterli değildir. Kiraya verenin bu kiralananı *sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye uygun şekilde* teslim etmesi

⁴ Tandoğan, a.g.e., s. 110; Gümüş, a.g.e., s. 23; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 182; Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Cilt-I, Vedat Kitapçılık İstanbul (Borçlar), s. 280; Zevkliler, Aydın, Havutçu, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007, 159; Aral, Fahrettin, Ayrancı, Hasan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Borçlar), Ankara, 2014, 207; Erdoğan, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Adalet Yayınları, Ankara, 2010, s. 3; Aydoğdu, Murat, Kahveci, Nalân, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 387; Nuhoğlu, a.g.e., s. 4.

⁵ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 184; Yavuz, Kira, s. 2863; Akyiğit, a.g.e., s. 69; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 170; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 211; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 378; Nuhoğlu, a.g.e., s. 5.

⁶ Tandoğan, a.g.e., s. 110; Yavuz, Kira, s. 3190; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 210; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 194.

gerekmektedir. Bu şekilde bir teslimin olup olmadığına karar verilebilmesi için sözleşmeye bakılmalı ve somut olayın özellikleri dikkate alınmalıdır⁷.

Kira sözleşmesinin belki de en önemli özelliği olan sürekli bir borç ilişkisi olması nedeniyle, kiraya veren teslimden sonra kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede öngörülen kullanıma uygun biçimde bulundurmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük ile kiralananın kiracı tarafından kullanılmasını engelleyici veya sınırlayıcı durumların engellenmesi amaçlanmaktadır.

Kiraya verenin kiralananadaki ayıptan doğan sorumluluğu, onun kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurma borcunu tamamlar nitelikte bir borçtur. Çünkü kiraya verenin kiracının sözleşme süresinin sonuna kadar kiralananı sözleşme yaparken elde etmeyi amaçladığı menfaate uygun şekilde yararlanabilmesi, kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim ve bulundurma borcunu yerine getirmesi ile mümkün olacaktır. İşte kiraya verenin kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde bulundurma borcunu ihlal etmesi halinde kiralananadaki ayıptan kaynaklanan sorumluluğu devreye girecektir⁸.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu, onun kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma borcu başlığı altında inceleyen yazarlar bulunmaktadır. Zaten kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunu kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma borcunun kapsamında olduğunu kabul etmektedirler⁹. Buna karşın doktrinde bazı yazarların, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma borcu ile kiraya verenin ayıptan kaynaklanan sorumluluğunu farklı başlıklar olarak incelemektedir¹⁰. Biz de bu çalışmamızda kanun koyucunun düzenlemesine paralel olarak kiraya verenin ayıplardan

⁷ **Gümüş**, a.g.e., s. 95; **Yavuz**, Kira, s. 3189; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 6.

⁸ **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, **Gümüş**, Borçlar, s. 314; **Gümüş**, a.g.e., 99; **İnceoğlu, Murat**, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 52-88.

⁹ **Zevkliler, Havutçu**, a.g.e., s. 193; **İnal, Tamer**, Borca Aykırılık ve Sonuçları, Papatya Yayıncılık Eğitim, İstanbul, 2009, s. 280; **Akyiğit**, a.g.e., s. 76; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 387; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 7.

¹⁰ **Tandoğan**, a.g.e., s. 111; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 193; **Gümüş**, Borçlar, s. 315; **Gümüş**, a.g.e., s. 99; **Yavuz, Nihat**, Ayıplı İfa, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008, (Ayıplı İfa) s. 180; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 226; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 7.

sorumluluğu ile kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma borcunu ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

II. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğunun Tanımı

Kira sözleşmeleri bilindiği üzere tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu özelliğinden dolayı kira sözleşmelerinde kiracı ve kiraya verenin karşılıklı edimleri yerine getirmeleri gerekmektedir. Kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da aynı şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Kiracının yükümlülüğü ise bu süre zarfında kiraya verenin ediminin karşılığı olan kira bedelini ödemek olacaktır. Ancak kiraya veren edimini tam olarak yerine getirmezse yani ayıplı ifa edilmişse bu edimler arasındaki dengesizlik ortaya çıkacaktır. İşte bu şekilde bozulmuş olan edimler arası dengesizliği kanun koyucu kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu kurumu ile gidermeye çalışmıştır. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun amacı kiracının ifa menfaatini korumaktır¹¹.

Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesine göre, kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte ve sözleşme süresi boyunca sözleşme yapılırken öngörülen kullanma şekline uygun bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunun temelini de bu madde oluşturmaktadır. Dolayısıyla kiraya veren kiralananı öncelikle sözleşme ile kiracının elde etmeyi amaçladığı menfaate uygun şekilde teslim etmek zorundadır¹². Aksi takdirde kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu gündeme gelecektir. Diğer bir anlatımla, kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte

¹¹ **Şahiniz, Salih**, Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008, s. 27; **Nuhoglu**, a.g.e., s. 4.

¹² **Tandoğan**, a.g.e., 2008, s.109; **Gümüş**, a.g.e., s.101; **Zevkliler, Aydın, Gökyayla, Emre**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 13. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013, s.249; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s.161.

kiracıya teslim ederken kiralananın ayıpsız durumda olması ve kiracının kiralananı kullanmasını engelleyen veya sınırlayan bir sorun ihtiva etmemesi gerekmektedir.

Kira sözleşmeleri sürekli edimli sözleşmeler olduğundan dolayı kiraya verenin borcu kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ile bitmez. Kiraya veren, TBK m. 301'e dayanan bir sorumluluğun doğmaması için kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan nitelikte bulundurmakla yükümlüdür¹³.

Kiralanda oluşan ayıpların, kiralanda kullanmadan kaynaklanan sonradan meydana gelebilecek aşınma, bir tabiat olayı veya üçüncü bir kişinin fiilinden meydana gelmesi açısından bir farklılık arz etmemektedir. Kiralanda oluşan bu ayıplarda da kiraya verenin sorumluluğu gündeme gelecektir¹⁴.

Buraya kadar yaptığımız açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kiralananın kullanımını sözleşme ile kararlaştırılan şekilde kiracının yararlanmasını sınırlayan veya ortadan kaldıran eksiklikler ayıp olarak nitelendirmektedir¹⁵. Kiracının kiralananın sözleşme ile kararlaştırılan faydayı kısmen veya tamamen sağlayamamasına sebep olan bu kusurlar, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim edilmediğini veya sonradan bu duruma düştüğünü gösterir ve burada da kiraya verenin sorumluluğu ortaya çıkar. Dolayısıyla TBK m.301'de bahsedilen kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu, kiralananın teslim sırasında sözleşme ile kararlaştırılan şekilde olmaması veya daha sonradan kiracının sözleşme yapılırken amaçlanan faydayı elde etmesini engelleyecek hale gelmesi durumunda

¹³ **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s.226; **Gümüş**, a.g.e., s. 105; **Gümüş**, Borçlar, 2013, s.314; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 162; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., S. 264; Yarg. 3. HD., 1353/1961 E., 1961/9473 K.; “*Kiralananın apartman dairesinin altındaki dükkânın önce bakkaliye eşyası satan yer iken sonradan lokanta olarak kullanılması sonucu meydana gelen koku ve dumanın zarar gören kiracının bu koku ve dumanın yok edilmesini kiralayandan istemeye hakkı vardır.*” (**Kaya, Ümmühan**; Tük Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s.52.)

¹⁴ **Kaya**, a.g.e., s. 52.

¹⁵ **Tandoğan**, a.g.e., s.111; **Gümüş**, a.g.e., s. 107; **Gümüş**, Borçlar, s.315; **Kök, Yasin**; Borçlar Kanunu ve Yeni Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s. 49; **Yavuz, Nihat**, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 2013, s.63; **Acar, Faruk**; Kira Hukuku Şerhi (TBK n.200-312), 2. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2015, s.186; **Çabri, Sezer**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s.47.

doğan sorumluluktur diyebiliriz. Burada bahsedilen ayıp, kiralanandan elde edilmesi amaçlanan faydanın sağlanmasını tamamen engelleyen veya büyük ölçüde engelleyen ayıplardan olabileceği gibi, kiralananın kullanımını önemli ölçüde engellemeyen bir ayıp da olabilir¹⁶.

Daha önce de değindiğimiz gibi kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumluluğu dolayısıyla kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince de aynı şekilde bulundurmakla yükümlü olduğundan dolayı, TBK m. 301’de kiraya verenin ayıptan sorumluluğu; *kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluğu ve kiralananın sözleşme devam ederken ayıplı hale gelmesinden kaynaklanan sorumluluk* olmak üzere ikiye ayrılarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumluluğu sözleşme sona erinceye kadar devam etmektedir¹⁷.

III. Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliği

A. Kiraya Verenin Özel Nitelik Bildirmediği Durumlarda Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler

1. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Yanılma Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş

Bir sözleşme kurulurken taraflar karşılıklı ve uygun irade beyanlarını iletmelerine rağmen yaptıkları beyan ile iradeleri arasında istenmeyerek oluşmuş uyuşmazlık hali hukuki anlamda “yanılma” olarak adlandırılmaktadır¹⁸. Türk Borçlar Kanunu’nun 30 ile 35. maddeleri arasında yanılma kurumu düzenlenmiştir. Bu

¹⁶Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s.220; Tandoğan, a.g.e., s. 111; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s.251; Aral, Ayrancı, a.g.e., s.226; Çabri, a.g.e. 47; Bilge, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971, s. 151; Göktürk, Hüseyin Avni, Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri II. Kısım, Ankara, 1951, s. 425; Aydınliyım, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1973, s. 41.

¹⁷Kök, a.g.e., s. 19; Çabri, a.g.e., s. 48.

¹⁸Reisoğlu, Sefa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2014, s. 114; Oğuzman, M. Kemal, Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 94; Feyzioğlu, a.g.e., s. 123; Antalya, O. Gökhan, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Cilt I, 2. Baskı, İstanbul, 2013, s.220.

düzenlemeye göre, saikte yanılma, kişinin devam eden olayları yanlış anlaması, bunlar hakkındaki değerlendirmeleri yanlış yapması ve bu konudaki beklenti ve tahminleri yanlış yapmasıdır. Dolayısıyla yanılmadan bahsedebilmek için yanılan kimse açısından, yanıldığını iddia ettiği durumu bilmeme ve istememe gerekmektedir¹⁹. Bilindiği üzere Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemede yanılma ile ilgili olarak; *“sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen taraf, sözleşmeye bağlı olmaz”* ifadesiyle, her türlü yanılmanın değil ancak esaslı yanılmanın kanunda geçen şekliyle bir iptal sebebi olabileceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla yanılmadan bahsedebilmemiz için bir kişinin, sözleşmenin niteliğinde, konusunda, sözleşmenin diğer tarafının şahsında veya sözleşme konusu edimin miktarında hataya düşmüş olması gerekmektedir. Ancak bu gibi hallerde sözleşmenin iptaline sebebiyet verebilecek bir yanılmadan bahsetmek mümkün olacaktır²⁰.

Doktrinde ileri sürülmüş olan bir görüşe göre²¹; satım sözleşmelerinde ayıptan sorumluluğun temelini, diğer tarafın yanılması oluşturur. Bilindiği üzere ayıptan sorumluluk ve yanılma birbirinden farklı iki ayrı kurumdur. Ancak birbirinden ayrı iki kurum olan ayıptan sorumluluk ve yanılmanın şartlarının aynı olayda gerçekleşmesi de mümkün olabilmektedir²². Bazı durumlarda kiracı, sözleşmenin kurulması sırasında yanılabilir gibi, kiracının yanılığa düştüğü bu hususun kiralananın ayıplı olmasına neden olması da mümkündür.

İki kurumu ayrı ayrı incelemek gerekirse, yanılma sözleşmenin kurulması sırasında ortaya çıkan bir irade bozukluğu iken, ayıp sözleşmeden kaynaklanan borcun ifası ile ilgilidir. Kanun koyucu yanılma hallerinde yanılan tarafa sözleşmeyi

¹⁹ **Nomer, Haluk N.**, Borçlar Hukuk Genel Hükümler, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2013, s. 61; **Hatemi, Hüseyin, Gökyayla, Emre**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s.87.

²⁰ **Oğuzman, Öz**, a.g.e., s. 94; **Reisoğlu**, a.g.e., s. 119; **Hatemi, Gökyayla**, a.g.e., s.97; **Nomer**, a.g.e., s.181.

²¹ **Edis, Seyfullah**, Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara, 1963, s.22; **Çabri**, a.g.e., s. 50..

²² Öğretide bazı yazarlar (**Baltalı**, a.g.e., s. 8; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 12, **Yavuz, Cevdet**, Özellikle Tüketicinin Korunması Sorunu Bakımından Satıcının Satılanın Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul, 1989; (sorumluluk), s. 20.) Bu görüşe dayanak olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E: 1958/15, K. 1958/6, T. 04.06.1958 sayılı kararı örnek gösterilmektedir. Mahkeme bir uyuşmazlığa ilişkin kararında, bir olaya kanunun iki ayrı hükmünün uygulanabileceğini açıklarken bu duruma örnek olarak da satış sözleşmesinde satılanın ayıplı olması halinde eski Borçlar Kanunu'nun 203. veya 31. maddesine dayanarak sözleşmenin feshedilebileceğini belirtmiştir; **Çabri**, a.g.e., s. 50..

iptal etme imkânı sağlamıştır. Ancak, sözleşme konusu edimin ayıplı olması halinde sözleşmeyi iptal etme hakkı bulunmayıp, sözleşme geçerli bir şekilde kurulurken sözleşme konusu edimde ayıp olması sebebiyle borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemiş olması hali ortaya çıkmaktadır. Ayıptan sorumluluğun gündeme gelebilmesi için yalnızca ayıbın varlığından haberdar olmama hali yeterli olmayıp bunun yanında kanunda öngörülen koşulların da gerçekleşmesi gerekmektedir. Hâlbuki sözleşme kurulurken taraflardan birinin kanunda işaret edilen hususlarda esaslı yanılması, yanılma hükümlerine başvurulabilmesi için gerekli ve yeterlidir²³.

Buraya kadar yaptığımız açıklamalardan anlaşılağı üzere ayıp ile yanılmanın şartlarının aynı olayda gerçekleşmesi mümkün olmakla birlikte, diğer özellikleri bakımından bu iki kurum birbirinden farklıdır. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kurumunun temelini oluşturan kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma yükümlülüğünü yanılma ile açıklamak mümkün olmayacaktır²⁴.

2. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Sözleşmenin Müzakerelerinde Kusur Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş

Kural olarak sözleşme görüşmeleri sırasında, sözleşme henüz kurulmadığı için taraflar arasında sözleşmesel bir sorumluluk bulunmamaktadır. Ancak, taraflar arasında sözleşme görüşmelerinin başlamasıyla birlikte özel hukuki bir bağ doğmaktadır ve bu hukuki bağ sebebiyle taraflar birbirlerinin şahıs ve mal varlıkları üzerinde etki edebilir duruma gelmektedirler. Bu sebepten dolayı sözleşmenin müstakbel tarafları arasında kaynağını Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinden alan bir güven ilişkisi doğmaktadır²⁵. Bu güven ilişkisine dayanılarak doktrinde²⁶, tarafların sözleşme henüz kurulmadan önce görüşmeler süresince de birbirlerine

²³ Çabri, a.g.e., s. 51; Oğuzman, Öz, a.g.e., s. 107.

²⁴ Feyzioğlu, a.g.e., s. 271-273; Çabri, a.g.e., s. 51.

²⁵ Nuhoğlu, a.g.e., s. 14.

²⁶ Nomer, a.g.e. s. 286; Edis, a.g.e., s. 24; Oğuzman, Öz, a.g.e., s. 78; Aral, Fahrettin, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011 (Kötü İfa), s. 52; Gezder, Ümit, Türk/İsviçre Hukukunda Culpa İn Contrahendo Sorumluluğu, İstanbul, 2009, S. 12; Demircioğlu, Huriye, Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk, Ankara, 2009, s. 37.

verdikleri zararlardan sorumluluğunun söz konusu olabileceği kabul edilmektedir. Bu sorumluluğa “*culpa in contrahendo*” sorumluluğu denilmektedir. Bu sorumluluk sözleşme görüşmeleri devam ederken, karşı tarafı aldatıcı davranışta bulunmamayı, gerekli bilgileri diğer tarafla paylaşmayı, sözleşmenin diğer tarafının bir konuda yanıldığını fark ettiği anda onu uyarmayı ve gerekli olduğu hallerde sözleşmeni diğer tarafının şahsını ve mal varlığını koruyucu önlemler almayı kapsamaktadır²⁷. Bu sorumluluğun temelini MK m. 2’de düzenlenmiş olan dürüstlük kuralı oluşturmaktadır.

Borçlar Kanunu’nda akdin müzakereleri sırasında taraflardan birinin kusurlu davranışları ile diğerinin zarar görmesi neticesinde sorumluluğun doğacağı açıkça düzenlendiği özel durumlar vardır. Kanunda düzenlenen sözleşme öncesi sorumluluk hallerine örnek olarak; 39. maddede yer bulan karşı tarafı aldatarak veya korkutarak onu sözleşme yapmaya zorlayanın sorumluluğu; 35. maddede düzenlenen kendi kusuru nedeniyle yanılmasından dolayı sözleşmenin iptal edilmesine neden olan tarafın tazminat sorumluluğu ve 47. maddede düzenlenmiş olan yetkisiz temsil durumunda kendisini temsilci gibi göstererek temsil olunan olduğu iddia edilen kişi adına işlem yapanın sorumluluğu gösterilebilir.²⁸

Öğretide bazı yazarlar kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumluluğunu culpa in contrahendo sorumluluğuna göre açıklamaktadır²⁹. Akdin müzakereleri sırasında gündeme gelecek olan sorumluluğun hukuki niteliğinin ne olacağı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş³⁰; akdin müzakereleri sırasında tarafların sorumluluğunu haksız fiil sorumluluğuna bağlamış; diğer görüş ise³¹; bu sorumluluğun sözleşmeye aykırılık nedeniyle olduğunu ifade etmektedir. Öğretide çoğunlukla akdin müzakereleri sırasında sorumluluğun

²⁷ **Oğuzman, Öz**, a.g.e., s. 488; **Edis**, a.g.e., s. 24; **Tekinay, S. Sulhi, Akman, Sermet, Burcuoğlu, Haluk, Altop Atilla**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1993, s. 976; **Serozan**, a.g.e., s. 248.

²⁸ **Oğuzman, Öz**, a.g.e., s.488; **Kılıçoğlu, Ahmet M.**; Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış), Turhan Kitabevi, 18. Baskı, Ankara, 2014, s.83; **Nomer**, a.g.e., s. 287; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 14.

²⁹ **Edis**, a.g.e., s. 24; **Çabri**, a.g.e., s. 51.

³⁰ **Kılıçoğlu**, a.g.e., s. 83; **İnal**, a.g.e., s. 109.

³¹ **Tunçomağ**, a.g.e., s. 211; **Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altaop**, a.g.e., s. 979; **Oğuzman, Öz**, a.g.e., s. 491; **Nomer**, a.g.e., s. 287; **Demircioğlu**, a.g.e., s. 111.

sözleşmeye aykırılıktan kaynaklandığı kabul edilmektedir³². Bilindiği üzere bir hukuki ilişkiye girilmesi sırasında taraflara dürüstlük kuralı uyarınca bir takım yükümlülükler yüklenmektedir. Bu yükümlülükler aykırı davranan tarafın da sorumluluğu haksız fiilden değil sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanacaktır. Dolayısıyla burada TBK m. 112 hükümleri uygulanacaktır³³.

Akdin müzakereleri sırasındaki kusur sorumluluğunun hukuki niteliğinin doğru olarak tespit edilmesi, zamanaşımı özellikle süresi bakımından önem arz edecektir. Eğer culpa in contrahendo sorumluluğunun hukuki temelini haksız fiilin oluşturduğunu söylersek, bu sorumluluk çerçevesinde zarar gören tarafın tazminat alacağı, fiilin ve failin öğrenilmesinden itibaren iki yıl ve her halde on yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrayacak ve ispat yükümlülüğü zarar görende olacaktır. Ancak bu sorumluluğun hukuki dayanağının sözleşmeye aykırılık olduğunu kabul edersek zamanaşımı süresi on yıl olacak ve sorumlu olduğu iddia edilen kişinin kusurunun bulunmadığını ispat etmesi gerekecektir. Daha önce de bahsettiğimiz gibi, sözleşme görüşmelerini başlamasıyla beraber bir sözleşme kurulmamış olduğu halde taraflar arasında hukuki güvene dayalı hukuki bir bağ kurulmuş olacaktır. Dolayısıyla bu bağdan kaynaklanan güven ilişkisinin zedelenmesinden dolayı oluşan zararın haksız fiilden değil sözleşmeye aykırılıktan kaynaklandığını savunan görüşe katılmaktayız.

Culpa in contrahendo sorumluluğu kusura dayanan bir sorumluluktur. Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğuna baktığımızda ise bu sorumluluk kusursuz sorumluluk kapsamında değerlendirilmektedir. Bu açıdan bakıldığında ayıptan sorumluluk hallerinin culpa in contrahendo sorumluluğu kapsamında değerlendirilmesi mümkün görülmemektedir. Çünkü culpa in contrahendo sorumluluğunda bir tarafın zarara uğramasının sebebi diğer tarafın kusuru değil ise sorumluluk söz konusu olmamaktadır³⁴. Ancak kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kusura dayanmayan, kanuni bir sorumluluk türüdür. Kiraya veren, kiralananın teslimi anında ayıplı olması veya kiralananın sözleşme devam ederken ayıplı hale gelmesi

³² **Tunçomağ**, a.g.e., s.211; **Tekinay, Akman, Burcu, Altop**, a.g.e., s. 979; **Oğuzman, Öz**, a.g.e., s. 490; **NOMER**, a.g.e., s. 286.

³³ **Oğuzman, Öz**, a.g.e., s. 491.

³⁴ **Edis**, a.g.e., s. 25, **Çabri**, a.g.e., s.52.

durumunda, bu ayıbın meydana gelmesinde kendi kusurunun bulunmadığını ispat ederek bu sorumluluktan kurtulamaz.

Kiracının, kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan kaynaklanan haklarının, hukuki temelini akdin müzakerelerinde kusurdan kaynaklanan sorumluluk olduğunu söyleyen görüş, kiraya verenin sözleşmenin kurulması aşamasında sözleşmenin tarafların sözleşmeden elde etmeği amaçladığı faydanın tam olarak sağlanmasına engel olan ayıbı bilmeyerek kusurlu davrandığını söylemektedir³⁵.

Culpa in contrahendo sorumluluğuna başvurulabilmesi için sözleşmenin kurulmamış olması gerekmektedir. Eğer sözleşme kurulmuş ise artık sözleşme öncesi sorumluluktan değil sözleşmeden doğan sorumluluktan bahsedilebilecektir ve dolayısıyla culpa in contrahendo gündeme gelmeyecektir. Ancak kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için ortada geçerli bir kira sözleşmesinin varlığından bahsetmek gerekmektedir. Bununla birlikte kiralananın sözleşme devam ederken ayıplı hale gelmesi kiraya verenin sözleşme kurulurken kusurlu hareket ettiği anlamına gelmemektedir. Tüm bu anlattıklarımız dolayısıyla kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu kurumunun sözleşme öncesi sorumluluk yani culpa in contrahendo sorumluluğu ile açıklamak mümkün görülmemelidir³⁶.

3. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Gereği Gibi İfa Etmeme (Kötü İfa) Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş

Kira sözleşmesinde, kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan zamanda, sözleşmede kararlaştırılan kullanıma özgülenmiş şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da bu şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin sözleşmeden kaynaklanan bu yükümlülüğe aykırı davranması halinde, yani gerek sözleşmede kararlaştırılan niteliklerde bir teslim yapmazsa, gerekse kanunen bulundurması gereken nitelikleri bulundurmazsa, sözleşmeden kaynaklanan edim yükümlülüğüne aykırı davranmış olur ve kötü ifa³⁷ söz konusu olur³⁸. Öğretide de

³⁵ Edis, a.g.e., s.24; Kök, a.g.e., s. 26; Nuhoglu, a.g.e., s. 16

³⁶ Nuhoglu, a.g.e., s. 15; Oğuzman, Öz, a.g.e., s.481; Kök, a.g.e., s.28.

³⁷ Aral'a göre; gereği gibi ifa etmeme geniş ve dar olmak üzere iki farklı şekilde ortaya çıkabilir. Geniş anlamda gereği gibi ifa etmeme borç ilişkisinin taraflarına, edim konusunun içeriğine, ifa

kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim edilmemesinden ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurmamasından kaynaklandığı kabul edilmektedir³⁹.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tanımı yapılırken belirttiğimiz gibi, bu sorumluluğun doğması için kiraya verenin kusurlu olması gerekmemektedir. Ancak kiraya verenin, sözleşmeden doğan ifa yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmemesi halinde sorumluluğuna gidilebilmesi için kusurlu olması gerekmektedir. (TBK m. 308) Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kötü ifadan bu yönüyle ayrılmaktadır. Çünkü kanun koyucu TBK m. 112 ile borçlu aleyhine bir kusur karinesi getirmiştir. Bu durumda borçlu sorumluluktan kurtulmak istiyorsa kusursuzluğunu ispat etmek zorundadır. Ancak bu şekilde sorumluluktan kurtulması mümkün olur. Fakat kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 304 ve devamında kiralananın ayıplı olması halinde sözleşmeyi feshetme, ayıbın giderilmesini talep etme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme ve kira bedelinin indirilmesini talep etme seçimlik hakları bulunmaktadır. Ancak kiraya verenin kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru olmadığını ispat etmesi halinde kiracının tazminat talep etme hakkı da TBK m. 112 hükmü uyarınca ortadan kalkabilecektir. Bu durumda kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kötü ifanın özel bir hali olduğunu göstermektedir⁴⁰. Kanaatimizce de, kiracının kiralananın ayıplı olması sebebiyle hak iddia edebilmesi, kiraya verenin sözleşmeden doğan borcunu kötü ifa etmesinden kaynaklanmakla beraber bu sorumluluk özel olarak düzenlenmiş bir kötü ifa sorumluluğudur.

4. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Varsayım Esasına Göre Açıklayan Görüş

yerine ve zamanına ilişkin olabilir. Dar anlamda gereği gibi ifa etmeme ise, borcu ifa etmek için yerine getirilmek istenen edimin kanun ve sözleşmede öngörülen şekilde bulunmaması durumudur. Dolayısıyla kısaca ayıplı ifa, dar anlamda gereği gibi ifa etmeme olarak açıklanabilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral**, a.g.e., s. 75.

³⁸ **Aral**, Kötü İfa, s. 117; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 18; **Kök**, a.g.e., s. 27; **Baltalı**, a.g.e., s. 13; **Serozan**, a.g.e., s. 301; **Çabri**, a.g.e., s.57.

³⁹ **Gümüş**, Borçlar, s. 314; **Zevkliler**, **Gökyayla**, a.g.e., s. 251; **Aral**, Kötü İfa., s. 109; **Tandoğan**, a.g.e., s. 110; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 8.

⁴⁰ **Çabri**, a.g.e., s. 57; **Kök**, a.g.e., s. 27; **Türkler**, a.g.e., s.16; **Nuhoğlu**, a.g.e., s.19.

Fubini⁴¹, satım sözleşmelerinde satıcının ayıptan sorumluluğunu varsayım esasına dayandırmıştır. Bu görüşe göre alıcı satım sözleşmesi yaparken sözleşmeye konu olan edimin belirli nitelikte olduğunu varsaymaktadır. Dolayısıyla sözleşme konusu satılanın, bu sözleşme ile ulaşılmak istenen amacın gerçekleşmesini sağlayacak nitelikleri taşıması gerekmektedir⁴². Yoksa satıcı alıcıya karşı sorumluluk altına girmiş olacaktır⁴³. Bu noktada asıl değerlendirilmesi gereken, tarafların sözleşmeyi yaparken ulaşmak istedikleri ve bu olmazsa sözleşmeyi yapmayacakları asıl amaçtır⁴⁴.

Satım sözleşmesinde ayıptan sorumluluğa dair ileri sürülmüş olan bu görüşü kira sözleşmesine de uyarlarsak, sözleşme kurulurken kiracı, kiralananda belirli vasıfların olduğunu varsayarak bu sözleşmeyi imzalamaktadır. Bu görüşe göre, taraflar sözleşmeyi imzalarken belirli bir amacın gerçekleşmesini esas almaktadırlar ve bu esas amacın gerçekleşmeyeceğini bilmeleri halinde sözleşmeyi akdetmeyeceklerdir. Dolayısıyla tarafların sözleşmeyi yapmaları için kiralananın bu amacı gerçekleştirebilecek nitelikleri taşıması gerekmektedir. Kiracının sözleşmeyi yaparken kiralananda olduğunu varsaydığı bu niteliklerin bulunmaması halinde kiralanın ayıplı olarak kabul edilecek ve kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilebilecektir⁴⁵. Kanaatimizce bu görüş kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu açıklamak konusunda yetersiz kalmaktadır. Bir kira sözleşmesi yapılırken kiracının kiralananda olduğunu varsaydığı nitelikler çok farklılık gösterebileceğinden bu niteliklerin ne olduğu nasıl ve neye göre belirlenecekleri belirsiz olduğundan bu görüşün kabulü çözümü zor sonuçlar doğurabilecektir⁴⁶.

⁴¹ **Fubini R**, Batura Juridique De la Responsabilite Du Vendeur Pour Les Vicez Caches, Rev. Trim Dr. Civ. 1903, C. 2, s. 279 (naklen **Yavuz C.**, Sorumluluk, s. 26).

⁴² **Yavuz C.**, Sorumluluk, s. 25.

⁴³ **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 19.

⁴⁴ **Yavuz C.**, Sorumluluk, s. 26.

⁴⁵ **Çabri**, a.g.e., s. 55; **Türkler**, a.g.e., s. 16; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 20.

⁴⁶ **Kök**, a.g.e., s. 27; **Nuhoğlu**, a.g.e., s.20.

5. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Hakkaniyet Esasına Göre Açıklayan Görüş

Satım sözleşmesinde satıcının ayıptan doğa sorumluluğunu hakkaniyet esasına göre açıklayan görüşe göre; satıcının ayıptan doğan sorumluluğu, onun satılanı teslim ve mülkiyetini geçirme borcunun doğrudan ve doğal bir sonucu değildir. Ayıptan doğan sorumluluk aslında, satım sözleşmesinde satılarda var olan ayıplar dolayısıyla alıcı aleyhine bozulan menfaat dengesinin tekrar eski haline getirilmesini sağlayan hukuk bir araç niteliğindedir⁴⁷.

Satım sözleşmesinde satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu hakkaniyet esasına göre açıklayan görüşü her iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğini taşıyan kira sözleşmesine uyarlırsak, kiralananın ayıplı olması, kiracının kira sözleşmesini akdederken kiralananı elde etmeyi amaçladığı faydayı tam olarak elde edememesine ve kiracı ile kiraya veren arasında bulunan edimler arası dengenin bozulmasına neden olmaktadır. Kira sözleşmesinde kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurmakla yükümlü olduğundan, kiralanda ortaya çıkacak ayıp, kiracının sözleşmeyi yaparken kiralananı elde etmeyi amaçladığı faydaya engel olacaktır⁴⁸.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun temelinde, taraflar arasında sözleşme ile kurulmuş olan menfaat dengesinin ayıpla bozulması sonrasında yeniden kurulmasının amaçlanması vardır. Kiracının kiralananı tam olarak faydalanamadığı süre zarfında, yararlanamadığı kısma denk gelecek şekilde kira bedelinin indirilmesini talep edebilme hakkı sayesinde kiracı ile kiraya veren arasında meydana gelen edim dengesizliğinin giderilebilmesi bu duruma bir örnek olarak gösterilebilir⁴⁹. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiraya verenin sözleşmeden kaynaklanan borcunun tam ve eksiksiz şekilde yerine getirmesini sağlayarak, kiracı aleyhine bozulan edim dengesinin tekrar sağlanmasına imkân sağlamaktadır. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun temelini

⁴⁷ Yavuz C., Sorumluluk, s. 27; Kök, a.g.e., s. 29; Çabri; a.g.e., s. 55.

⁴⁸ Çabri, a.g.e., s. 56; Kök, a.g.e., s. 29.

⁴⁹ Gümüş, a.g.e., s. 129, İnceoğlu, a.g.e., s. 78; Seliçi, a.g.e., s. 179; Nuhoglu, a.g.e., s.21; Çabri, a.g.e., s. 56.

hakkaniyet esasına dayandıran görüş yerinde değildir. Ancak, bütün hukuki ilişkilerin temelinde sözleşmenin tarafları arasında var olan menfaat dengesinin korunmaya çalışılması ve bu dengenin bozulması halinde tekrar kurulmasını amaçlayan ve bunu sağlayan hükümler bulunmaktadır. Dolayısıyla sırf bu yüzden ayıptan doğan sorumluluğu hakkaniyet esasına dayandırmak doğru değildir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, hakkaniyetle değil ifa ile ilgili bir soruna çözüm üretmeyi amaçlamaktadır⁵⁰.

6. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Kendine Özgü Bir Müessese Olarak Açıklayan Görüş

Satıcının kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu kurumunu kendine özgü bir müessese olarak nitelendiren görüşün savunucusu olan Cavin'e göre⁵¹; satıcının ayıptan doğan sorumluluğu, kanunun onun aleyhine düzenlediği özel bir borçtur. Dolayısıyla, borçların ifası ve irade sakatlığı kurumlarıyla karıştırılmamalıdır.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu bu görüşle birlikte değerlendirdiğimizde, kiracının kiralananındaki ayıplar dolayısıyla sahip olduğu haklar, kanun koyucunun kiraya veren aleyhine düzenlediği özel nitelikte bir borcun karşılığını oluşturmaktadır. Kiraya verenin kanundan kaynaklanan bu borcu, onun kiralananı kullanmaya elverişli bir biçimde teslim etme asli borcuna eklenmekle beraber bu borçtan ayrıca varlığını sürdürmektedir⁵². Bilindiği üzere, kira sözleşmelerinde kiraya verenin kanuni borcu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurmaktır. Kanundan kaynaklanan bu borcun amacı, kiraya vereni tam ve düzgün bir ifaya mecbur bırakarak, kiracının sözleşme ile elde etmeyi beklediği menfaatin gerçekleşmesini sağlamaktır. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu, onun kanundan doğan asli borcundan ayırarak farklı bir borç olarak sunan bu görüşe katılmamız mümkün değildir.

⁵⁰ Çabri, a.g.e., s. 56; Kök, a.g.e., s. 29; Türkler, a.g.e., s. 16.

⁵¹ Cavin, Pierre, La Vente-Lechange-La Donation, in Traite de Droit Prive Suisse, vol. VII, t. I/1, Friborg, 1978, s. 72 (naklen Yavuz C., Sorumluluk, s. 25); Nuhoglu, a.g.e., s. 21.

⁵² Kök, a.g.e., s. 28; Baltalı, a.g.e., s. 12; Türkler, a.g.e., s. 17.

7. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunu Tehlike Esasına Göre Açıklayan Görüş

Satıcının satılndaki ayıplardan sorumluluğunu tehlike esasına göre açıklayan görüşe göre; satıcının ayıptan sorumluluğu, Roma Hukuku'nda var olan satıcıyı satılanın oluşturduğu tehlikelerden sorumlu tutma esasına dayanmaktadır. Satılanın mülkiyetini henüz satıcıda olduğu zaman diliminde satılana ilişkin bir takım tehlikelerin ayıp olarak karşımıza çıkması mümkündür.

Doktrinde kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunu tehlike esasına dayandıran görüşe göre; kiralananın kiracı açısından oluşturduğu tehlikeler de kiraya verenin sorumluluğu altında olacaktır. Kiralananın teslim edilmesinden önce kiralanda bulunan tehlikeler, kira sözleşmesi kurulduktan sonra ayıp olarak ortaya çıkarsa, kiracı, kiralananındaki ayıplar dolayısıyla kiraya verene başvurabilecektir⁵³. Kira sözleşmesini sürekli borç ilişkisi doğuruyor olmasından ötürü, satım sözleşmesinden farklı olarak, yalnızca kiralananın teslimi sırasında kiralanda bulunan ayıplardan dolayı değil, bununla birlikte kira sözleşmesi devam ettiği sürece kiralanda ortaya çıkabilecek ayıplardan sorumluluğu bulunacaktır. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunu tehlike esasına göre açıklayan görüş, kiralanan kiracıya teslim edildikten sonraki kısmı kiraya verenin sorumluluğu kapsamına dâhil etmediği için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu açıklamakta eksik kalmaktadır. Çünkü kira sözleşmesinde, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ayıpların, kiralananın tesliminden önce de tehlike adı altında var olduğunu söylemek yerinde bir gerekçe olmayacaktır⁵⁴.

8. Görüşümüz

Buraya kadar anlattıklarımızdan da anlaşılacağı üzere kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumluluğu, sözleşmeden doğan borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümüdür. Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme türü olan kira sözleşmelerinde kiraya verenin en temel borcu, kiralananın kiracıya

⁵³ Türkler, a.g.e., s. 16; Kök, a.g.e., s. 28; Yavuz C., Sorumluluk, s. 26; Nuhoğlu, a.g.e., s. 22.

⁵⁴ Nuhoğlu, a.g.e., s. 22.

sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını gerçekleştirmeye uygun şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurmaktır (TBK m. 301). Dolayısıyla kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını gerçekleştirecek şekilde teslim edilmemesi veya sonradan bu hale gelmesi durumunda TBK m. 112’de düzenlenen sözleşmede doğan borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü niteliğinde olan kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu gündeme gelmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olmasından ötürü kiralananın sonradan ayıplı olması durumunda da kiraya verenin bu ayıptan doğan sorumluluğunun borcun gereği gibi ifa edilmemesi niteliğinde olacağıdır. Burada kanun koyucu, kira sözleşmesinin kendine özgü özelliklerini dikkate alarak kiraya verenin kiralanandaki ayıptan sorumluluğunun koşulları ile kiracının sahip olduğu hakları gereği gibi ifa etmemeden veya satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğundan farklı düzenlemiştir.

B. Kiraya Verenın Özel Nitelik Bildirdiğı Durumlarda Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler

Türk Borçlar Kanunu’nun kabul ettiğı temel ilkelerden olan sözleşme serbestisine göre, bir sözleşmenin tarafları, sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içerisinde kalmak şartıyla serbestçe belirleyebilirler (TBK m. 26). Kira sözleşmesinde de taraflar, sözleşmenin konusunu serbestçe belirleyebilecekleri gibi, kiraya veren sözleşme konusuna ilişkin olarak da ek vaatlerde bulunabilir. İşte kiraya veren, kiralananın taşınması gereken niteliklerinin yanında kiracıya kiralanana ilişkin başkaca bazı niteliklerin bulunduğuna dair bildirimde bulunmuş olabilir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kiralananda objektif olarak bulunması gereken niteliklerin yanında, kiraya verenin özel olarak bildirdiğı niteliklerin eksikliğinden de kaynaklanabilmektedir. Sözleşmede bulunacak olan nitelikler yalnızca bir eşyayı diğer bir eşyadan ayıran objektif özellikler değil aynı zamanda ticari hayatta kabul edilen, söz konusu eşyanın diğer eşyalara göre etkili bulunan bütün özellikleridir⁵⁵. Kiraya veren, sözleşmede özel nitelik belirterek kiralanayı kiralarsa, belirttiğı bu

⁵⁵ Yavuz, Ayıplı İfa, s. 94.

niteliklerin ayıplı olması halinde de kiralanandaki ayıplardan sorumluluk hükümleri uyarınca sorumlu olacaktır.

Satım sözleşmelerinde, satılarda özel niteliklerin bulunduğu satıcı tarafından vaat edilmesi durumunda, bu özel nitelik vaadinin hukuki niteliğinin ne olacağı doktrinde tartışmalıdır⁵⁶. Satıcının sözleşmenin kurulma safhasında satılana ilişkin nitelik bildirimini sözleşme, tek taraflı hukuki işlem ve tasavvur açıklaması olduğuna yönelik görüşler ileri sürülmüştür. Kanunda bu konuda açık bir hüküm bulunmuyor olsa da doktrinde, kira sözleşmesinde de satış sözleşmesindeki gibi kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralananda bulunmamasının ayıptan sorumluluğa yol açacağı kabul edilmektedir⁵⁷. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin sözleşmenin kurulması safhasında bildirdiği özel niteliklerin kiralananda bulunmamasının hukuki niteliğini açıklamaya çalışırken, satış sözleşmesinde satıcının ayıptan kaynaklanan sorumluluğu ile ilgili ileri sürülen görüşlere değinerek, kira sözleşmesi bakımından kiralananda özel nitelik bildirimini hukuki niteliğini belirlemeye çalışacağız⁵⁸.

1. Kiraya Veren Nitelik Bildirimini Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş

Satım sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğunda satılarda özel nitelik bildirimini hukuki niteliğini açıklamak için ileri sürülen görüşlerden ilki, özel nitelik bildirimini sözleşme olarak nitelendiren görüştür⁵⁹. Satım sözleşmesinde satıcının özel nitelik bildirimini sözleşme olarak nitelendiren bu görüşün kira

⁵⁶ Yavuz C., Sorumluluk, s. 27; Nuhoğlu, a.g.e., s. 23; Kök, a.g.e., s. 30.

⁵⁷ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 226; Gümüş, a.g.e., s. 103; İnceoğlu, a.g.e., s. 54; Günel, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 2010, s.23; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 220; Çabri, a.g.e., s. 59.

⁵⁸ Yavuz C., Sorumluluk, s. 27; Türkler, a.g.e., s. 17; Kök, a.g.e., s. 30; Çabri, a.g.e., s. 58.

⁵⁹ Çabri, a.g.e., s. 59; Edis, a.g.e., s. 50; Oktay Özdemir, Saibe, “Yargıtay Kararları Işığında Ticari Satış Sözleşmesinde Ayıp Kavramı ve Ayıba Bağlı Hakları Kullanmak İçin Uygulanması Gereken Külfetler”, Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan, C.I, İstanbul, 2007, s. 42; Kök, a.g.e., s. 42;

sözleşmesinde kiraya verenin bildirdiği özel nitelikler bakımından da uygulanabileceği savunulmuştur⁶⁰.

Kiraya verenin bildirdiği özel nitelikleri sözleşme olarak kabul eden görüşe göre, kiraya verenin kiralanda bazı niteliklerin bulunduğunu veya bulunmadığını kiracıya bildirmesi ve onun da bu bildirime uygun şekilde bir irade açıklaması ile kiralanda bulunduğu bildirilen niteliklere ilişkin kabul beyanında bulunması gerekir. Bu sayede kiraya verenin özel nitelik vaadinde bulunmasıyla birlikte, bu vaat tarafların iradeleriyle sözleşmenin bir hükmü haline getirilmiş olmaktadır. Dolayısıyla, kiralanda bulunduğu bildirilen niteliğin hiç bulunmaması veya belirtilen şekilde kiraya veren açısından sözleşmeye aykırı bir davranış olur. Nitekim kiraya verenin kiralanda bulunduğunu söylediği özel nitelikleri kiracıya bildirdiği ve kiracının kiralananı bu şekilde kabul ettiği durumlarda kiralananın ayıplı olup olmadığının tespit edilebilmesi için sözleşmeye bakılması gerekecektir⁶¹. Bu sayede taraflar sözleşmenin kurulması safhasında kiralanda olacak veya olmayacak nitelikler konusunda tam bir anlaşma sağlamış olacaktır. Dolayısıyla taraflar aralarında anlaşmış olmasına rağmen, sözleşme kurulduktan sonra önceden kiralanda bulunmayacağı belirtilmiş olan nitelikten bahisle kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidemez. Yapılan sözleşme ile kiracı, belirtilen özel nitelik için kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna başvurma hakkından feragat etmiş olur⁶². Sonuç olarak tarafların karşılıklı iradeleriyle sözleşmeye dâhil ettiği niteliklerin bulunmaması veya bulunmadığı belirtilen niteliklerin bulunması halinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilmesi hakkı doğmuş olacaktır⁶³.

⁶⁰ Çabri, a.g.e., s. 59; Kök, a.g.e., s. 30; Türkler, a.g.e., s. 17.

⁶¹ Yavuz C., Sorumluluk, s. 28; Kök, a.g.e., s. 30.

⁶² Nuhoglu, a.g.e., s. 23; Kök, a.g.e., s. 30.

⁶³ Çabri, a.g.e., s. 60; Kök, a.g.e., s. 30.

2. Kiraya Verenin Nitelik Bildirimini Tek Taraflı Hukuki İşlem Olarak Açıklayan Görüş

Nitelik bildiriminin hukuki niteliği konusunda doktrinde gündeme gelen diğer bir görüş, nitelik bildiriminin tek taraflı hukuki işlem olarak açıklayan görüştür⁶⁴. Bu görüş kiraya verenin kiralanda özel nitelik bildirimini tek taraflı hukuki işlem olarak nitelendirmektedir. Bu durumda kiraya veren kiralanda ilgili olarak özel nitelik bildirerek tek taraflı bir irade beyanında bulunmaktadır. Bu nitelikte ilgili olarak kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna başvurabilmek için kiralanda özel nitelik vaaının belirtilmesi yeterli olup, kiracının kabulü aranmaz. Dolayısıyla burada nitelik bildirme sözleşmeden doğan bir taahhüt olmayıp, tek taraflı bir hukuki işlemdir⁶⁵.

3. Kiraya Verenin Nitelik Bildirimini Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş

Kiraya veren nitelik bildiriminin hukuki niteliğini açıklayan görüş, kiraya verenin özel nitelik bildirimini tasavvur açıklaması olarak değerlendirmektedir⁶⁶. Bu görüş, kiraya verenin sözleşme kurulurken bildirdiği nitelikleri kendisine bir hukuki sonuç bağlanmış olan bilgi veya tasavvur açıklaması niteliğinde değerlendirerek, kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilmesi için bilgi ve tasavvur açıklamasının kiracıya bildirilmesi gerektiğini savunmuştur. Ancak eğer, kiraya verenin kiralanda ilişkin nitelik bildirdiği her durumda onun sorumluluğuna gidecek olursak, sözleşmenin tarafları arasındaki menfaat dengesinin kiraya veren aleyhine bozulmasına sebep olunabilecektir. Dolayısıyla kiraya verenin sorumluluğunun

⁶⁴ Bilge, a.g.e., s. 75; Edis, a.g.e., s. 51; Yavuz C., Sorumluluk, s. 28; Öğretide bazı yazarlar kiraya verenin bildirdiği niteliklerin tek taraflı bir hukuki işlem olarak nitelendirmenin mümkün olmayacağını, böyle bir değerlendirme gündeme gelir ise kiraya veren lehine sonuçların doğma ihtimalinin olacağını, özellikle kiraya verenin kiralanda belirli niteliklerini bulunmadığını bildirerek kendi lehine kiracı aleyhine bir hak kazanmanın gündeme gelebileceğini belirtmişlerdir. Bkz. Kök, a.g.e., s. 31; Nuhoğlu, a.g.e., s. 24.

⁶⁵ Nuhoğlu, a.g.e., s. 24; Bilge, a.g.e., s. 75; Kök, a.g.e., s. 31; Çabri, a.g.e., s. 60.

⁶⁶ Kök, a.g.e., s. 30; Yavuz C., Sorumluluk, s. 29; Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/1, Tümü yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul, 2008, (I/1), s. 166; Tunçomağ, a.g.e., s.147; Yavuz C., Sorumluluk, s. 29; Kök, a.g.e., s. 30; Günel, a.g.e., 24; Türkler, a.g.e., s. 17; Çabri, a.g.e., s. 60.

yalnızca, kiracının bu nitelik bildirimine duyduğu güven sebebiyle sözleşmeye taraf olmayı kabul ettiği hallerde gidilebilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

4. Görüşümüz

Kiraya verenin kiralananında nitelik bildiriminde bulunmasını sözleşme olarak nitelendiren görüş yerinde olduğu kanaatindeyiz. Zira kiraya verenin kiralananında bazı niteliklerin bulunduğu veya bulunmadığına dair beyanının yalnızca kendisini bağlaması, bu bildirimin kira sözleşmesinin içeriğine açık veya zımni olarak dahil olmasına bağlıdır. Bunun için de bu bildirimi kiracının kabul etmesi ile mümkün olacaktır. Kiraya veren bu şekilde bir bildirimde bulunur ve kiracı da bu bildirilen nitelikleri kabul ederse, bu nitelikler sözleşmenin subjektif esaslı unsuru haline gelir. Bunun sonucunda da kiraya verenin bildirdiği bu niteliklerin bulunmaması da kiralananı ayıplı olarak nitelendirilmesini neden olur ve kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna yol açar.

IV. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Özellikleri

A. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Tali ve Yan Borç Olması

Doktrinde, satım sözleşmelerinde alıcının satım sözleşmesini yaparken ulaşmak istediği amacına engel olacak durumlarda alıcının korunması gerektiği prensibinden yola çıkılarak, tali ve tamamlayıcı bir sorumluluk şekli olan satıcının ayıplardan sorumluluğunun düzenlendiği ileri sürülmüştür⁶⁷. Bu görüşle uyumlu olarak kira sözleşmesi ile ilgili olarak doktrinde kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun da kiraya verenin sözleşmeden doğan asli borcu olan kiralananı

⁶⁷ Yavuz C., Sorumluluk, s. 32; Edis, a.g.e., s. 32.

sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de aynı şekilde bulundurmak borcuna nispeten tali ve yan bir borç olduğu savunulmuştur⁶⁸.

Satıcının ayıptan doğan sorumluluğu tali ve yan borç olması nedeniyle cezai şart ve vekâlet gibi fer'i borçlara benzetilmektedir. Fakat unutulmamalıdır ki cezai şart ve vekâlet sözleşmeden doğan borçlar olmasına karşın satıcın ayıptan sorumluluğu kanuni borç niteliğindedir⁶⁹. Ancak doktrinde bazı yazarlar⁷⁰ da satıcının ayıptan sorumluluğunun tali ve yan bir borç olamayacağını savunmuştur. Çünkü bu görüşün kabul edilmesi durumunda, satım sözleşmesi ifa dışında bir nedenle son bulursa satıcının ayıptan sorumluluğu da ortadan kalkacaktır⁷¹.

Kira sözleşmelerinde kiraya verenin asli borcu kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amacı gerçekleştirmeye uygun biçimde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da aynı şekilde bulundurma borcu olduğu için kiraya verenin ayıptan sorumluluğu da kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amacı gerçekleştirmeye elverişli bulundurma borcunun sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Fakat kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tali ve yan borç olduğunu kabul edersek, kiraya verenin bu sorumluluğu kefalet, ceza koşulu gibi nitelendirilir ve asıl borcun son bulmasıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ortadan kalkar⁷².

Bu görüşün taraftarlarının, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu asıl borçtan ayrı olarak kendine özgü bir müessese olarak nitelendirmelerinin yanı sıra bu borcu tali ve yan borç olarak nitelendirmeleri bir çelişki oluşturmaktadır⁷³. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tali ve yan borç olduğunun kabul edilmesi halinde kiraya verenin bu borcunu kiralananın sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresince de aynı şekilde bulundurma asli borcundan ayrı değerlendirilmiş olacaktır. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amacı gerçekleştirmeye uygun şekilde bulundurma borcu

⁶⁸ **Yavuz**, Kiralananda Bozukluk, s. 196; **Can, Mustafa Erdem**, Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1998, s. 19.

⁶⁹ **Edis, Seyfullah** Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata, Ankara, 1973 (Hata); s.20.

⁷⁰ **Yavuz C., Sorumluluk**, s. 32.

⁷¹ **Yavuz C., Sorumluluk**, s. 32.

⁷² **Türkler**, a.g.e., s. 20; **Kök**, a.g.e., s. 20; **Nuhoglu**, a.g.e., s. 26.

⁷³ **Kök**, a.g.e., s. 33-34; **Türkler**, a.g.e., s. 20.

ile iç içe olduğundan kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tali ve yan borç olduğu görüşüne katılmıyoruz⁷⁴.

B. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Kanuni Bir Borç Olması

Daha önce de çok defa belirttiğimiz gibi, kiraya vereni ayıptan sorumluluğu sözleşmeden doğan bir borç değil kanuni borçtur⁷⁵. Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumlu olması için, onun kiralananında özel nitelik bildirmesine gerek olmadığı gibi kiraya verenin kiralananın ayıpsız olduğunu vaat etmesi dahi gerekmez. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede belirtilen şekilde teslim etmemesi veya sözleşme süresince o şekilde bulundurmaması, onun sorumluluğuna gidilebilmesi için yeterlidir. Kiraya verenin asli sorumluluğu olan kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme veya sözleşme süresince aynı şekilde bulundurma borcuna aykırı davranması halinde kanundan kaynaklanan kiraya verenin ayıptan sorumluluğu gündeme gelecektir. Dolayısıyla bu noktada kiraya verenin kötü ifadan sorumluluğunun ayıp hükümleriyle özel olarak düzenlenmesi söz konusu olacaktır⁷⁶.

Kiraya verenin sözleşme kurulurken, kiralananında özel nitelik bildiriminde bulunarak kendisini sözleşmeyle yükümlülük altına sokması da mümkündür. Türk Borçlar Kanunu'nda bu konuyla ilgili açık bir düzenleme olmamakla birlikte doktrinde, kiraya verenin bildirimde bulunduğu niteliklerin kiralananında bulunmaması durumunda da sorumluluğuna gidilebileceği kabul edilmektedir⁷⁷. İşte kiraya verenin bu nitelik bildirimlerinden doğan sorumluluğu, kabul ettiğimiz görüşe göre, sözleşmeden doğan sorumluluktur. Kiraya verenin kiralananında özel nitelik bildirdiği ve kiracının da bu bildirimini kabul ettiği durumlarda, bu özel nitelik sözleşmenin subjektif esaslı unsuru haline gelmekte ve bu niteliklerin kiralananında bulunmaması halinde kiraya verenin sorumluluğuna gitme imkânı doğmaktadır. Dolayısıyla kiraya

⁷⁴ Nuhoğlu, a.g.e., s. 26.

⁷⁵ Tandoğan, I/1, s. 163; Baltalı; a.g.e., s. 7; Kök, a.g.e., s. 34; Günel, a.g.e., s. 27.

⁷⁶ Türkler, a.g.e., s. 21; Kök, a.g.e., s. 34; Nuhoğlu, a.g.e., s. 27.

⁷⁷ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 226; Gümüş, a.g.e., s. 103.

verenin bildirdiği özel niteliklerden kaynaklanan sorumluluğu sözleşmeden doğan sorumluluk olmaktadır⁷⁸.

C. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olması

Kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumlu tutulabilmesi için, onun kusurlu olması aranan şartlardan biri değildir. Kiraya veren kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kendisinin kusuru olmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulamaz⁷⁹. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmesi ile menfaatler dengesi sağlanmaya çalışılmıştır. Aksi halde kiraya verenin kusursuzluğunu ispat etmek suretiyle sorumluluktan kurtulması, birçok olayda kiracının mağdur duruma düşmesine sebep olabilirdi. Çünkü genellikle kiralananın ayıplı teslim edilmesinde veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin bir kusuru bulunmamaktadır.

Kanun koyucu TBK düzenlemesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda kusur şartı aramayarak, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı korumayı amaçlamıştır⁸⁰. Yargıtay da bir kararında⁸¹; “....tekeffül borçlarında bu borcu yerine getirmeyen borçlunun hiçbir kusuru bulunmasa dahi sorumlu tutulması, kanuni borçların kanuni niteliği icabıdır.BK m. 250/I’in uygulaması için kiraya verenin herhangi bir kusuru bulunmasının şart olmadığı anlaşılr...” şeklinde bir kanaate varmıştır.

Türk Borçlar Kanunu düzenlemesinde, kiraya verenin kiralananın ayıplı sayılmasına sebep olacak yükümlülükleri yerine getirmemesi halinde kiracının gündeme gelecek hakları olan; kira sözleşmesinin feshi, kira bedelinde indirim,

⁷⁸ Çabri, a.g.e., s. 66.

⁷⁹ Nuhoglu, a.g.e., s. 27; Çabri, a.g.e., s. 66; Tandoğan, a.g.e., s. 114; Gümüş, a.g.e., s. 113; Bilge, a.g.e., s. 152; Feyzioğlu, a.g.e., s. 521; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 162; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 226; Baltalı, a.g.e., s. 6; Gümüş, Borçlar, s. 319; İnceoğlu, a.g.e., s. 63; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 390; Günel, a.g.e., 27; Yarg., 3. HD., E. 2004/1763; K. 2005/2081, T. 15.03.2004, www.hukukturk.com.

⁸⁰ Türkler, a.g.e., s. 21; Kök, a.g.e., s. 34; Nuhoglu, a.g.e., s. 28, Çabri, a.g.e., s. 67.

⁸¹ Yarg. 4. HD., T. 06.01.1958, E. 6952, K. 55, (Yavuz C., Sorumluluk, s. 197); Nuhoglu, a.g.e., s. 28.

ayıbın giderilmesinin talep edilmesi veya kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi talepleri için de kiraya verenin kusurlu olması gerekmemektedir⁸².

TBK m. 308'e göre; *"kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür."* Maddenin lafzından da anlaşıldığı üzere, kanun koyucu kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda kiracının seçimlik haklarının kullanılmasında kusur şartını yalnızca kiralananın ayıplı teslim edilmesi veya sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı meydana gelen zararların tazmininde aramıştır⁸³. Kiraya veren, kiralananın ayıplı teslim edilmesinden veya sonradan ayıplı hale gelmesinde herhangi bir kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiracının kiralananın ayıplı olmasından doğan zararını tazmin etmekle yükümlüdür⁸⁴. Dolayısıyla kiralananın ayıplı olduğu durumlarda, karine olarak, kiraya verenin kusurlu olduğu kabul edilmektedir. Fakat kiraya veren kiralanan ayıplı olsa dahi, onun bu duruma gelmesinde kendisine herhangi bir kusur isnat edilemeyeceğini ispatlaması halinde tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulabilir. Bu durumda, kanun koyucu kiraya verenin yalnızca tazminat sorumluluğunu kusur sorumluluğu olarak nitelendirmiştir⁸⁵.

Eğer ayıp, kiracının kanuni borcu olan kiralananı özenle kullanıma yükümlülüğüne aykırı davranmasından veyahut diğer yan yükümlülüklerini ihlal etmesinden ileri gelen bir sebepten ortaya çıkmışsa, artık burada kiraya verenin sorumluluğuna gitmek mümkün olmayacaktır⁸⁶.

⁸² Gümüş, a.g.e., s. 107; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 200; İnceoğlu, a.g.e., s. 64.

⁸³ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 263; Tandoğan, a.g.e., s. 122; Gümüş, a.g.e., s. 133; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 239; İnceoğlu, a.g.e., s. 64; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 390; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 236; Baltalı, a.g.e., s. 7; Kök, a.g.e., s. 35; Çabri, a.g.e., s. 67.

⁸⁴ Feyzioğlu, a.g.e., s. 522; Tandoğan, a.g.e., s. 122; İnceoğlu, a.g.e., s. 84; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 236; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 263; Bilge, a.g.e., s. 152; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 390; Yarg. 13. HD., E. 370, K. 1902, T. 21.03.1985, www.kazanci.com.

⁸⁵ Gümüş, a.g.e., s. 108; Akyiğit, a.g.e., s. 88; Çabri, a.g.e., s. 67.

⁸⁶ Gümüş, a.g.e., s. 110; Çabri, a.g.e., s. 67.

İKİNCİ BÖLÜM:

KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI

I. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde ayıp, kiralananın sözleşme kurulurken kiraya veren tarafından vaat edilen nitelikleri haiz olmaması veya yine sözleşmede kararlaştırılan kullanım şeklinin yerine getirilmesini engelleyen ya da elde edilmesi planlanan faydayı azaltan kusur ve eksikliklerdir⁸⁷. Eksiklik eğer kullanım elverişliliğine herhangi bir etkide bulunmuyorsa dikkate alınmaz. Kiralananda ortaya çıkacak ayıp olarak nitelendirebileceğimiz bozukluk veya eksiklikler; maddi, ekonomik, hukuki olabileceği gibi, kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde sözleşme süresi boyunca bulundurma yükümlülüğünden kaynaklanan manevi ayıp olarak da karşımıza çıkabilir⁸⁸.

Kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan sorumlu olabilmesi için birden fazla şartın aynı anda gerçekleşmesi gerekmektedir. Öncelikle kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmek için kiraya veren ile kiracı arasında gerçekleşmiş geçerli bir kira sözleşmesi bulunması gerekmektedir⁸⁹. Bu şekilde bir kira sözleşmesinden bahsedebilmek için de kiraya verenin kullanımını kiracıya bıraktığı bir kiralanan, kiracının kendi kullanımına bırakılan bu kiralananı kullanmasını karşılığı olarak ödediği bedel ve tarafların kiralananın kullanılması ve bunun karşılığında belirlenmiş olan bedelin ödenmesi hususunda anlaşmaları gerekmektedir⁹⁰. Tarafların bu şekilde anlaşmaları ile geçerli bir kira sözleşmesi meydana gelmiş olur. Bu saydığımız

⁸⁷ Edis, a.g.e., s. 8; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 226; Gümüş, a.g.e., s. 109; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 194; İnceoğlu, a.g.e., s. 53; Kaya, a.g.e., s. 51.

⁸⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 114; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 213; Gümüş, a.g.e., s. 109; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 193; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 388; İnal, H. Tamer, Borca Aykırılık Dönme ve Fesih, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 281; Arkan Serim, Azra, Hâsılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010, s. 46; Kaya, a.g.e., s. 51.

⁸⁹ Acar, a.g.e., s. 194; Kök, a.g.e., s. 37; Çabri, a.g.e., s. 83; Yarg. 13. HD., E. 7575, K. 8064, T. 09.12.1981.

⁹⁰ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 211; Gümüş, Borçlar, s. 282; Gümüş, a.g.e., s. 36; Tunçomağ, a.g.e., s. 481; Feyzioğlu, a.g.e., s. 413; Tandoğan, a.g.e., s. 11; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 380; Çabri, a.g.e., s. 82.

unsurlardan herhangi birinin olmaması halinde kira sözleşmesi kurulmuş sayılamayacağından kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan bahsedilemez.

Ayrıca geçerli bir şekilde kurulmuş olan kira sözleşmesi sebebiyle teslim edilmiş olan kiralananın ayıplı olması ve bu ayıp dolayısıyla kiralananın tarafların sözleşmede kararlaştırmış oldukları kullanım şekline elverişliliği ortadan kaldırıyor olması gerekmektedir.

A. Kullanmaya Elverişli Şekilde Teslim Borcuna Aykırılık

Türk Borçlar Kanunu'na göre kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumlu olabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekmektedir⁹¹. Kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte, yine sözleşmede öngörülen kullanım şekline uygun bir biçimde ve sözleşme süresince bulundurmakla yükümlüdür. Bu borç kiraya verenin en temel borcudur⁹². Türk Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemede her ne kadar “teslim” ifadesi yer almakta ise de doktrinde, kiracıya, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde zilyetliğinin devredilmesi olarak anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir⁹³. teslim zilyetliğin devri yollarından yalnızca biridir⁹⁴. Uygulamada kiracı kiralananı genellikle teslim yoluyla zilyet olsa da teslimden başka bir yolla zilyetliğin devredildiği durumlarda da kiraya verenin ayıptan sorumluluğu başlar. Teslim borcunun kapsamına kiralanan ile birlikte, çamaşırhane, otopark, depo, bahçe, teras

⁹¹ Günel, a.g.e., s. 40; Kök, a.g.e., s. 45; Çabri, a.g.e., s. 85.

⁹² Çabri, a.g.e., s. 86; Nuhoğlu, a.g.e., s. 31.

⁹³ Gümüş, a.g.e., s. 101; Çabri, a.g.e., s. 86.

⁹⁴ Kiracı, kiralananın zilyetliğini tesisen elde etmektedir. Zilyetliğin tesisen kazanılması da temelde iki şekilde gerçekleşmektedir. Bunlardan ilki yeni zilyet olacak kişinin dolaysız zilyet kılınmasıdır. Bu da teslim, araçların teslimi, kısa elde teslim olmak üzere üç şekilde gerçekleşebilir. Örneğin, kiracı kira sözleşmesinin kurulmasından önce başka bir sebebe dayanarak zilyet olduğu hallerde zilyetlik kısa elden teslim vasıtasıyla kazanılmış olur. Yine kiralanan bir aracın zilyetliğinin devri, araçların teslimi yoluyla da gerçekleşebilir. İkincisi de yeni zilyedin dolaylı zilyetliği kazanmasıdır. Temsilci vasıtasıyla zilyetliğin kazanılması, hükmen teslim ve zilyetliğin havalesi bu kapsamda değerlendirilir. Kiracının kiralananın zilyetliğini bu saydığımız yollardan herhangi biri ile elde etmesi, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun gerçekleşmesi için yeterlidir. Doktrinde, TBK m. 301'deki teslim kavramının eşya hukukundaki anlamıyla birebir örtüşmediği, kiraya verenin kiralananı kiracının kullanımına uygun bulundurmasıyla teslim borcunun yerine getirileceği kabul edilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bknz. Acar, a.g.e., s. 135, Gümüş, a.g.e., s. 101.

gibi ortak kullanım alanları da girmektedir⁹⁵. Kiraya verenin teslim borcundan kurtulması özel bir şekilde bağlı olmayıp, kiralananın kiracının kullanımına bırakılması ya da kiralananı kullanılması için gerekli vasıtaların teslimi, bu borcun yerine getirilmesi için yeterlidir⁹⁶.

Kira sözleşmesinde gerçek bir teslim, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım şekline elverişli bir şekilde zilyetliğin devredilmesi ile olur. Teslim olunan kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun, kiracının kiralananı elde etmeyi planladığı menfaati gerçekleştirmeye hazır bir durumda olmalıdır. Yargıtay bir kararında; “...BK 249/1 hükmüne göre kiraya verene kiralananı akitten maksut olan kullanmaya salih bir halde kiracıya teslim borcu yüklemiştir. Kiralananın kullanılabilmesi için iskân izni bulunması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi de kiraya verene ait bulunmaktadır. Kiralanan şeyin ayıpları, kira verenin tekeffülü altındadır. Bu ayıplar kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak yahutta bu kullanım ve işletmeyi önemli surette azaltacak çeşitten ise kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir.” hükmüne varmıştır⁹⁷. Bu kararda Yargıtay, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanıma hazır olabilmesi için iskân izninin bulunması gerektiğini ve bu iznin bulunmamasının kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli halde teslim edilmesi yükümlülüğüne aykırılık teşkil edeceği ve dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu gidilebileceğini belirtmiştir.

Kira sözleşmesinde kiracıya devredilmesi kararlaştırılan kiralananın teslim yer ve zamanının belirlenebilmesi için öncelikle sözleşmeye bakılması yerinde olacaktır. Eğer sözleşme kurulurken bu konuda bir hüküm konulmuş ise bu hüküm uygulama alanı bulacaktır. Ancak, eğer bu konuda bir hüküm konulmamış ise yedek hukuk kuralları niteliğinde olan Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerinde yer alan teslim borcunun yeri ve zamanı belirlenir⁹⁸. TBK m. 89’a göre kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olduğu için taraflar karşılıklı ve aynı anda

⁹⁵ Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 161, Tunçomağ, a.g.e., s. 495, Tandoğan, a.g.e., s. 110.

⁹⁶ Çabri, a.g.e., s. 87.

⁹⁷ Yarg. 3. HD., T. 8.7.2004, E. 8423, K. 7719, www.kazanci.com

⁹⁸ Çabri, a.g.e., s. 87.

ifada bulunmalıdırlar. Buna göre, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yerde taraflar ifalarını yapmalıdırlar.

Kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye uygun bir şekilde teslim borcunda her ne kadar ‘teslim’ terimi kullanıyorsa da burada kiraya verenin kiralananı mutlaka fiilen kiracıya teslim etmesi zorunlu değildir. Kiraya verenin, kiralananı kiracının kullanımı sunması veya onun kullanabilmesi için elverişli halde bulundurması da teslim borcunun yerine getirilmesi için yeterli olacaktır⁹⁹. Satım sözleşmesinde olduğu gibi kira sözleşmesinde de kiracı kiralananı teslim almak zorunda değildir. Kira bedelini ödemek şartıyla kiracının kiralananı teslim almama veya teslim aldıktan sonra kullanmama hakkı vardır. Ancak kiracının kiralananı teslim almamış olması onun kira bedelini ödeme borcundan kurtarmaz¹⁰⁰.

Kiraya veren kiralananı önemli ayıplarla teslimi teklif etmiş ise, kiracı bu teklifi haklı sebep ile reddedebilir. Bu şekilde bir teslim teklifi ile karşı karşıya kalan kiracı, isterse kiralananı teslim almayı kabul ederek kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebilir; isterse de kiralananı teslim almayı reddederek kiraya verenin temerrüdü hükümlerine başvurabilir. (TBK m. 304/1) Kiraya verenin kiralananı, sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olmayan bir şekilde teslim etmeyi teklif etmiş olması halinde, kiraya verenin ayıplı ifası gündeme geleceğinden TBK m. 304 uygulama alanı bulacaktır¹⁰¹. Dolayısıyla kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu hükümlerine başvurulabilmesi için kiraya verenin kiralananı teslim borcunu ifa etmiş olması ancak kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli olmaması gerekmektedir.

B. Kullanmaya Elverişli Şekilde Bulundurma Borcuna Aykırılık

⁹⁹ Tandoğan, a.g.e., s. 110; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 250; Çabri, a.g.e., s. 87.

¹⁰⁰ Tandoğan, a.g.e., s. 111; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 250; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 387; Çabri, a.g.e., s. 87; Nuhoglu, a.g.e., s. 33.

¹⁰¹ Tandoğan, a.g.e., s. 110; Gümüş a.g.e., s. 97; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 241; Yavuz, Kira, s. 3192; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 253; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 282; Nuhoglu, a.g.e., s. 33.

Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borcu kiralananın tesliminden sonra da kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım şekline elverişli şekilde, sözleşme süresi boyunca bulundurma şeklinde devam etmektedir¹⁰². Kiraya veren bu borcunu yerine getirmek için kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacını yerine getirmesine mani olan tüm engel ve sınırlamaları kaldırmakla yükümlüdür¹⁰³.

Kiracının, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanmasına engel olan ayıplardan ötürü kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmesi için kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunu aykırı hareket etmesi gerekmektedir. Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma borcu, kiracının herhangi bir kusuru olmamasına rağmen kiralanda ortaya çıkabilecek tüm hasarları gidermek, meydana gelebilecek her türlü durumda kiracının rahatsız olmasını engellemek ve hatta kiracının kiralananı kullanırken rahatsız edici durumlarla karşı karşıya kalmamasını sağlamak gibi yükümlülükleri de içermektedir¹⁰⁴. Dolayısıyla kiraya verenin kiralandaki ayıplardan sorumluluğunun kapsamına yalnızca maddi ayıplar dâhil değildir. Kiraya verenin kiralanda var olduğunu vaad ettiği her türlü niteliğin bulunmaması dolayısıyla kiracının kiralandan elde etmeyi amaçladığı menfaati elde etmesini engelleyen sebepler dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilebilmektedir¹⁰⁵. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bu konu ile ilgili bir kararında; “... Davalı, maliki bulunduğu taşınmaz malı açık hava sineması olarak kullanılmak üzere davacıya kiraya vermiştir. İkinci üç yıllık kira dönemi sırasında aynı yere bitişik diğer bir taşınmazda üçüncü kişi tarafından yapılan kazı sonunda kiralanan kullanılamaz bir hale gelmiştir.... Kiralananın kısa süre içinde kiracının bir kusuru olmaksızın kullanımı mümkün olmayacak bir duruma düşmesi durumunda, kiracı ücretten uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi, ayıp uygun bir süre içerisinde giderilmezse, sözleşmeyi dahi feshedebilir. Husumet, kiralana zarar veren üçüncü kişiye

¹⁰² **Tunçomağ**, a.g.e., s. 66; **Seliçi**, a.g.e., s. 21; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 194; **Kök**, a.g.e., s. 19; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 33.

¹⁰³ **Gümüş**, a.g.e., s. 98; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 247; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 162; **Yavuz**, Kira, s. 3193; **Feyzioğlu**, a.g.e., s. 520; **Tunçomağ**, a.g.e., s. **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 34; **Kök**, a.g.e., s. 20.

¹⁰⁴ **Kök**, a.g.e., s. 20; **Tunaboylu, Müslim**, Borçlar Kanunu’na Göre Tahliye Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006; **Gümüş**, a.g.e., s. 98; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 282; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 34.

¹⁰⁵ **Feyzioğlu**, a.g.e., s. 522; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 163; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 34.

değil, kiralanan yöneltilebilir...” şeklinde kanaate varmıştır¹⁰⁶. Öte yandan unutulmamalıdır ki, kiracıya karşı üçüncü bir kişinin hukuki bir talep hakkı gündeme geliyor ise zapt hükümleri devreye girecektir¹⁰⁷. Çünkü kiraya verenin zapttan sorumluluğunda, kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin, kira sözleşmesi kurulurken veya kurulduktan sonra sahip olduğu kiracıya göre üstün bir hakkı dolayısıyla, kiracı ile üçüncü kişinin kullanım haklarının ters düştüğü için kiraya verenin sorumluluğu doğmaktadır¹⁰⁸. Dolayısıyla, örneğin kiralananın çalıntı olması durumunda artık kiraya verenin ayıptan değil zapttan sorumluluğuna gidilecektir¹⁰⁹.

II. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik ya da Bozuklukların Bulunması

A. Ayıp Kavramı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu düzenlenmiş olmasına rağmen, kiraya verenin sorumlu olacağı “ayıp” kavramının ne olduğuna dair herhangi bir tanım yapılmamıştır. Aynı zamanda ayıbın niteliğine ilişkin de bir düzenleme bulunmamaktadır¹¹⁰. Ancak, ayıbın ne olduğunun tespit edilmesinde TBK m. 219’dan kıyas yoluyla yararlanılması mümkündür. Bu hükmün uyarlanması ile birlikte ayıp için “*kiraya verenin, kiracıya karşı herhangi bir surette bildirdiği veya sözleşmede öngörülen kullanım amacı bakımından değerini ve kiracının kiralananadan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya azaltan eksiklikler ve bozukluklar*” şeklinde bir tanım yapmak mümkün olacaktır¹¹¹.

¹⁰⁶ YHGK, T. 18.5.1983, E. 1980/4-1732, K. 1983/532, (www.kazanci.com, 13.03.1987).

¹⁰⁷ Kök, a.g.e., s. 21.

¹⁰⁸ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 259, Yavuz, a.g.e., s. 65.

¹⁰⁹ Kök, a.g.e., s. 22; Yavuz, a.g.e., s. 65.

¹¹⁰ İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, (Kira) 2014, 115; Nuhoğlu, a.g.e., s.35; Çabri, a.g.e., s. 88; Acar, a.g.e., s. 173; Baltalı, a.g.e., s. 27.

¹¹¹ İnceoğlu, Kira, s. 116; Nuhoğlu, a.g.e., s. 36; Kaya, a.g.e., s. 51; Kök, a.g.e., s. 27; Tandoğan a.g.e., s. 111; Gümüş, Borçlar, s. 315; Bilge, a.g.e., s. 151; Gümüş, a.g.e., s. 107; Baltalı, a.g.e., s.27; Acar, a.g.e., s. 173; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 194, Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 253; BİLGİN, Melek Yüce, Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Seçimlik Hakları, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi

Kira sözleşmesinde kiraya verenin en temel borcu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da bu şekilde bulundurmak olduğuna göre, kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumlu olması da aynı zamanda bu borcun bir sonucudur. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmesi ve teslim ettikten sonra da sözleşme süresince bu şekilde bulundurması gerektiğinden daha önce bahsetmiştik. Dolayısıyla kiralanan sözleşmede kararlaştırılan amaca hizmet etmekten uzaklaştığı, yani ayıplı olduğu anda kiraya verenin sorumluluğu gündeme gelecektir. Bu şekilde kiralananın ayıplı olması teslim anında olabileceği gibi teslimden sonra kira sözleşmesinin geçerlilik süresi içerisinde herhangi bir anda da olabilir. Kiralananın kiracı tarafından sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun şekilde kullanılamaması durumunda, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borcunu gereği gibi ifa etmediği anlaşılabacaktır.

Kiraya verenin sözleşmeden kaynaklanan borcunu yerine getirirken kiracıya teslim etmekle yükümlü olduğu kira konusunun ayıplı olup olmadığına karar verebilmek hususunda doktrinde iki görüş ileri sürülmüştür. Bu görüşlerden ilki objektif görüş, diğeri ise sübjektif görüştür¹¹². Objektif görüşe göre, kiraya verenin ayıplı sayılabilmesi için kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmemesinden dolayı kiracının somut bir zarara uğraması gerekmektedir. Kiralananın sahip olduğu ya da olmadığı özelliklerden dolayı sözleşmede öngörülen kullanım amacına aykırılık teşkil etmesi ayıplı olduğu anlamına gelmez. Kiralananın ayıplı olarak kabul edilebilmesi için kiralananın sözleşmede kararlaştırılan amaca aykırılığının yanında, kiracının da bu aykırılıktan dolayı bir zarara uğraması gerekmektedir. Sübjektif görüşe göre ise, kiralananın ayıplı sayılabilmesi için, kiracının kiralananın sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olmayan şekilde teslim edilmesi yeterli olup, ayrıca kiracının bu gereği gibi ifa etmemeden ötürü bir zarara uğraması gerekmemektedir. Bu görüşün savunucuları, ayıp kurumunu geniş yorumlayarak, kiralanda bulunan ve sözleşmede kararlaştırılan amaca aykırı olan ve bu aykırılık dolayısıyla kiracının aleyhine olan her türlü nitelik eksiklikleri ayıp

Sempozyumu III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011, s. 382; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 226.

¹¹² Nuhoglu, a.g.e., s. 37.

olarak nitelendirmişlerdir¹¹³. Kanaatimizce, sübjektif görüş objektif görüşe göre daha yerindedir. Kiraya verenin kiralananında bulunan ayıplardan sorumlu olabilmesi için mutlaka kiracının bir zarara uğraması gerekmemektedir. Kanun koyucu, kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim ve sözleşme süresi boyunca da aynı şekilde bulundurma borcu dolayısıyla sorumlu olacağını hüküm altına almıştır. Zaten, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak teslim edilmemesi sebebiyle ayıplı olması halinde kiracının sözleşmeden elde etmeyi amaçladığı fayda azalacaktır. Dolayısıyla sübjektif görüşün kabul edilmesi yerinde olacaktır.

B. Ayıbın Türleri

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunda ayıp kavramı, gerek doktrinde gerekse kanunda çeşitli ayrımlar yapılarak incelenmiştir. Bunlardan ilki ayıbın niteliğine göre yapılan ayrımdır. Ayıbın niteliğine göre yapılan ayırım uyarınca ayıp, maddi, manevi, hukuki veya ekonomik olabilir. Kanunda bu konuda bir ayırım yapılmamış olmasına rağmen doktrinde ve Yargıtay kararlarında bu ayırım görülmektedir. Ayıbın ortaya çıktığı ana göre yapılan ayrımda ise; kiralananında bulunan ayıbın kira sözleşmesi kurulurken bulunan bir eksiklikten mi yoksa sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan bir eksiklikten mi kaynaklandığı önem arz etmektedir. Bu ayrıma göre ayıp sözleşme kurulduktan sonra kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi sözleşme kurulduktan ve kiralanan ayıpsız şekilde kiracıya teslim edildikten sonra sözleşme süresi içerisinde de ayıplı hale gelmiş olabilir. Bu ayırım kiralananın sözleşme kurulurken ayıplı olması veya sözleşme kurulduktan sonra ayıplı hale gelmesi durumlarında kiracının sahip olacağı haklar bakımından önem arz etmektedir. Bir diğer ayırım ise kiralananında bulunan ayıbın önemine göre yapılan ayrımdır. Buna göre ayıp; hafif, orta veya önemli ayıp olabilir. Bu yapılan ayrımda kiralananındaki ayıbın miktarına göre kiracı çeşitli haklara sahip olabilmektedir. Son olarak da, kiralananında bulunan ayıbın gizli olup olmamasına göre, gizli ayıp ve açık ayıp ayrımı bulunmaktadır. Bu yapılan ayrımların her biri

¹¹³ **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 90; **Yavuz**, Kira, s. 3198; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 242; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 37.

kiracının kiralananın ayıplı olması halinde kullanabileceği haklar üzerinde etkili olmaktadır¹¹⁴.

1. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım

a. Maddi Ayıp

Maddi ayıp, kiralananda bulunan ve kiralananın kullanım elverişliliğini azaltan, kiralananın kendisine ait veya sözleşme süresi içerisinde sonradan ortaya çıkan kusurlar, eksikliklerdir¹¹⁵. Maddi ayıba, bir evin tesisatının su sızdırması, evin duvarlarının rutubetli olması, kapılarının tam kapanmaması, binanın ses ve ısı yalıtımının çok zayıf olması, bina asansörünün çalışmaması, evde çeşitli haşaratların bulunması, cam parmaklıklarının güvenliği sağlayabilme işlevini yitirmiş hale gelmesi, kiralanan aracın bozuk olması veya trafiğe çıkmasına engel olacak noksanlıklarının bulunması, kiralanan aracın bakımsızlıktan dolayı yük taşımaya elverişliliğini kaybetmiş olması, evin banyosunun su sızdırmasını ısıtma sisteminin çalışmaması¹¹⁶, örnek olarak gösterebiliriz¹¹⁷. Aynı zamanda kiralananın sözleşmede

¹¹⁴ Çabri, a.g.e., s. 94; Kök, a.g.e., 48; Baltalı, a.g.e., s. 28; Nuhoğlu, a.g.e., s. 38.

¹¹⁵ Tandoğan, a.g.e., s. 114; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 205; Gümüş, a.g.e., s. 107; Yavuz, Kira, s. 3218; Gümüş, Borçlar, s. 315; Bilgin, M. Y., Satış Sözleşmesinde Ayrıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları Ve Alıcının Seçimlik Hakları, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul 2011s. 385; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 253; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 389; Arkan Serim, a.g.e., s. 45; İncoğlu, a.g.e., s. 56; Nuhoğlu, a.g.e., s. 38; Baltalı, a.g.e., s. 28; Kök, a.g.e., s. 48; Günel, a.g.e., s. 41.

¹¹⁶ Yarg. 13. HD, T. 24.03.2005, E. 2004/16785, K. 2005/4909 sayılı karara göre; "... Dava mecurda bulunan kombi cihazının evin ısınmasında yetersiz kalması nedeniyle kış aylarında kiraya veren tarafından değiştirildiği, bu dönem içerisinde davacının eşi ve çocukları ile kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanamamasından doğan maddi ve manevi zararın ödetilmesine ilişkindir... BK'nın 250. maddesine göre kiralanan, kira müddeti zarfında kiracının kusuru olmadan akitten maksut olan kullanılması mümkün olmayacak ve ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğünde kiracı ücretten bir miktarın tenzilini talep edebileceği gibi, ayıp uygun bir zamanda giderilmezse akdi feshedebilir. Aynı kanunun 251. Maddesi uyarınca da kiralananadaki zaruri tamirata kiracı izin vermek zorunda olup, kullanıma başlanıldığında var olan ya da sonradan ortaya çıkan ayıpları ve münasip süre zarfında, bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları da kiraya veren hesabına izale edebilir...". (www.kazanci.com)

¹¹⁷ Gümüş, Borçlar, s. 316; Tandoğan, a.g.e., s. 112; Gümüş, a.g.e., s. 107; Nuhoğlu, a.g.e., s. 38; Baltalı, a.g.e., s. 29; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 252; Günel, a.g.e., s. 41; Bilge, a.g.e., s. 151; Arkan Serim, a.g.e., s. 45; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 389; Çabri, a.g.e., s. 95.

kararlaştırılan amaca uygun olmaması yani kullanıma elverişli hale getirilememesi de maddi ayıp olarak nitelendirilir¹¹⁸.

Kiralananda bulunan ayıp, kiralananın tamamı ile ilgili olabileceği gibi, kiralananın bir bölümüne, kiralanayı meydana getiren parçalardan birine veya bir kaçına ilişkin olabilir. Örneğin, kiralanın evin yalnızca bir odasında rutubet sorunu olabilir, evin odalarından sadece birinin kaloriferinde problem meydana gelmiş olabilir. Kiralanın aracın tekerlerinden ikisi yola elverişli olmayabilir, evinin çatısından veya izolasyonunda problem olabilir¹¹⁹. Ayıbın niteliğinin ne olduğu hususu, kiracının kiralananın ayıplı olması durumunda sahip olacağı haklardan ayıbın giderilmesi hakkının kullanılabilmesi durumunda önemli olmaktadır. Kiracının başvurabileceği haklardan olan ayıbın giderilmesi hakkı yalnızca kiralananda bir maddi ayıp olduğu zaman gündeme gelebilmektedir¹²⁰.

Bilindiği üzere kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olmasından dolayı, kiraya veren kira sözleşmesi süresince kiralanayı sözleşmeden kararlaştırılan kullanım amacına uygun bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Bu yükümlölük kiralananın ayıpsız bir şekilde teslim edilmesi ile bitmez. Dolayısıyla kiraya veren sözleşme süresi boyunca kiralanayı kullanım amacına uygun şekilde borcu gereği, ev olarak kiraya verdiği kiralananın bakımını yapmak, eskimiş olan tesisatlarını yenilemek, evin içinde zamanla ortaya çıkacak yıpranmaları tamir etmek, akan çatıyı yaptırmak, evin içini ve dışını boyama, ısı ve su yalıtımını yaptırmakla yükümlüdür¹²¹. Kiralananda bulunan maddi ayıp sözleşme kurulurken var olabileceği gibi, sözleşme kurulduktan sonra da ortaya çıkabilir. Çoğu zaman kiraya verenin

¹¹⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 114; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 205; Yarg. 13. HD., 05.12.1994, T. 1994/9668, E. 1994/10845; “hemen belirtelim ki, kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesinin de maddi bir ayıp olarak kabul edilmesi gerekir. Yine, kira, devamlı bir akit olduğundan; kiraya veren, akdin süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplardan sorumludur. Kiracının bir kusuru olmaksızın, kiralanın, akiden güdülen amaca göre kullanma mümkün olmayacak duruma düştüğu veya yararlanma önemli ölçüde azalacak duruma geldiği durumda kiracı, ayıbın giderilmesi için kiralayana uygun bir önel verir” (www.kazanci.com) Yarg. 3. HD. T. 01.06.2000, E. 2000/4876, K. 2000/5220; “taşınmazın elektriklerinin kesik olmasını, ev sahibinin (kiralayanın) ayıba karşı tekeffül borcu kapsamında müatalaa etmek gerekir.” (Naklen Yavuz, Ayıplı İfa, 269)

¹¹⁹ Baltalı, a.g.e., s. 29.; Nuhoğlu, a.g.e., s. 39; Çabri, a.g.e., s. 95; Kaya, a.g.e., s. 53.

¹²⁰ Çabri, a.g.e., s. 95; Nuhoğlu, a.g.e., s. 39; Baltalı, a.g.e., s. 29.

¹²¹ Çabri, a.g.e., s. 96; Nuhoğlu, a.g.e., s. 39; Hatemi;/Serozan/Arpacı, a.g.e., s. 162-163.

herhangi bir kusuru olmadan ortaya çıkan bu tür ayıplar da maddi ayıp olarak nitelendirilmekte ve kiraya veren sorumluluğunda olmaktadır.

b. Manevi Ayıp

Kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde kiracıya teslim etme ve sözleşme süresi boyunca da bu kullanım şeklini engellemeyecek durumda bulundurma yükümlülüğü dolayısıyla kiraya verene bir takım yapma veya yapmama borçları yüklenmektedir. Kiraya verenin bu yapma veya yapmama borçlarına aykırı hareket etmesi halinde de manevi ayıp kavramı gündeme gelmektedir¹²². İşte kiraya veren bu borca aykırılık dolayısıyla gündeme gelen manevi ayıplardan da sorumludur¹²³. Manevi ayıp, kiralanda herhangi bir fiziksel bozukluğa sebep olmayan, ancak kiracının kira sözleşmesini yaparken amaçladığı kullanım amacını manevi olarak güçleştiren ve rahatsız edici durumlar olarak açıklanabilir¹²⁴.

Kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun bulundurma borcu dolayısıyla kiralananın bu kullanım amacını yerine getirmesini engelleyecek veya rahatlıkla kiralandan faydalanılmasına mani olacak davranışlardan kaçınmak ya da kendisinden kaynaklanmayan sebeplerden ötürü bu tarz bir ihlal meydana gelirse bunu engellemek zorundadır. Zira kiraya veren, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde teslim etmekle beraber, kiracının kiralananı rahat bir şekilde kullanmasını sağlamakla da yükümlüdür¹²⁵. Bu yükümlülüğe aykırı davranış kiralanan maddeten müdahale edilmeksizin de yapılabilir¹²⁶.

¹²² Nuhoğlu, a.g.e., s. 40; Gümüş, a.g.e., s. 102; Gümüş, Borçlar, 316.

¹²³ Tandoğan, a.g.e., s. 112; İnceoğlu, a.g.e., s. 57; Gümüş, a.g.e., s. 108; Baltalı, a.g.e., s. 30; Kök, a.g.e., s. 49; Nuhoğlu, a.g.e., s.

¹²⁴ Tandoğan, a.g.e., s. 112; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 252; Bilge, a.g.e., s. 151; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 223; Günel, a.g.e., s. 44; İnceoğlu, a.g.e., s. 57; Baltalı, a.g.e., s. 31; Kök, a.g.e., s. 50; Nuhoğlu, a.g.e., s. 40; Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 191; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 389; Yavuz, Kira, s. 64.

¹²⁵ Çabri, a.g.e., s. 104; Baltalı, a.g.e., s. 31; Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 190.

¹²⁶ Tandoğan, a.g.e., s. 112; Gümüş, a.g.e., s. 102; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 163.

Manevi ayıplar genellikle kiracının, kiraya veren ya da üçüncü kişilerle olan ilişkilerinden doğan nedenlerden kaynaklanmaktadır. Özellikle taşınmaz kiralalarında, kiracı, kiraya verenle veya aynı taşınmaz içerisinde oturan başkaca kişilerle ilişki içerisinde bulunduğundan ve kiraya verenden bu kişiler tarafından rahatsız edilmemeyi talep etme hakkına sahiptir. Taşınmaz içinde oturan başkaca kişilerin hangi davranışlarının manevi ayıp sayılacağı hususunda TMK m. 737'den yararlanmak mümkün olacaktır¹²⁷. Kiraya veren, bu sorumluluk kapsamında kiracısını rahatsız etmemekle yükümlü olduğu gibi, kiracısının başkaca kişiler tarafından rahatsız edilmesini engellemekle de yükümlüdür¹²⁸.

Manevi ayıp özellikle, konut, tatil amaçlı konut ve iş yeri kiralalarında çok sık görülmektedir. Bu tip durumlarda ortaya çıkan ayıplara örnek olarak; kiralananın altının veya üstünün spor salonu, müzik eğitimi için kiraya vermesi, diğer kiracıların gürültü yapması, koku veya duman yayması, saldırgan hayvanları beslemek suretiyle kiracı için tehdit oluşturması, kiraya verenin veya yakınlarının kiracıyı taciz etmesi, kiralanan dükkânın vitrininin kiraya veren veya diğer kiracılar tarafından sürekli kapatılması, kiraya verenin kiralananla ilgili her şeye müdahale etmesi, kiraya verenin acil ihtiyaç olmamasına rağmen kiracıyı rahatsız edecek şekilde taşınmazda inşaat başlatması gösterilebilir¹²⁹.

Yargıtay 1996 yılındaki bir davada, kiralanda bulunan ayıpların kiraya verenin sorumluluğunda olduğunu, kiraya verenin kiralananı kullanırken kiracı veya taşınmazı kullanan başkaca kiracılar tarafından rahatsız edilmesi halinde kiracının bunun engellenmesini isteme hakkı olduğuna hükmetmiştir. Söz konusu karara¹³⁰ göre; “...Uyuşmazlığın çözümü, BK 249/F-1’de anlamını bulan kiralayanın borçları ve tekeffülü altında bulunan “kiralananın akide güdülen amaca uygun kullanılmasını imkânsız kılacak yahut da bu kullanmayı önemli derecede azaltacak ayıplar nedeniyle akdin feshinin

¹²⁷ İncoğlu, Kira, s. 132.

¹²⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 113; Yavuz, Kira, s. 3196; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 182; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 163; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 195; Nuhoglu, a.g.e., s. 40; İncoğlu, a.g.e., s. 57; Günel, a.g.e., s. 44.

¹²⁹ Tandoğan, a.g.e., s. 112; Gümüş, a.g.e., s. 108; İncoğlu, a.g.e., s. 57, Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 252; Kök, a.g.e., s. 50; Batalı, a.g.e., s. 31; Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 191; Nuhoglu, a.g.e., s. 40; Arkan Serim, a.g.e., s. 46; Çabri, a.g.e., s. 105.

¹³⁰ Yarg. 13. HD., E. 1996/3139; K. 1996/3683, T. 12.04.1996, www.kararevi.com; İncoğlu, a.g.e., s. 57; Nuhoglu, a.g.e., s. 40.

tespitinde kullanılmaktadır. Gerçekten; kiralanan şeyin ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır ve kiracı kiralananı kullanırken aynı taşınmazda oturan kiralayan ve diğer kiracılar tarafından rahatsız edilmemesini talep etmek hakkına sahiptir. Diğer bir anlatımla; kiralayan, yalnız kendisi kiracısını rahatsız etmekten kaçınmakla kalmayıp diğer kiracıların da rahatsız etmesine engel olmakla yükümlüdür. Dahası kiralayan, yalnız diğer kiracıların değil, aynı zamanda başak üçüncü kişilerin örneğin, komşuların da kira akdinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmesini önlemekle yükümlüdür. Bu bağlamda hemen belirtelim ki, kiracının bu gibi durumlarda üçüncü kişilere karşı kendisinin bazı hukuki yollara başvurabilecek durumda olmazı az yukarıda açıklanan kiralayanın akdi borcunu ortadan kaldırmaz. Kiralayan malik sıfatıyla komşuluk hükümlerine dayanarak üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşmalarına karşı önlem alması gerekir. Kiralananın altındaki evin randevuevi olarak kullanılması nedeni ile yapılan bir ihbarı değerlendiren ahlak zabıtasının, evde fuhuş yapıldığını suçüstü yapılmak suretiyle tespit ettiği Zührevi Hasalıklar ve Fuhuşla Mücadele Komisyonu Başkanlığının tarih ve ... sayılı kararı ile de Tarihinde kapısının mühürlendiği, Asayiş Şube Müdürlüğü'nün yazısı ile belirlenmiştir. Bu olgu karşısında; davacı kiralayanın anlatılan BK'nun 249. maddesindeki akde uygun şekilde kiralananı teslim ve koruma borcunu ağır bir şekilde ihlal ettiğın de kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Bu durumda, davalı kiracının öğrenci olarak iki genç kızlarının içtimai, sosyal ve ahlaki durumlarının tehlikeye maruz kalmamasının temin amaç ve düşüncesiyle akti fesihte haklı olduğunun kabulü zorunludur. O nedenle, davacı akdin feshi nedeni ile bir giderim isteyemez.”.

Kiraya veren, kiracının kiralananı rahat bir şekilde yararlanabilmesi için yalnız diğer kiracıların değil taşınmazı kullanan diğer malik komşuların da kiracıya verdiği rahatsızlığı engellemekle yükümlüdür¹³¹. Kiracının komşularından kiralananı kullanması noktasından rahatsızlık verecek bir davranışla karşılaşması durumunda kendisinin başvurabileceği haklarının olması dahi kiraya verenin, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını sağlamak yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz. Bu gibi durumlarda da kiraya veren, malik sıfatıyla, komşuluk hükümlerinden kaynaklanan üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşkın kullanımını engellemek yükümlülüğü devam eder¹³². (MK m. 730)

¹³¹ Tandoğan, a.g.e., s. 113; İnceoğlu, a.g.e., s. 57; Günel; a.g.e., s. 44; Nuhoglu, a.g.e., s. 40

¹³² İnceoğlu, a.g.e., s. 57; Tandoğan, a.g.e., s. 113; Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 191; Nuhoglu, a.g.e., s. 41; Çabri, a.g.e., s. 106.

Manevi ayıp, kiraya verenin sözleşme ile belirttiği niteliklerin kiralananında bulunmaması da örnek olarak gösterilebilir. Türk Borçlar Kanunu'nda açıkça düzenlenmemiş olsa da, kiralananın kiraya verenin vaad ettiği vasıfları taşımamasının da ayıp olarak kabul edilmesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir¹³³. Yargıtay da bu konuda, bir handa bulunan kahve ocağını kiralayan kişinin, daha sonradan hanın başka bir yerinin kahve ocağı haline getirilip başka bir kişiye kiralınması halinde, kiracının kira bedelinde indirim talep edebileceğine karar vermiştir¹³⁴. Ancak aynı taşınmaz içerisinde aynı sektörden başka bir dükkân açılmış olması durumunda, kiraya veren ancak bu hususta özel bir vaadde bulunmuş ise sorumlu olacaktır. Yoksa kiraya veren böyle bir vaatte bulunmamış olmasına rağmen kiracı kiralananı kiraladığı zaman aynı sektörden başkaca dükkân olmamasına rağmen sonradan açılmasından kiraya verenin ayıp hükümleri çerçevesinde sorumlu olması, öncelikle ticari hayatın güvenliği açısından tehlikeli olacaktır¹³⁵.

c. Hukuki Ayıp

Kiralananın, kiracı tarafından sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak kullanma imkânının, kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar yüzünden azalması veya engellenmesi halinde hukuki ayıp gündeme gelecektir¹³⁶. Örneğin; ev olarak

¹³³ **Gümüş**, Borçlar, s. 316; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 42.

¹³⁴ Yarg. 4. HD., T. 06.01.1958, E. 6952, K. 55, (**Tandoğan**, a.g.e., s. 113), **Tandoğan**, a.g.e., s. 113; **Yavuz**, Kira, s. 3221.

¹³⁵ **Tandoğan**, a.g.e., s. 113; **Yavuz**, Kira, s. 3221; ayrıca bu konuda bkz; Yarg. 13. HD., T. 21.02.1991, E. 7247, k. 1907 sayılı kararı; “*Bu davada uyumsuzluk konusu olan ve çözümlenmesi gereken sonradan davalı Milli Eğitim Bakanlığı’nın okul kooperatifi açtığı ve davacının kantinde sattığı mallardan bir bölümünü okulda öğrencilere satmaya başladığından dolayı davacının hukukun buna mani olmaya hakkı bulunup bulunmadığı hususudur. Taraflar arasındaki ilişki bir kantin kirası sözleşmesidir. Bu sözleşme acentelik bayilik gibi davacı kiracıya o yerde çalışmak yani inhisar hakkı vermez. Öte yandan, kira sözleşmesinde de davalı kiralayanın bu yönde bir taahhüdü mevcut değildir. Davalılar davacının kazancını dahi taahhüt etmemişlerdir. Bu nedenle davalı idarenin her iki lisede sonradan kooperatif yeri açması taraflar arasındaki sözleşmeye ve yasaya aykırı değildir. Bu nedenlerle davacının, sonradan açılan kooperatif kantinlerinin kapatılmasına ilişkin talebinin reddine karar verilmesi gerekirken kabulü usul ve yasaya aykırı olduğundan kararın bozulması gerekir.*” (www.kazanci.com)

¹³⁶ **Yavuz**, **Acar**, **Özen**, BH Dersleri, s. 223; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 56; **Baltalı**, a.g.e., s. 33; **Gümüş**, a.g.e., s. 108; **Yavuz**, Kiralananda Bozukluk, s. 192; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 42; **Kök**, a.g.e., s. 53; **Günel**, a.g.e., s. 47; **Aydoğdu**, **Kahveci**, a.g.e., s. 389; **Şahin**, a.g.e., s. 48; **Yavuz**, Kira, s. 3221; **Edis**, a.g.e., s. 14; **Aydemir**, a.g.e., s. 96; **Kaya**, a.g.e., s. 56; **Çabri**, a.g.e., s. 96.

kiralanan taşınmazın iskan izninin olmaması¹³⁷, katı atık satmak için kiralanan yerin bu sektörde çalışabilmesi için gerekli olan ruhsatının bulunmaması¹³⁸ hukuki ayıptır. Bu şekilde bir ayıpta, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun kullanımı, hukuk düzeninin koyduğu kurallar yüzünden engellenmektedir¹³⁹.

İmar Kanunu'na göre inşa edilmiş bir yapıdan faydalanılabilmesi için ilgili kurumlardan alınmış kullanma izninin olması zorunludur. Bu izni alınmamış bir yapının, su, elektrik ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yararlanması mümkün değildir. Emredici olan bu hüküm hem kamu kurumlarını hem de özel kişileri bağlamaktadır. Yargıtay da bir çok kararında yapı kullanma izninin olmamasını hukuki ayıp olarak nitelendirmiştir¹⁴⁰. Çeşitli uyuşmazlıklarda Yargıtay, bir işyeri kiralama sözleşmesi ile kiralanan taşınmazın çatı katının usule uygun olmamasından dolayı iş yerine ruhsat alınamamasını¹⁴¹, kiracının kiralanda tadilat yapabilmesi için gerekli izinleri belediyeden alamamasını ayıp olarak nitelendirmiş ve kiraya verenin sorumluluğunda olacağına hükmetmiştir¹⁴². Ancak

Kiracının kiralananın sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun şekilde kullanılmasını engelleyen durumlar olmasından dolayı ayıplı kabul edilip kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilmesi için kural olarak, kiraya verenin bir kusurunun olması gerekmemektedir. Kiraya verenin hiçbir kusuru olmasa dahi kiralandaki ayıplardan sorumlu olacaktır. Ancak kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının bir zarar uğradığı hallerde kiraya verenden zararın tazmininin istenebilmesi için

¹³⁷ Zevkililer, Gökayla, a.g.e., s. 252; Arkan Serim, a.g.e., s. 45; Çabri, a.g.e., s. 96; Kaya, a.g.e., s. 56; Yarg. 13. HD., T. 21.05.1992, E. 1992/2492, K. 1992/4759 (www.kazanci.com).

¹³⁸ Yarg. 13. HD., T. 06.12.1994; E. 1994/10123, K. 1994/10964; “ Önemle vurgulayalım ki; kiracının kira sözleşmesindeki amacı kiralanda katı yakacaklar pazarlama işi yapmaktır. Nitekim bu amacın gerçekleşmesi için tarafların karşılıklı iradeleri kiralananın “katı yakıt pazarlama işi” için kullanacağı sözleşmeye özellikle yazılarak somutlaştırılmış ve netleştirilmiştir. Öyleyse kiralanda bu nitelikte iş yapılabilmesi için ruhsat sağlanması davalı kiralayana az yukarıda açıklanan Bk n. 249/F-1'deki asli edimi olduğundan kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Kiralananın ayıpları kiralayana tekeffülü altındadır. Bu ayıplar, kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletmesini imkânsız kılacak ya da bu kullanma veya işletmeyi önemli ölçüde azaltacak ayıplardır. Olayımızda kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını engelleyen ayıp; katı yakacak pazarlama işi için Vilayet Makamı'nın yasaklama kararı altında ruhsat verilmemesi şeklinde ortaya çıkan hukuki ayıptır.” (www.kazanci.com)

¹³⁹ Yavuz, Kira, s. 3221; Nuhoğlu, a.g.e., s. 42.

¹⁴⁰ Yarg. 11. HD. T. 02.12.2004, E. 2004/652, K. 2004/11808, www.kazanci.com.

¹⁴¹ Yarg. 14. HD., E. 1994/9197, K. 2005/391, 01.02.2005, www.hukukturk.com, Çabri, a.g.e., s. 98,

¹⁴² Yarg. 13. HD., E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.06.2008, www.hukukturk.com, Çabri, a.g.e., s.98.

kiraya verenin kusurlu olması gerekmektedir. Bununla birlikte, doktrinde bu kurala bir başka istisna olarak, kiraya verende hukuki bir ayıbın varlığı gösterilmektedir. Buna göre, kiralanda bir hukuki ayıbın varlığı halinde kiraya veren sorumlu olabilmesi için kusurlu olması gerekmektedir¹⁴³. Yukarıda verdiğimiz örnekten gidersek, kiralananın kullanım izninin olmaması dolayısıyla kiralanda hukuki ayıbın meydana gelmesinde kiraya verenin izni alma imkânı ve hatta zorunluluğu varken ihmali nedeniyle kullanım izni alınmamıştır ve bir ayıp meydana gelmiştir. Dolayısıyla bu gibi durumlarda kiralandaki ayıp, kiraya verenin ihmali neticesinde kusuru ile meydana gelmiştir¹⁴⁴. Ancak kiralanın kamulaştırılması veya aracın tescil aşamasında memurların hatası nedeniyle trafikten çekilmek zorunda kalması gibi durumlarda da kiralanda hukuki ayıp meydana gelmekte ancak kiraya verenin herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. Dolayısıyla hukuki ayıbın gündeme gelebilmesi için mutlaka kiraya veren kusuru olması gerektiğini söyleyen görüşler kanaatimizce hukuki ayıbı tam olarak açıklayamamaktadır¹⁴⁵.

Kira sözleşmesi kurulurken kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak kullanılabilmesi için gerekli olan hukuki işlemlerin yapılmamış olmasına rağmen kiraya verenin bu işlemleri kira sözleşmesi kurulduktan sonra ileri bir tarihte tamamlayacağını söylemesi ve kiracının bu taahhüde güvenerek sözleşmeyi imzalaması, ancak kiraya verenin taahhüdünü yerine getirmemesi durumunda, kiracının hukuki ayıp nedeniyle sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır¹⁴⁶. Ancak kiracının bu ayıbın kira sözleşmesi kurulurken var olduğunu ileri sürerek sözleşmeyi feshetme imkânı olmamalıdır. Yargıtay da bu konudaki bir kararında; *“Kira sözleşmesinin imzalandığı ve kiralananın kiracıya teslim edildiği tarihlerde iş merkezinin inşaat halinde olduğu, anılan evrelerde binanın yapı kullanım izin belgesinin bulunmadığının kiracı tarafından bilindiği uyumsuzluk konusu olmadığı gibi, dosyadaki kanıtlar ile de sabittir. Kiralananın bu haliyle çalışma izni alınamayacağını bilen davacı kiracının kiralananı teslim aldığı tarihte bu hukuki ayıbı bildiğini ve kira sözleşmesini haksız olarak feshettiği kabul edilmelidir. Ancak, kiraya veren de, kira sözleşmesinin 4 üncü maddesiyle kiralananın da içinde bulunduğu iş merkezinin*

¹⁴³ Edis, a.g.e., s. 192; Yavuz, Kira, s. 3221; Nuhoğlu, a.g.e., s. 43.

¹⁴⁴ Baltalı, a.g.e., s. 34; Nuhoğlu, a.g.e., s. 43.

¹⁴⁵ Nuhoğlu, a.g.e., s. 43.

¹⁴⁶ Yavuz, Ayıplı İfa, s. 204; Nuhoğlu, a.g.e., s. 43.

halka açılma tarihini 2000 yılının üçüncü üç aylık dönemi olarak taahhüt etmiş olmasına karşın yapı kullanma izin belgesini bu zaman dilim içerisinde sağlayamamış olmasından dolayı kusurludur. Bu durum karşısında mahkemece, hukuki ayıbı bilerek kiralananı teslim alan kiracının sözleşmeyi fesihte haksız olduğu, ancak, yapı kullanma izni olmadan iş yerini kiraya veren ve bu belgeyi öngörülen tarihte edinemeyen kiraya verenin de kusuru olduğundan tarafların diğer tazminat kalemlerinin de buna göre tartışılması gerekirken, yazılı biçimde karar verilmesi doğru görülmemiş, kararın bu nedenle taraflar yararına bozulması gerekmiştir.” şeklinde karar vermiştir¹⁴⁷. Bu şekilde Yargıtay yapı kullanım izni olmadığını bilerek kira sözleşmesi imzalayan kiracının, bu hukuki ayıbı bildiği halde yine bu hukuki ayıba dayanarak sözleşmeyi fesih hakkının bulunamayacağını hükme bağlamıştır¹⁴⁸.

Yargıtay’ın kiralananın iskân izni olmamasına rağmen kiraya verenin izin belgelerini tamamlayacağına dair verdiği söze güvenerek sözleşmeyi imzalaması halinde kiracının sözleşmeyi feshetme hakkının olduğu yönünde kararları da mevcuttur. Bir uyuşmazlıkta Yargıtay; “ *Davacı, davalının işletmeciliğini yaptığı tarihi Binbir direk Sarnıcında 2 adet dükkânı turistlere yönelik halı ticareti yapmak üzere 1.9.2001 tarihli 5 yıllık kira sözleşmesi ile kiraladığını, bir yıllık peşin kira karşılığı 22.656 ABD Doları ödediği halde, davalı tarafça mecurun kendisine teslimi sağlanmadığından 1.9.2001 tarihli kira akdinin feshine, peşin ödenen 22.656 ABD dolarının aynen tahsiline karar verilmesini istemiştir. Davalı, kiraladıkları gayrimenkulü davacının kullanımına hazır tuttuklarını ve yaralanması için her türlü tedbir aldığını, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği yararlandırmaya hazır bulundurma borcunu yerine getirdiği halde davacının mecuru kendi rızası ile kullanmadığını akdin feshini gerektirecek bir durum olmadığından ötürü davanın reddini savunmuştur... kiralananın kullanılabilmesi için iskân izni bulunması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi de kiraya verene ait ulunmaktadır. Kiralanan şeyin ayıpları, kiraya veren tekeffülü altındadır. Bu ayıplar kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun bir şekilde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak yahutta bu kullanım veya işletmeyi önemli surette azaltacak çeşitten ise kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir... Mahkemece yukarıdaki ilkeler dikkate alınarak taraf delilleri toplanmak suretiyle varılacak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmek gerekirken yazılı gerekçesiyle davanın reddi doğru görülmemiştir...” kararına varmıştır. Kanaatimizce,*

¹⁴⁷ Yarg. 11. HD., T. 02.12.2004, E. 2004/652, K. 2004/11808 (www.kazanci.com).

¹⁴⁸ Nuhoglu, a.g.e., s. 44.

kiracının sözleşme kurulurken kiralanda mevcut olan hukuki ayıpları bilmesine rağmen, kiraya verenin bu ayıpların ileri bir tarihte kiracıyı mağdur etmeyecek şekilde giderileceğine dair taahhüt vermesi ve kiracının da bu taahhüde güvenerek sözleşmeyi imzalamış olması halinde kiracının sözleşmeyi fesih hakkı bulunmalıdır. Aksi takdirde kiracının sözleşme ile amaçladığı kullanımı yerine getirmesi engellenmiş ve sahip olduğu fesih hakkı başlangıçta sınırlanmış olacaktır.

Kiraya verenin kiralandaki hukuki ayıplardan sorumluluğuna, kamu hukukundan doğan her sınırlamada gitmek mümkün olmayabilir. Kamu hukukundan doğan sınırlamaların ne zaman kiraya verenin sorumluluğunda olacağını, ne zaman olmayacağını belirleme noktasında bu sınırlamaların hangi hallerde ayıp hangi hallerde imkânsızlık oluşturacağı önem kazanmaktadır. Kiralanan bir taşınmazın kira sözleşmesi kurulduktan sonra kamulaştırılması, bir fikir veya sanat eserinin işletme hakkının kiralandıktan sonra bu yayının basım ve gösterimi idare marifetiyle yasaklanması durumlarında artık imkânsızlık gündeme gelecek, sözleşme kusursuz imkânsızlık hükümlerine göre sona erecektir ve ayıptan bahsetmek mümkün olmayacaktır¹⁴⁹. Fakat kiralananın örneğin, bir kısmı kamulaştırılmış ancak kamulaştırılmayan kısmı kullanılabilir ise, kiracı kiraya verenden kira bedelinin indirilmesini talep edebilir ve kira sözleşmesi varlığını devam ettirir¹⁵⁰. Kiralananın kamulaştırılması veya idare tarafından mevzuata aykırılık nedeniyle muhafazası mümkün olmayacak hale gelmesi halinde, kiracı kiraya verenin kusurunun bulunması şartıyla, kiracı menfi zararının giderilmesini talep edebilir¹⁵¹.

d. Ekonomik Ayıp

Kiracının kira sözleşmesini yaparken sözleşmeden elde etmeği amaçladığı fayda, verime veya gelire bağlı ise ve kiralanan işletmeyi ve gelir elde etmeyi engelleyen veya sınırlayan kusuru ya da eksiklikler bulunursa burada ekonomik ayıptan bahsedilecektir¹⁵². Bu gibi durumlarda, kiralananın verim ve kazanç getirisi

¹⁴⁹ Gümüş, a.g.e., s. 108; Baltalı, a.g.e., s. 35; Çabri, a.g.e., s. 101; Nuhoğlu, a.g.e., s. 45.

¹⁵⁰ Tandoğan, a.g.e., s. 136.

¹⁵¹ Çabri, a.g.e., s. 101.

¹⁵² İnceoğlu, a.g.e., s. 57; Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 192; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 252; Nuhoğlu, a.g.e., s. 46; Kök, a.g.e., s. 56; Baltalı, a.g.e., s. 35; Arkan Serim, a.g.e., s. 45; Çabri,

beklenenden eksik olduğundan, kiracının sözleşme ile ulaşmayı planladığı amacı engellenmektedir¹⁵³.

Ekonomik ayıplar çoğunlukla kiraya verenin kiralanda belirttiği niteliklerin olmaması şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Hâsılat kiralalarında kiracı, bir mal veya hakkı işletmek ve bu işletmeden semere elde etmek amacıyla sözleşme ilişkisine girmektedir¹⁵⁴. Dolayısıyla, kiraya veren ürün kirası sözleşmesi kurulurken kiracıya kiralandan semere elde edebileceğine dair bir taahhüt vermese dahi, bu sözleşme türünün karakteristik özelliğinden ötürü, kiralandan semere elde edilememesi durumunda kiralandaki hukuki ayıptan sorumlu olacaktır. Yoksa sözleşmenin niteliği dolayısıyla işletmenin verim kabiliyetinin olmaması bir ekonomik ayıba değil, kiraya verenin sözleşme ile kararlaştırılan kiralananı işletmeye elverişli şekilde teslim etme yükümlülüğüne aykırılığı gündeme getirecektir¹⁵⁵. Ancak adi kira sözleşmesinde kiracı kiralananı bir semere elde etmek amacı ile kiraladıysa kiralanan bu amacı gerçekleştirmeye uygun değilse ekonomik ayıp söz konusu olacaktır. Yine bir alışveriş merkezinde dükkân kiralayan kiracıya mal sahibi tarafından her yıl alışveriş merkezine girecek müşteri sayısı ile ilgili bir taahhüt verilmiş ancak o sayıda müşteri alışveriş merkezine girmemiş ve kiracı da elde etmeyi amaçladığı kazancı elde edememişse burada da ekonomik ayıp vardır. Bu durumlara, alınan fotokopi makinesinin beklenen verimde çalışmaması, aracın fazla benzin yakması gibi örnekler de eklenebilir¹⁵⁶.

Yargıtay'ın önüne gelen bir uyuşmazlıkta, yeni inşa edilen otobüs terminali ile birlikte artık otobüs ve minibüslerin şehre girişlerinin bu terminalden yapılacağına dair belediye encümen kararı alındığını ve bu kararın halka ilan yapılarak duyurulduğunu, bu karar üzerine terminal güzergâhında bulunan otel ve lokantanın yüksek kira bedeli ile kiralandığını ancak ilerleyen zamanlarda bu kararın geri alınması ile birlikte otobüs ve minibüslerin şehre başkaca yollardan girilebilmesi

a.g.e., s. 102; bu yöndeki Yargıtay kararları için bkz. Yarg. 3. HD., T. 15.09.2003, E. 2003/10689, K. 2003/10192; Yarg. 3. HD., T. 28.09.1998, E. 1998/9053, K. 1998/9860, (www.kazanci.com).

¹⁵³ **Yavuz**, Kira, s. 3222; **Yavuz**, Ayıplı İfa, s. 204; **Türkler**, a.g.e., s. 35; **Bilgin**, a.g.e., s. 385.

¹⁵⁴ **Altaş, Hüseyin**, Hâsılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 73; **Yavuz**, Kira, s. 2837; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 191; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 255; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 46.

¹⁵⁵ **Yavuz**, Kira, s. 3223; **Yavuz**, Ayıplı İfa, s. 205; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 46.

¹⁵⁶ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 57; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 46.

nedeniyle lokantanın müşteri sayısında ciddi bir azalma olduğu belirtilmiştir. Kiracı bu sebeple kira bedelinin indirilmesini ve bu süreçte uğradığı zararın tazmin edilmesini talep etmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu davada, kira sözleşmesinde böyle bir taahhüdün olmadığını, davalı belediyenin de olumsuz bir hareket içinde olmadığını, minibüs ve otobüslerle ilgili kararın belediye tarafından değil İl Trafik Komisyonu tarafından alındığını belirterek yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Yargıtay'ın kararı doktrinde iki yönden eleştirilmiştir¹⁵⁷. Öncelikle, bahse konu olaydaki kira sözleşmesinin ürün kirası olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, kiralananın gelir elde etmeye elverişli halde bulunmasını sağlama yükümlülüğü kiraya verendedir. Dolayısıyla olayda bu sorumluluk söz konusu belediyede olmalıdır. Aynı zamanda kiracı, beklenmedik halden ötürü kira bedelinin uyarlanmasını talep etme hakkını mahkeme marifetiyle kullanabilmelidir. Olayda da terminal güzergâhındaki otel ve lokantanın kiralananında taşınmazın bulunduğu koşulların yüksek gelir elde etmeye mümkün olmasıdır. Dolayısıyla burada kiraya verenin zımni bir taahhüdü olduğu kabul edilmelidir. Bu halde kiracının kira bedelinde indirimle gidilmesi talebi yerinde görülmelidir.¹⁵⁸

2. Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre Yapılan Ayrım

Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi olması nedeniyle, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borcu kiralananın kiracıya teslim ettiği an ile sınırlandırılmamaktadır. Kiraya verenin teslimden sonra borcu, kiralananın kullanımına katlanma borcu olup, kira sözleşmesi süresi boyunca da devam etmektedir¹⁵⁹. Bu sebeple, satım sözleşmesinden farklı olarak, kiraya verende var olan ayıbın ne zaman ortaya çıktığı sorunu gündeme gelmektedir. Bu ayrım, sayesinde kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının sahip olacağı hakların ne olacağının belirlenmesi noktasında önem arz etmektedir. Kanun koyucu, kiralananın teslim anında ayıplı olması ile sonradan ayıplı hale gelmesini farklı maddelerde düzenlemiş ve kiralananın ayıplı olduğu ana göre kiracıya farklı haklar tanımıştır.

¹⁵⁷ Çabri, a.g.e., s. 103.

¹⁵⁸ Çabri, a.g.e., s. 103.

¹⁵⁹ Seliçi, a.g.e., s. 22; Nuhoglu, a.g.e., s. 48.

a. Kiralananın Teslimi Anında Var Olan Ayıplar

Kira sözleşmelerinde kiraya verenin en temel borcu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun biçimde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da bu kullanım şekline uygun halde bulundurmaktır (TBK m. 301)¹⁶⁰. Kiraya verenin teslim borcunun ilk ayağı olan sözleşmede kararlaştırılan sözleşme amacına uygun olarak teslim borcunu yerine getirebilmesi için kiralanan teslim edilirken herhangi bir ayıp olmamalıdır. Eğer kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kiralanan kiracıya teslim edilirken, sözleşme ile kararlaştırılan kullanım amacını gerçekleştirmeye uygun halde değil ise, bu durumda başlangıçtaki ayıptan bahsedilecektir¹⁶¹. Kiralananın ayıplı olup olmadığını tespit edebilmemiz için kira sözleşmesine ve tarafların iradesine başvurmamız gerekecektir. Bir kiralanan ev olarak kullanılmaya imkân sağlar nitelikte olabileceken, bir diğeri iş yeri olarak kullanılacak nitelikte olabilir. İşte bu noktada sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacının ne olduğu ve tarafların iradesi devreye girecektir¹⁶². Kiralananın, teslim sırasında ayıplı olması halinde kiraya veren, ayıpsız teslim uygun şekilde teslim etmek için gerekli tamirat ve onarımları yapmakla yükümlüdür.¹⁶³

Kiralananın teslimi anında ayıplı olabilmesi için sözleşme ile kararlaştırılan kullanım amacına elverişli bir halde teslim edilip edilmediğinin dikkate alınması gerektiğini söylemiştik. Bununla birlikte, kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesine karşın, ayıbın ortaya çıkmasının sebebi kiralananın teslimi anından önceki bir olguya dayanmakta ise yine kiralananın teslimi anında ayıplıymış gibi sonuç doğurması gerekecektir. Bir başka deyişle, teslim sırasında var olan fakat ancak

¹⁶⁰ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri., s. 218; Gümüş, a.g.e., s. 101; Tandoğan, a.g.e., s. 109; Feyzioğlu, a.g.e., s. 516; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 249; Bilge, a.g.e., s. 150; Çabri, a.g.e., s. 110; Nuhoğlu, a.g.e., s. 48; Baltalı, a.g.e., s. 37; Kök, a.g.e., s. 59.

¹⁶¹ Gümüş, a.g.e., s. 117; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 222; Baltalı, a.g.e., s. 38; Kök, a.g.e., s. 59; Nuhoğlu, a.g.e., s. 48.

¹⁶² Çabri'ye göre; "konut olarak kiralanan bir yerin soğuk, rüzgâr rutubet, yağmur gibi etkenlerden koruyacak özelliklere sahip olması gerektiği gibi, kiralanda yaşayacak kişilerin sağlığını da tehlikeye düşürmemesi (konutta aşırı nem olması veya hastalığa sebep olacak derecede mantar bulunması) gerekir. Yine konut olarak kiralanan bir yerin ısıtma sisteminin çalışır durumda olması, pencere ve kapıların kırık olmaması, muslukların, elektrik, doğalgaz sistemin sağlam olması, tuvalet, banyo mutfak gibi alanların kullanılabilir durumda olması zorunludur."

¹⁶³ Nuhoğlu, a.g.e., s. 49, Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 192.

kullanım ile ortaya çıkabilecek ayıplar için de kiralananın teslimi sırasında var olan ayıp hükümleri devreye girecektir¹⁶⁴.

Kiralananın teslimi anında ayıp konusu ile ilgili bir kararında Yargıtay, kiraya verenin teslim yükümlülüğüne aykırı davranması halinde kiracıdan kira bedelini talep demeyeceğine hükmetmiştir¹⁶⁵. Yargıtay başka bir kararında ise; başlangıçta var olan ancak kullanılmadığı takdirde fark edilemeyen ayıplar için de kiralananın teslimi sırasında ayıp hükümlerinin uygulanacağı kararına varmıştır¹⁶⁶.

b. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi

Kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak teslim etmesine rağmen teslimden sonra kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım şekline uygun şekilde bulundurma borcuna aykırı olarak ortaya çıkan, maddi, manevi, ekonomik ve hukuki eksiklikler, kiralananın sonradan

¹⁶⁴ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 196; Nuhoğlu, a.g.e., s. 49.

¹⁶⁵ Yarg. 11. HD., T. 02.11.2004, E. 2004/1622, K. 2004/10704 sayılı karar; “..... Davacıların, davalıya ait kömür ocağını bir süre kiraladıkları ve daha sonra teslim etmek istedikleri, buna ilişkin olarak aralarında 19.06.2000 tarihli sözleşme imzaladıkları hususu taraflar arasında çekişmesizdir. Uyuşmazlık kömür ocağının faal durumda teslim edilip edilmediğine ilişkindir. Sözleşmenin 1. maddesinde ocağın üç aydır su ile dolu olduğu belirtildikten sonra 6. maddesinde çalışır durumda devralınacağı, 10. Maddesinde hakkı geçti düşüncesiyle davacılar 800.000 TL ödeneceği, 11. maddesinde davacılar ait traktöründe ocak temizliği bitene kadar ocakta çalışacağı konuları düzenlenmiştir. BK’nun 81. maddesi iki taraflı akitlerde bir akdin ifasını talep eden kimse kendi borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif eylememiş ise karşı taraftan ifa isteyemez. Karşılıklı borç yükleyen bu tür sözleşmelerde aslolan sözleşmenin eksiksiz ifasıdır. Aksi takdirde uygulamada sıkça görüldüğü üzere sözleşmeden beklenen yaralar dengesi bir taraf aleyhine bozulur. Somut olayda, ocağın üç aydır çalışmadığı ve su ile dolu olduğu sözleşme ile belirlenmesine rağmen, dinlenen davacı tanıkları sözleşme öncesi zamana ait beyanlarda bulunmuşlardır. Davacılar tarafından sözleşmenin imzalanmasından sonra ocağın çalışır durumda teslim edildiğine dair başkaca delil ileri sürülmemiştir. Mahkemece taraflar arasında imzalanan sözleşme bir bütün halinde değerlendirilmek suretiyle tarafların yükümlülüklerinin yerine getirilip getirilmediği tespit edilerek, sonucuna göre karar vermek gerekirken, sözleşmeye yanlış anlam verilerek, kömür ocağının davacılar tarafından temizlenip teslim edileceğine dair bir ibare olmadığı gerekçesiyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir. Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazının kabulü ile hükmün davalı yararına bozulmasına, ödediği temyiz peşin harcın isteği halinde iadesine, 02.11.2004 tarihinde oy birliği ile karar verildi” (www.kazanci.com)

¹⁶⁶ Yarg. 13. HD., T. 11.4.1991, E. 1991/1630, K. 1991/4252; “.....kiralananın yeni bina olduğu, bu şekliyle davacıya kiralayı teslim edildiği, kalorifer tesislerinin de ilk defa yakıldığı, tesislerin yetersizliği nedeniyle akan sulardan da davacıya ait bir kısım malzemelerin zarar gördüğü hususu iddia savunma ve toplanan delillerden anlaşılmıştır. Kiraya veren kiralananı akitten maksut olan kullanmaya Salih bir şekilde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti zarfında bu halde bulundurmakla mükelleftir. Kiraya veren kiralananı kiracı davacıya teslim ettiğinde kiralanda bulunan kalorifer tesislerinin tam ve sağlam zararsız çalışabilirliğini de tekeffül etmiştir.” (www.kazanci.com)

ayıplı hale gelmesine neden olur¹⁶⁷. Bir başka anlatımla, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım şekline uygunluğunu sonradan ortadan kaldıran veya azaltan eksiklik veya bozukluk kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıp olarak nitelendirilir¹⁶⁸. Kiraya veren sözleşme kurulduktan sonra kiralananı kiracıya teslim etmekle sözleşmeden doğan sorumluluklarından kurtulmaz. Kiraya veren kiralananın bu şekilde sonradan ayıplı hale gelmesinden de sorumludur¹⁶⁹. Kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde bir kusuru olmasa dahi sorumluluğu ortadan kalkmaz¹⁷⁰.

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi, kullanımdan, üçüncü kişilerin fiillerinden ve eşyanın yapısal bozukluğundan kaynaklanabileceği gibi, doğa olaylarından da kaynaklanabilir¹⁷¹. Kiralananın, kalorifer sisteminin kiracıya isnat edilemeyecek bir sebepten ötürü arızalanması, evdeki nem nedeniyle duvarların tamire ihtiyaç duyacak hale gelmesi, kiralananın kullanım sırasında kiracının bir kusuru olmadığı halde yanması, işyeri olarak kullanılan kiralananın havalandırma sisteminin arızalanması kiralananın içerisinde olduğu binanın giriş çıkışını engelleyecek şekilde önüne bir yapı inşa edilmesi, kiralananın deprem veya yangın gibi afetler sebebiyle tamire ihtiyaç duyacak hale gelmesi durumları kiralananın sonradan ayıplı olmasına örnek olarak gösterilebilir¹⁷².

Yargıtay bir kararında; “... Davacının taşınmazı 26.11.2001 tarihli sözleşme ile 1.12.2001 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile kiraladığı 3.5.2001 tarihinde yaptırılan tesbit ile üs kattan gelen su sızıntısı nedeniyle kullanılamayacak durumda olduğunun mahkemece belirlendiği tartışmasızdır. BK 249 maddesi gereği kiraya verenin kiralananı akitten maksut olan kullanmağa salih bir halde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti

¹⁶⁷ Acar, a.g.e., s. 189; Çabri, a.g.e., s. 112.

¹⁶⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 114; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 227; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 196; Nuhoğlu, a.g.e., s. 50.

¹⁶⁹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 196; Bilge, a.g.e., s. 152; Feyzioğlu, a.g.e., s. 520; Tandoğan, a.g.e., s. 114; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 208; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 213; Gümüş, a.g.e., s. 107; Kaya, a.g.e., s. 62; Tunçomağ, a.g.e., s. 496; Günel, a.g.e., s. 15; Nuhoğlu, a.g.e., s. 50; Baltalı, a.g.e., s. 39; Kök, a.g.e., s. 60.

¹⁷⁰ Nuhoğlu, a.g.e., s. 50; Baltalı, a.g.e., s. 39; Çabri, a.g.e., s. 112; Yarg. 13. HD., E. 1985/1043, K. 1985/1514, T. 07.03.1985(www.hukukturk.com).

¹⁷¹ Kök, a.g.e., s. 60; Çabri, a.g.e., s. 113; Yargıtay, deprem sebebiyle kolonlarında oluşan hasar ile birlikte kiralananın ayıplı hale gelmesini TBK m. 305 kapsamında değerlendirmiştir, Bkz; Yarg. 13. HD., E. 2001/10667, K. 2001/12117, T. 25.12.2001, (www.kazanci.com).

¹⁷² Tandoğan, a.g.e., s. 114; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 227; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 184; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 196.

zarfında bu halde bulundurma mükellefiyeti vardır. BK 249/2 fıkrası gereği kiraya verenin kiralananı sözleşme ile güdülen amaca göre kullanmaya elverişli bir durumda teslim etmemesi yahut yararlanmayı ehemmiyetli surete azaltacak bir halde teslim etmesi halinde kiracının iki seçimlik hakkı bulunmaktadır. Ya akdin feshini ya da kira parasından bir miktarın indirilmesini isteyebilir. Davacı akdin feshiyle birlikte ödediği kira ile uğradığı zararında karşılanmasını talep etmiştir. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin hususi şartlar 11 ve 23. maddeleri gereği tadilat bedellerinin davacının davalı kurumdan isteyemeyeceği ve taşınmazı mevcut o hali ile kiraladığı anlaşılmaktadır. Ancak davacının yaptırdığı tadilatların kiralananı oluşturan su akıntısı nedeniyle zarar gördüğü, mecurun bu haliyle kullanılamayacağını mahkemece tesbit edildiği, dolayısıyla kiraya verenin kiralananı kullanıma hazır bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmede olduğu görüldüğünden davacının kira sözleşmesinin feshini isteme hakkı bulunmaktadır. Mahkemece kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi gerekirken bu kalem istemin de reddedilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir...”.

Kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin sorumlu olabilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı kişilerin kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusurunun bulunmaması gerekmektedir¹⁷³. Eğer ayıbın ortaya çıkmasında kiracının veya onunla beraber yaşayanların kusuru varsa sorumluluk, kiraya verenin değil kiracının olacaktır.

Kiralananın ayıplı olmasında kiraya verene isnat edilecek bir kusur yoksa ve kiralanan yangın, deprem, sel, toprak kayması gibi sebeplerden ötürü yıkılmışsa veya kullanılamaz hale gelmişse TBK m. 136 gereğince sözleşme sona erer¹⁷⁴. Fakat burada kira sözleşmesinin ve kiraya verenin sözleşmeden doğan borucunun sona

¹⁷³ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 226; Baltalı, a.g.e., s. 46; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 228; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 253; Altaş, a.g.e., s. 58; Nuhoglu, a.g.e., s. 64; Tandoğan, a.g.e., s. 114; Feyzioğlu, a.g.e., s. 521; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 163; Çabri, a.g.e., s. 114; Yargıtay bir kararında “....O halde mahkemece, yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda inceleme yapılarak kombinin arızalanmasında kiracının kusurunu bulunup-bulunmadığı saptanmalı şayet kusursuz olduğu anlaşılır ise vekâletsiz iş görme hükümleri gereğince (BK m. 413) onarım bedelinin tahsili için yapılan takibe vaki itirazın iptali cihetine gidilmelidir” (www.hukukturk.com) hükmüne vararak kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için kiracının kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusurunun olup olmadığının araştırılması gerektiğine dikkat çekmiştir.

¹⁷⁴ Tandoğan, a.g.e., s. 120; Kök, a.g.e., s. 61; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 253; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, kira sözleşmesinin aslını oluşturan binanın yanısı halinde, bahçeden yaralanma olanağı bulunsu da, kira sözleşmesinin sona ereceğini karar vermiştir; YHGK, T. 02.11.1060-4-251/271, AD, 1962, s. 361, Tunçomağ, a.g.e., s. 497 (Naklen Çabri, a.g.e., s. 115).

erebilmesi için kiralananın kiracının sözleşmede belirtilen kullanım amacını gerçekleştirmeye imkân vermeyecek hale gelmiş olması veya önemli ölçüde azaltmış olması gerekir. Eğer bu tarz bir engelleme olmaz ise sözleşmenin sona ermesinden bahsedilemez. Eğer kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirebilmesini etkileyen ancak bu etkinin önemli boyutta olmadığı bir durum varsa, artık burada kiracı kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan doğan haklarını kullanması gerekecektir¹⁷⁵.

3. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre Yapılan Ayrım

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kanun koyucu kiracının kiralananı gözden geçirme ve bildirim külfetini kaldırmıştır. Bu düzenleme üzerine, doktrinde bazı yazarlar, kiralanda bulunan ayıbın gizli olup olmamasının artık bir önem ifade etmemesi gerektiğine dair görüş bildirmektedirler¹⁷⁶. Fakat bu düşüncenin aksine, kiralanda bulunan ayıbın gizli olup olmamasının, kanunda bu konuda bir ayrım yapılmamış olmasına rağmen önem arz ettiği görüşündeyiz.

a. Açık Ayıp

Ayrıntılı bir gözlem gerektirmeyen, basit bir gözlem ile herkes tarafından fark edilebilecek türden eksiklik, bozukluk veya aksaklıklar açık ayıp olarak nitelendirilir¹⁷⁷. Konut olarak kullanılmak üzere kiralanmış bir yerin elektrik tesisatının bozuk olması, kapılarının kırık olması, suyunun akmaması, ısıtma sisteminin çalışmaması, musluklarının takılı olmaması, mutfak dolaplarının olmaması açık ayıp olarak kabul edilmektedir¹⁷⁸. Kiracı, kiralandaki ayıbı sözleşme kurulurken teslimden önce fark edebileceği gibi, sözleşme kurulurken fark edemediği ayıbı teslim sırasında da fark edebilir. Her iki durumda da kiracı kiralanda bulunan açık ayıbı fark ettikten sonra kiralananın teslimi sırasında kiraya verene itirazını dile getirmemiş ve ayıptan doğan haklarını saklı tutmadan kiralananı

¹⁷⁵ Tunçomağ, a.g.e., s. 496; Çabri, a.g.e., s. 115.

¹⁷⁶ Inceoğlu, a.g.e., s. 58.

¹⁷⁷ Gümüş, a.g.e., s. 109; Baltalı, a.g.e., s. 40; Edis, a.g.e., s. 60; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 285; Çabri, a.g.e., s. 120; Nuhoglu, a.g.e., s. 51.

¹⁷⁸ Gümüş, a.g.e., s. 317; Nuhoglu, a.g.e., s. 51.

teslim almış ise, kiralananı bu haliyle kabul etmiş sayılır ve bu sırada gündeme getirmediği hakları dolayısıyla kiraya verene karşı herhangi bir talepte bulunamaz¹⁷⁹. Fakat doktrinde bazı yazarlar, kiralananın teslim sırasında ayıplı olmasının kiracıya sözleşmeyi feshetme imkânı sağlamayacağı, ancak bu ayıpları sözleşme devam ederken kiralananı kullanılamaz hale getirirse veya kullanım amacını gerçekleştirmeyi büyük oranda engeller ise kiracının ayıptan doğan haklarını kullanabileceğini kabul etmektedir¹⁸⁰.

Yargıtay bir kararında, kiracının sözleşme kurulurken ve kiralanan teslim edilirken henüz inşa aşamasında olan kiralananın ayıplı olduğunu bildiği ancak buna rağmen bir itiraz bildirmeden teslim aldığı kiralananındaki ayıplar dolayısıyla kiralananın sorumluluğuna başvurma hakkının olmadığına karar vermiştir¹⁸¹. Ancak mahkemenin sözleşme kurulurken inşaat halinde olan kiralananı bu haliyle kabul etmiş olması, kiracının kiralananı ayıplı olarak teslim aldığı şeklinde yorumu yerinde değildir. Kira sözleşme kurulurken inşaat halinde bulunan kiralananı kiracı tarafından bir itiraz bildirilmeden teslim alınması, kiracının kiralananın ayıplı olarak nitelendirilebilecek bu haliyle kabul ettiği anlamına gelmekten ziyade, kiraya veren inşaatı bitirerek sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye imkân sağlayacak şekilde teslim etmeyi borçlanmıştır. Kiracı, kiralananın tamamlanmış halini dikkate alarak kiraya veren ile bu sözleşmeyi imzalamakta ve kiralananı teslim almaktadır. Dolayısıyla bu tip durumlarda kiracının kiralananı ayıplı halde teslim aldığı için kiralananın tamam hale getirilmemesinden ötürü kiraya verenin ayıptan

¹⁷⁹ **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 285; **Zevkliler, Havutçu**, a.g.e., s. 197; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 401; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 162; **Gümüş**, a.g.e., s. 109; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 58 **Gümüş**, Borçlar, s. 342; **Yavuz**, Kira, s. 3228; **Tandoğan**, a.g.e., s. 115; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 228; **Baltalı**, a.g.e., s. 40; **Kaya**, a.g.e., s. 65.

¹⁸⁰ **Çabri**, a.g.e., s. 51; **Cansel, Erol**, Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1963, s. 58.

¹⁸¹ Yarg. 11. HD., E. 2003/11462, K. 2004/7247, T. 29.6.2004, www.turkhukuk sitesi.com; Yargıtay'ın önüne gelen bir başka uyuşmazlıkta, kiracı, kiralananın eksik teslim edildiğini iddia ederek kira bedelinin indirilmesini istemiştir. Burada Yargıtay, kiracının kiralananı on yıldan fazla bir süreden beri tesisler kurmak suretiyle kullandığını, bu süre zarfında kiralananın eksik teslim edildiğine ilişkin herhangi bir talepte veya beyanda bulunmadığını belirterek, kiracının kira bedelinin indirilmesini isteme hakkını kullanmak istemesini dürüstlük kuralına aykırı bularak, kiracının bu yöndeki talebini reddetmiştir; YHGK, E. 1977/13.962, K. 1979/349, T. 30.03.1979, www.hukukturk.com.

sorumluluğuna başvurma hakkının bulunmadığını hükmetmek yerinde olmayacaktır¹⁸².

b. Gizli Ayıp

Sözleşmenin kurulması ve kiralananın teslimi aşamasında, kiracının bilmediği veya olağan bir gözlem ile fark etmesi mümkün olmayan eksiklik, bozukluk veya aksaklıklar gizli ayıp olarak nitelendirilir¹⁸³. Bu tanımda bahsi geçen ‘olağan gözlem’ kavramı, satım sözleşmesinde bahsedilen ‘gözden geçirme’ kavramı kadar derin bir inceleme değildir. Kiralananda bulunmasına rağmen olağan bir incelemeyle kiracı tarafından fark edilemeyen yahut kiralananın yapısı ile ilgili olduğu için kullanılmadan fark edilmesi mümkün olmayan bozukluk ve eksikliklerde gizli ayıp gündeme gelir. Ayıbın olağan bir incelemeyle anlaşılabilir olup olmadığı hususu, yalnızca teslim sırasında kiralanda bulunan ayıplar açısından önem arz eder.

Yargıtay bir kararında, kiralandaki ayıptan ötür kiraya verenin elde edemediği kira bedelini tespit ederken, kiralanan bodrum katının duvarları ve tavanları ile birlikte zemin katında bazı kısımlarında küflenmeler bulunduğunun, evin bodrum katındaki fonksiyonlarının da önemli miktarda nem oluşmasına neden olduğunun, nemin giderilmesi için yeteri miktarda havalandırma yapılmadığının dikkate alınması gerektiğine karar vermiştir. Olayda Yargıtay, kiralananın duvarlarının küflenmesi ve sağlığı tehdit edecek düzeyde nem oluşumunu gizli ayıp olarak değerlendirmiştir¹⁸⁴.

4. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre Yapılan Ayrım

Kanun koyucu Tük Borçlar Kanunu’nun 304. ve 305. maddelerinde kiraya verenin sorumluluğunda olan ayıbın türleri bakımından ayrım yapmış ve kiralanda bulunabilecek ayıpları önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp olarak ikiye ayırmıştır.

¹⁸² Çabri, a.g.e., s. 122.

¹⁸³ Edis, a.g.e., s. 60; Gümüş, a.g.e., s. 89; Bilgin, a.g.e., s. 387; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 197; Cansel, a.g.e., s. 58; Baltalı, a.g.e., s. 42; Kök, a.g.e., s. 63; Nuhoglu, a.g.e., s. 52; Çabri, a.g.e., s. 124.

¹⁸⁴ Edis, a.g.e., s. 60; Gümüş, Borçlar, s. 89.

Özellikle kiralananın teslimi sonrasında çıkan ayıplarda kiracının sözleşmeyi fesih hakkının olabilmesi için kiralananadaki ayıbın önemli ayıp olması gerektiğini belirtmiştir.

Ayıbın önemli olup olmaması kiracının ayıp dolayısıyla sahip olacağı hakların belirlenmesi bakımında önem arz etmektedir. Kiralananda teslim sırasında önemli ayıp bulunması halinde kiracının, borçlu temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sorumluluğu hükümlerine başvurma imkânı doğacaktır. Ancak kiralananın önemli olmayan ayıplar ile teslim edilmesi durumunda kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı kiraya verenin sorumluluğuna başvurulabilir¹⁸⁵ (TBK m. 304). Yine kiralananın kiracıya tesliminden sonra ayıplı hale gelmesi durumunda yalnızca önemli ayıplar sebebiyle sözleşmeyi fesih hakkı olacaktır. Kanun koyucu, kiralananın önemli ayıpları bakımından sınıflandırma yapmış olmayıp, kiracının önemli ayıplar ve önemli olmayan ayıplar bakımından sahip olacağı haklar arasında farklılıklar öngörmüştür. Kiralanandaki ayıbın önemli mi önemli olmayan ayıp mı olduğunun tespitinde dikkate alınması gereken temel ölçüt, ayıbın kiralananın sözleşme ile kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye ne ölçüde etki ettiği¹⁸⁶.

a. Önemli Ayıp

Kiralanda bulunan eksiklik veya bozukluğun, tarafların sözleşme ile belirlediği kullanım amacını yerine getirmeyi imkânsız kılan veya imkânsız kılmamakla birlikte kiracının bu amacı yerine getirmesini önemli ölçüde etkileyen ve bu haliyle kiracıdan kiralananı kullanması objektif olarak beklenmeyecek haller önemli ayıptır¹⁸⁷. Kanun koyucu önemli ayıbın ne olduğunu açıkça belirlememiş olsa da kanunun lafzından önemli ayıbın ne olduğunu çıkarmamız mümkündür. TBK m. 306/II bu konuda bize yol gösterici olmaktadır. Maddede önemli ayıp, “...kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen...”

¹⁸⁵ Çabri, a.g.e., s. 116.

¹⁸⁶ İnceoğlu, a.g.e., s. 54; Çabri, a.g.e., s. 116.

¹⁸⁷ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 221; İnceoğlu, a.g.e., s. 55; Gümüş, a.g.e., s. 113; Günel, a.g.e., s. 51; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 252; Acar, a.g.e., s. 190; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 388; Aydemir, a.g.e., s. 96; Çabri, a.g.e., s. 116; Kaya, a.g.e., s. 59.

olarak tanımlanmaktadır. Bu maddeden yola çıkarak tanımladığımız önemli ayıbın kiralanda sonradan ortaya çıkması halinde kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Kiracı, ayıp nedeniyle kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmesi imkânsızlaşmışsa veya imkânsızlık söz konusu olmamakla beraber kiracının kiralananı ayıplı haliyle kullanması objektif olarak kendisinden beklenmeyecek duruma gelmiş ise, sözleşmeyi feshetme yoluna gidebilir. Kiralanda bulunan ayıp aynı zamanda kiracının veya birlikte yaşadığı kişilerin sağlığını tehdit ediyorsa da kiracının sözleşmeyi feshetme imkânı olacaktır. Bunun yanında kiralanda bulunan ayıbın giderilmesi için yapılması gereken masraf o kiralanan için yapılması uygun olan miktarı çok fazla aşıyorsa yine önemli ayıp olduğundan bahsedilir¹⁸⁸.

Önemli ayıplar kiralananın kiracıya teslim edildiği anda var olabileceği gibi teslimden sonra da ortaya çıkabilir. Kiralananın elektrik, su tesisatının bozuka veya çalışmıyorsa, duvarları yıkıksa, mutfağı kullanılmayacak haldeyse, kiralanan aracın lastikleri yola elverişli değilse, frenleri tutmuyorsa, kapıları kapanmıyorsa, koltukları yoksa airbagleri çalışmıyorsa, kiralanan kasanın güvenlik sistemi çalışmıyorsa, önemli ayıptan söz edilir¹⁸⁹. Doktrinde, ayıbın türünü belirleme noktasında tereddüt edilmesi halinde manevi ayıpların da önemli ayıp olarak kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir¹⁹⁰.

b. Önemli Olmayan Ayıp

Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişliliğini azaltan fakat bu elverişliliği esaslı biçimde ortadan kaldırmayan, kullanım amacını katlanılması objektif olarak beklenilmeyecek şekilde etkilemeyen ayıplara önemli olmayan ayıp denmektedir¹⁹¹. Önemli olmayan ayıp kavramı doktrinde, hafif ayıp ve orta düzeyde ayıp olarak ve ikili bir ayırım yapılarak ele alınmaktadır. Hafif ayıp,

¹⁸⁸ Çabri, a.g.e., s. 116; Nuhoğlu, a.g.e., s. 55

¹⁸⁹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 221; Gümüş, a.g.e., 107; Çabri, a.g.e., s. 117.

¹⁹⁰ Gümüş, a.g.e., 107; Nuhoğlu, a.g.e., s. 55.

¹⁹¹ Gümüş, a.g.e., s. 113; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 195; İncoğlu, a.g.e., s. 55; Günel, a.g.e., s. 51; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 252; Acar, a.g.e., s. 190; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 388; Çabri, a.g.e., s. 118; Nuhoğlu, a.g.e., s. 55; Kaya, a.g.e., s. 60; Aydemir, a.g.e., s. 101.

kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişliliğini etkilemeyen hatta göz ardı edilebilecek ayıplardır. Bu tarzda ayıplar, ufak bir tamirat veya temizlik ile giderilebilecek şekilde ayıplardır. Kiralananın kapısının boyasının silinmiş olması, ampullerinin patlak olması, musluğunun tam akmaması, bu tarz ayıba örnek olarak gösterilebilir¹⁹².

Orta ayıp ise, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacının yerine getirilmesine etki eden, ortadan kaldırmayan fakat bu elverişliliğe belirli ölçüde de olsa etki eden ayıplardır¹⁹³. Bu ayıp çeşidi hafif onarımda olduğu gibi basit bir onarım veya temizlikle giderilemese de kiralananın kullanımını da önemli ölçüde etkilenmemektedir.

Hafif ayıp, orta ayıp ayrımında belirleyici olacak iki kriterin belirleyici olacağı doktrinde kabul edilmektedir¹⁹⁴. Birinci kriter, kiralananındaki ayıbın giderilme masrafının boyutu ve bu ayıbın ne miktarda kullanım kaybına yol açtığıdır. İkinci kriter ise; kiralananın kullanım amacıdır. Örneğin, soğuk hava deposu olarak kiralanan bir taşınmazda, soğutucunun çalışmaması kullanım amacını imkânsız kılmakta dolayısıyla önemli ayıp ortaya çıkmakta ancak bu ayıp basit bir elektrik kaçağından kaynaklanıyorsa bu durum ayıbı önemli ayıp olmaktan çıkarmaktadır.

III. Kiralananın Ayıp Nedeniyle Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişli Olmaması

TBK m. 301'e göre, kiraya veren, kiralananı, sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu kullanıma uygun halde bulundurmakla yükümlüdür. Dolayısıyla kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacının yerine getirmeye uygun olmayan bir durumda teslim edilmesi halinde veya sözleşme süresi içerisinde bu kullanım amacını yerine getiremeyecek şekle gelmesi halinde kiralanan ayıplı olacak ve bu ayıptan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilecektir.

¹⁹² Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 195; Gümüş, a.g.e., s. 107; Nuhoglu, a.g.e., s. 56.

¹⁹³ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 195; Gümüş, a.g.e., s. 107; Nuhoglu, a.g.e., s. 56; İnceoğlu, a.g.e., s. 55.

¹⁹⁴ İnceoğlu, a.g.e., s. 56; Nuhoglu, a.g.e., s. 56.

Kiralananın kullanım amacının ne olduğu, sözleşmede açık veya zımni olarak kararlaştırılabilir. Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacının ne olduğunun tespit edilebilmesi için öncelikle tarafların iradelerine bakmak gerekecektir¹⁹⁵. Eğer taraflar kiralananın kullanım amacı ile ilgili olarak, sözleşmede, belirli ve özel bir nitelik üzerinde anlaşmışlarsa kiralananın bu özel nitelikleri barındırması beklenir¹⁹⁶. Ancak eğer taraflar sözleşmede özel bir kullanım amacı öngörmemişlerse o zaman kiralanın olağan kullanım amacını gerçekleştirmeye elverişli olması gerekecektir. Olağan kullanım amacının ne olduğunun tespitinde ise, kiralananın bulunduğu yer, tahsis amacı, o bölgede yerleşmiş olan örf ve kiraya veren sözleşme kurulurken kiralananda bulunacağını tek taraflı olarak vaad ettiği nitelikler dikkate alınır¹⁹⁷. Tarafların bu şekilde belirlediği nitelikler kiraya veren açısından bağlayıcı olup, bu niteliklerin kiralananda bulunmaması halinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilebilir. Örneğin, kiracı ve onunla birlikte yaşayanların normal bir konuttan beklemesi gereken özelliklerin tam ve kullanılabilir olmasının yanında kiralananda yaşayan kişilerin rahat ve huzurunu sağlayacak özelliklere sahip olması gerekmektedir. Ancak mesken olarak kiralanın bir yerin depo veya iş yeri olarak kullanılması sözleşmede öngörülen kullanım amacına aykırılık teşkil edecektir. Fakat bu şekilde olmamakla beraber, sözleşmede konut olarak belirtilen kiralanın konut olarak kullanılmasının yanında evde özel ders verilmesi ya da terzilik yapılması sözleşmede öngörülen kullanıma aykırı davranış olarak nitelendirilemez¹⁹⁸.

Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan özel niteliklerin ne olduğuna örnek olarak, depo olarak kullanılmak üzere kiralanın yerin yük istifine dayanıklı olması,¹⁹⁹ soğuk hava deposu olarak kullanılmak üzere kiralanmış deponun

¹⁹⁵ **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 161; **Gümüş**, Borçlar, s. 312; **Gümüş**, a.g.e., s. 102; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 495; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 253; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 391; **Çabri**, a.g.e., s. 125

¹⁹⁶ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 53; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 57.

¹⁹⁷ **Tunçomağ**, a.g.e., s. 495; **Tandoğan**, a.g.e., s. 114; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 161; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 197; **Yavuz**, Kira, s. 3198; **Yavuz**, Ayıplı İfa, s. 184; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 255; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 54; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 391; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 57.

¹⁹⁸ **Tunçomağ**, a.g.e., s. 494; **Baltalı**, a.g.e., s. 43; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 57

¹⁹⁹ Yargıtay bir kararında, ithal edilen pirinçlerin depo edilmesi amacıyla kiralanmış olan yerin, yağmur nedeniyle su baskını sonucu pirinçlerin kullanılmaz hale geldiğini, davalı kiraya verenin yağmur iniş boruları ve ilgili tesisatı yeterli ve gerekli olan şekilde yapıp temin etmediğini

saklanması amaçlanan eşyaları uygun koşullarda muhafaza edecek özelliklere sahip olması, kiralanan aracın lastiklerinin uzun yola elverişli olması, işyeri olarak kiralanan yerin yıllık belirli bir ciroya ulaşacağını vaad edilmesi, tatil konutu olarak kiralanan yerin güzel bir manzaraya sahip olduğunun söylenmesi veya konut olarak kiralanan yerin gürültüsüz olduğunun söylenmesi gösterilebilir²⁰⁰. Bunun yanında, konut olarak kiralanan evin çevresindeki evlerden birinin randevu evi olarak kullanılması da sözleşmede öngörülen kullanıma aykırılık teşkil edecektir²⁰¹. Kira sözleşmesi ile kiralanda bu saydığımız niteliklerin var olacağı hususunda anlaşılmalı ancak kiralanan bu niteliklerden yoksun şekilde bir teslim yapılmış ise, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak teslim edilmediği kabul edilmelidir.

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanım amacına veya şekline dair bir özel nitelik belirtilmemesi durumunda bu borcun kapsamının belirlenmesinde ya da kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun teslim edilip edilmediğine karar verebilmek için, sözleşmenin amacına, somut olayın özelliklerine, kiralananın olağan kullanım şekline bakılır²⁰². Kiralanan alışılmış kullanımı, sözleşmenin tarafları arasında açık veya zımni olarak kararlaştırmadığı kiraya verenin borcunun kapsamını somutlaştırmaktadır. Sözleşmede kararlaştırılan, kiralananın kullanım amacına elverişlilik, kiralananın yalnızca esas kısmına yönelik

belirtmiş, bu hususun kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurma yükümlülüğüne aykırı olduğunu ve bu sebeple oluşan zararın davalı kiraya veren tarafından karşılanmasına hükmetmiştir. Yarg. 11. HD., T. 21.04.1998, E. 1997/10387; K. 1998/2629 (www.kazanci.com)

²⁰⁰ **Çabri**, a.g.e., s. 127; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 57; **Baltalı**, a.g.e, s. 44; **Kaya**, a.g.e., s. 63; **Kök**, a.g.e., s. 63.

²⁰¹ **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 197; **Zevkliler, Havutçu**, a.g.e., s. 196; **Yavuz**, Kira, s. 3198; **Yavuz**, Ayıplı İfa, s. 184; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 255.

²⁰² **Çabri**, a.g.e., s. 127; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 57. Mesela, konut olarak inşa edilmiş bir yerin kiralınmasında, sözleşmede aksine bir klanım belirlenmemişse, kiraya verenin borcunun kapsamının belirlenmesinde kiralananın konut olarak kullanılmaya elverişli şekilde teslim edilmesini esas almak gerekir. Konut olarak inşa edilmiş bir yerin başka amaçlarla da kullanılması mümkündür. Ancak sözleşmede aksine bir anlaşma yoksa kiracının kullanım amacı farklı olsa bile, kiraya verenin borcunun kapsamının belirlenmesinde kiralananın konut olarak teslim edilmesi esas alınır; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 161; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 253; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 496; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 391. İyi bir mahalle veya lüks bir sitede ev kiralayan kiracının, evin konforu, boyası, mobilyası, yalıtımı, bahçesi, gibi hususlar bakımından alışlagelmiş konutlara göre daha fazla özellikler beklediği kabul edilmelidir, **Tandoğan**, a.g.e., s. 115; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 223; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 253; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 391; **Kök**, a.g.e., s. 63; **Çabri**, a.g.e., s. 128.

değil, bütünleyici parça, eklenti, müştemilat benzeri bölümlerinin kullanılması için de dikkate alınacaktır²⁰³.

Kiracının sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacı dışında başka bir amaçla kiralananı kullanması durumunda, kiralananın bu kullanım amacını gerçekleştirmeye uygun olmadığını ileri süremez. Bu durumda kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına aykırı kullanımdan dolayı kiracının sorumluluğu doğacaktır²⁰⁴. Fakat kiracının kiralanda bulunan ayıptan haberdar olmasına srağmen, kiralandaki bu ayıbın kullanım elverişliliğini ne ölçüde etkileyeceğini tam olarak kestiremediği durumlarda kiraya verenin ayıptan sorumluluğu devam eder²⁰⁵.

IV. Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması

818 Sayılı Borçlar Kanunun aksine 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin sorumlu olacağı, kiralandaki ayıbın gizli olması gerektiğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde, kira sözleşmesi kurulurken, kiracının kapsam ve önemi bakımından bildiği ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağı kabul edilmektedir²⁰⁶. Eğer kiracı sözleşme kurulurken kiralandaki ayıbı görmüşse veya kiraya veren ayıpla ilgili kiracıyı bilgilendirmişse ve buna rağmen kiracı sözleşmeyi yapmışsa, kiraya verenin bu ayıptan ötürü sorumluluğuna gidilemez²⁰⁷.

Kiralandaki ayıp, basit bir gözlem ile fark edilebilecek boyutta ise, kiralananı bu ayıpla beraber teslim alan kiracı, daha sonra bu ayıp nedeniyle kiraya verenin sorumluluğuna gidemez. Yani kiracı ayıbı bilmemesine rağmen basit bir gözlemlerle ayıptan haberdar olabilecekse kiraya verenin ayıptan sorumluluğu olmaz. Bahsi geçen “olağan inceleme” kavramı satım sözleşmesindeki “gözden geçirme” kavramından farklılık arz etmektedir. Olağan inceleme ile normal düzeyde bir algılama yetisi olan bir insanın, kiralananın teslimi sırasında ayıbın fark edilebilmesi

²⁰³ **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 161; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 495; **Tandoğan**, a.g.e., s. 110; **Baltalı**, a.g.e., s. 44; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 252; Yarg. 3. HD., T. 28.09.1988, E. 1998/9053, K. 1998/9860, (www.hukukturk.com).

²⁰⁴ **Çabri**, a.g.e., s. 128.

²⁰⁵ **Çabri**, a.g.e., s. 130.

²⁰⁶ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 58; **Gümüş**, a.g.e., s. 109; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 223; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 254; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 162; **Altaş**, a.g.e., s. 59; **Cansel**, a.g.e., s. 58; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 391; **Çabri**, a.g.e., s. 130; **Aydınlıyım**, a.g.e., s. 41.

²⁰⁷ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 58; **Çabri**, a.g.e., s. 130.

kastedilmektedir. Olağan incelemede, satım sözleşmelerindeki gözden geçirme boyutuna varmayan yüzeysel bir inceleme kastedilmektedir. Bu inceleme, sadece kiralananın, tarafların sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde teslim edilmemesi olarak ortaya çıkan ayıplarda söz konusu olur²⁰⁸.

Yargıtay bir kararında; “... Kiracı, kiralanan nesneyi olduğu gibi kabul ederse (onaylarsa) ya da haklarından vazgeçerse kiralayanın sorumluluğu ortadan kalkar. Kiracının bozukluğu bilmesine rağmen kira sözleşmesini kayıtsız ve şartsız yenilemesi halinde de bir onaylama hali bulunmaktadır. Bir vazgeçme (feragat) açık ya da üstü kapalı olabilir. O halde kiracını bozukluğu (ayıbı) bildiği ve buna rağmen (ihtirazı kayıt iler sürmeksizin) şeyi kabul ettiği yahut kirayı ödemeye devam ettiği veya sözleşmeyi yenilediği takdirde ayıp dolayısıyla tazminat veya kira bedelinin indirilmesini yahut ayıbın giderilmesini istemek haklarından halin icaplarına göre feragat etmiş sayılabileceğini tespit etmiş bulunmaktayız...” diyerek kiracının ayıbı bilerek sözleşmeyi yapmasın halinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan doğan haklarından feragat etmiş sayılacağına hükmetmiştir²⁰⁹.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir uyuşmazlıkta, ayıp, kiracının veya kendisiyle birlikte yaşayanların sağlığını ciddi biçimde tehlikeye sokan bir nitelikte ise, kiracı sözleşme kurulurken ayıptan haberdar olsa hatta kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan doğan haklarından feragat etmiş bile olsa yine de sözleşmeyi feshetme imkânının olacağına hükmetmiştir²¹⁰.

²⁰⁸ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 197; Nuhoğlu, a.g.e., s. 59.

²⁰⁹ Yarg. HD. T. 28.09.1998, E. 1998/9053, K. 1998/9860, (www.hukukturk.com), aynı yönde bkz. Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 255.

²¹⁰ YHGK, T. 23.08.2001, E. 2001/225, K. 201/287, (www.hukukturk.com). YHGK başka bir kararında, kiralanda ortaya çıkan ayıbın kiracının yahut kendisi ile yaşayanların sağlığı için ciddi tehlike teşkil etmesi halinde kiracının önceden bunu bilmiş olmasının sonuca etkili olmadığı, bu durumda kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı olduğuna, kiracının sözleşmenin feshedilmesinden ve kiralananı boşalttıktan sonraki günlere ilişkin kira bedelinden sorumlu tutulamayacağına karar vermiştir. YHGK, T. 25.09.1996, E. 1996/13-335, K. 1996/629, (www.hukukturk.com)

V. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Sözleşme ile Sınırlandırılmamış veya Ortadan Kaldırılmamış Olması

Kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan sorumlu olabilmesi için gerekli olan diğer bir şart da kiraya verenin bu sorumluluğunun sözleşme ile sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olmasıdır. 818 sayılı Borçlar Kanunun döneminde, kanunda bulunan sınırlamalar çerçevesinde sınırlar çerçevesinde, tarafların aralarında yapacağı sözleşme ile birlikte kiraya verenin ağır kusurlu olduğu durumlar hariç kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan sorumluluğunu sınırlamaları veya ortadan kaldırmaları imkânı bulunmaktaydı²¹¹. Türk Borçlar Kanunu ile de tarafların aralarında yapacağı bir sözleşme ile kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaları halinde, kiracının kiraya verenin ayıptan kaynaklanan sorumluluğundan doğan haklarını kullanamayacağı açıktır. Fakat Türk Borçlar Kanunu ile birlikte kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan sorumluluğunu sınırlandırılmasına gerek kira hükümlerinden gerek de genel hükümlerden doğan çeşitli istisnalar getirilmiştir²¹².

Başka bir ifadeyle, konut ve çatılı iş yeri kiraların dışındaki kira sözleşmelerinde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla, sınırlandırılmaz veya tamamen ortadan kaldırılamaz²¹³. Bunlardan ilki TBK m. 301/II şöyle bir hüküm içermektedir; *“Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz”*.

Diğer kira sözleşmeleri açısından kiraya verenin ayıptan kaynaklanan sorumluluğunun kaldırılması ile ilgili kanundan kaynaklanan sınırlandırma, tarafların yaptığı anlaşmanın genel işlem koşulları yoluyla yapılmış olmasıdır. Genel işlem koşulları; sözleşme

²¹¹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 198; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 257; Tandoğan, a.g.e., s. 123; Yavuz, Kira, s. 3216; Nuhoğlu, a.g.e., s. 60.

²¹² İncoğlu, a.g.e., s. 59; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 198; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 229; Nuhoğlu, a.g.e., s. 61.

²¹³ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 198; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 29; Nuhoğlu, a.g.e., s. 61.

yapılırken taraflardan birinin, diğer tarafa sunduğu, birden fazla sözleşme için önceden belirlenmiş sözleşme şartlarıdır²¹⁴.

TBK m. 301 hükmü uyarınca, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde emredici hüküm kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğinden dolayı, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu ortadan kaldıran sözleşme hükmü kesin hükümsüz olacaktır. Bu hüküm ile birlikte, artık eski kanun döneminde yapılması caiz olan bu imkân artık ortadan kalkacaktır. Çünkü 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde ve diğer kira sözleşmelerinde de genel işlem koşulları yoluyla kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı kesin hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla, teslim sırasında ya da daha sonradan ortaya çıkan ayıp ile ilgili olarak taraflar kendi aralarında kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu kaldıran anlaşma yapmışlarsa, bu anlaşma konut ve çatılı iş yeri kiralarda veya diğer kira sözleşmelerinde genel işlem koşullarında yer aldığı sürece hükümsüz olacaktır. Kiracı bu anlaşmaya rağmen, kiraya verenin kiralandaki ayıptan sorumluluğuna başvurabilecektir²¹⁵.

Türk Borçlar Kanunu gereği; kira sözleşmesinin konusu konut ve çatılı işyeri ise; kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kaldıran ya da sınırlandıran anlaşmalar hükümsüz olacaktır²¹⁶. Fakat kira sözleşmesinin konusu, konut ve çatılı iş yeri değil ise, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu kaldırmak veya sınırlamak mümkün olacaktır. Ancak bu durumda da iki istisna gündemde gelecektir. İlk olarak, kira sözleşmesinde kiracı aleyhine kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kaldırılması veya sınırlandırılması, genel işlem koşulları yoluyla yapılıyorsa kanunun açık hükmü ile bu konudaki anlaşma kesin hükümsüzdür. İkinci olarak da, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri dışındaki kira sözleşmelerinde, genel işlem koşulları haricinde yapılan kiraya verenin ayıptan doğan

²¹⁴ **Havutçu, Ayşe**, Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması, İzmir, 2003, s. 71. TBK m. 20-25 maddeleri arasında düzenlenen genel işlem şartları, sözleşmenin zayıf tarafının ağır mağduriyetlerle karşı karşıya kalmaması için yürürlük denetimi, yorum denetimi ve içerik denetimi olmak üzere üç aşamalı bir denetime tabi tutulmaktadır. İlk aşama olan yürürlük denetimi, genel işlem koşullarının sözleşme içeriğine dâhil olup olmadığı tespit edilmesini ilişkin aşamadır. Eğer tarafların sözleşme yaparken karşılıklı irade beyanları bu şartları sözleşmeye dâhil etme konusunda birleşmiyorsa bu durumda genel işlem koşullarının yürürlüğünden yani sözleşmenin içeriğine girmesinden bahsedilemez. İkinci aşama ise yorum denetimidir. Genel işlem koşulları yürürlük denetiminden sonra sözleşmeye konulabiliyorsa koşulların yorumlanması meselesi karşımıza çıkar ve belirli ilkeler ışığında koşullar yorumlanır. Son aşama olan içerik denetiminde ise bu şartların bir içerik denetimine tabi tutulup tutulamayacağı incelenir. (**Atamer, Yeşim**, Genel İşlem Şartlarının Denetiminde Yeni Açılımlar, Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara, 2004, s. 292.)

²¹⁵ **Gümüş**, a.g.e., s. 109; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 62.

²¹⁶ **Akyiğit**, a.g.e., s. 77; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 63.

sorumluluğunu kaldıran veya kısıtlayan anlaşmalar, kiraya verenin kiralananındaki ayıbı bilme konusunda ağır kusurlu olduğu durumlarda hüküm ifade etmeyecektir²¹⁷.

VI. Kiracının Kusurunun Bulunmaması

Kira sözleşmelerinde kiracının, kiralananın sözleşme süresi içerisinde ayıplı hale gelmesinden dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmesi için kiralananın bulunan ayıpların kendi kusurundan ileri gelmemesi gerekir. Başka bir anlatımla, kiralananın ayıplı olmasından kiracının kusuru yoksa veya kiracının kusuru kiraya verenin kusurundan daha az ise kiracı, kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğuna gidebilir²¹⁸. Kiralananındaki ayıp, kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlüğünden veya diğer yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden kaynaklanıyorsa, bu ayıplardan kiraya veren sorumlu olmayacaktır²¹⁹.

Yargıtay bir kararında, kiracının açık kusuru sebebiyle kullanılamaz hale getirdiği kiralanan otomobilin tamir edilmesini kiraya verenden talep edip edemeyeceği konusunda şöyle bir değerlendirme yapmıştır; “....Davacı açıkça kendisine teslim edilen otonun arızalı olduğu, uyarıya karşın bunun giderilmediği olgularına dayanmıştır. Oysa, dosyadaki yazılarla belgelere, yapılan soruşturmaya, toplanan kanıtlara ve özellikle İstanbul 5. Asliye Ceza Mahkemesinin 977/640 esas sayılı dosyasına göre, davacının kira sözleşmesi uyarınca işler durumda kendisine teslim edilen otoyu kullandığı sırada 8.2.1977 gününde baskın kusuru sonucu başka bir araca çarparak kiraladığı otda büyük ölçüde hasar meydana getirdiği anlaşılmaktadır. Böylece, davacının savı, dosyanın içeriği ile asla bağdaşmamakta, dayanaktan yoksun olduğu ortaya çıkmış bulunmaktadır. Kiralayanın borçları, BK m. 249/255 ile düzene konmuştur. Şöyle ki; kiralananı sözleşme uyarınca kullanmağa elverişli durumda teslim borcu vardır (Bk m.249/1). Somut olayda, davalının bu borcunu yerine getirdiği saptanmıştır. Kiralananı kira süresince sözleşme uyarınca kullanmaya elverişli durumda bulundurma borcu (BK m.249/1)

²¹⁷ İncoğlu, a.g.e., s. 60; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 199; Gümüş, a.g.e., s. 109; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 257; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 229; Nuhoglu, a.g.e., s. 64.

²¹⁸ Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 196; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 163; Feyzioğlu, a.g.e., s. 521; Gümüş, Borçlar, s. 345; Cansel, a.g.e., s. 64; Baltalı, a.g.e., s. 46.

²¹⁹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 200; Gümüş, Borçlar, s. 320; Gümüş, a.g.e., s. 110; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 256; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 228; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 390; Nuhoglu, a.g.e., s. 64.

olmakla birlikte somut olayda, kiracı davacı, kendi kusuru sonucu hasara uğrattığı otunun kullanmaya elverişli durumdan çıkmasına kendisi yol açmıştır. Gerçekten, kira sözleşmesi süresince eğer kire konusu kiracının kusuru olmaksızın sonradan kötüleşmiş ya da bozulmuş olursa, ancak bu durumda kiralayan bunlardan sorumlu tutulabilir, kiracı BK m.250'den yararlanabilir. Oysa, davacı kiracının kusuru çok belirgindir. ...Davalı, BK m.249 vd. çerçevesinde borçlarına aykırı davranmadığı için, davacı kiracı, bu hükümler uyarınca bir hak ileri süremez."²²⁰.

Kiracının özensiz kullanımı olmasa dahi, kendisinin gidermekle yükümlü olduğu olağan kullanımlardan kaynaklanan eskimelerin bulunması halinde de kiraya verenin sorumluluğunun doğmayacağı açıktır²²¹. Bu sonuca TBK m. 317'den yola çıkılarak ulaşılmaktadır. Her ne kadar hükümde yalnızca temizlik ve bakımdan bahsedilmekte ise de, hükmün kapsamına kiralananın olağan kullanımından kaynaklanan küçük tamiratların ve eskimelerin de girdiği genel olarak kabul edilmektedir.

Dikkat edilmesi gereken başka bir husus da kiracının, kiralananındaki ayıpların ortaya çıkmasında sorumlu olabilmesi ancak kiralananın sözleşme süresi içerisinde ayıplı hale gelmesi durumunda söz konusu olacaktır. Teslimden önce kiralananın ayıplı olduğu durumlarda kiracı, ancak kiralananı bu ayıplarla kabul ettiği ya da kiraya verenin ayıplardan sorumluluğundan doğan haklarından vazgeçtiği durumlarda hak sahibi olmayacaktır²²².

VII. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüğü

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracıya kiralananı gözden geçirme yükümlülüğünü getiren bir düzenleme bulunmamaktadır. Çünkü kira sözleşmesi niteliği gereği, satım sözleşmesinden farklı olarak, sürekli edimli bir sözleşme olduğundan kiralananındaki

²²⁰ Yarg. 13. HD., T. 25.3.1981, E. 1479, K. 2104, (Naklen, **Baltalı**, a.g.e., s. 47); aynı yönde bkz. Yarg. 19. HD., T. 25.11.1997, E. 1997/6415, K. 1997/10192, (Kazancı Hukuk Otomasyon Sistemi).

²²¹ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 61; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 233; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 258; **İnceoğlu**, Kira, s. 147.

²²² **Edis**, a.g.e, s. 136; **Baltalı**, a.g.e., s. 47.

ayıp sözleşme süresi içerisinde herhangi bir zamanda ortaya çıkabilir. Dolayısıyla, satım sözleşmesinde olduğu gibi bir defaya mahsus bir gözden geçirme yükümlülüğünün sürekli edimli kira sözleşmesinin niteliğine uygun olmayacağı açıktır²²³. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda kiracının kiralananı gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünün satım sözleşmesinden farklı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, kiracının teslim anında bilmediği ancak basit bir gözlem ile farkına varabileceği ayıplar nedeniyle kiracının, kiraya verenin ayıplardan sorumluluğuna başvuramaması gerekmektedir²²⁴.

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının kiralanda ortaya çıkan ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğü, ayrıca bir maddede düzenlenmiştir. 318. maddeye göre; *“Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.”* Kanun koyucu satım sözleşmesinde ayıbın bildirimini bir külfet olarak düzenlemişken, kira sözleşmesinde bu düzenlemeden farklı olarak kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda bildirim yapma bir borç olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla, kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda, kiraya verenin ayıbı bildirme borcuna aykırı davranması, kendisine karşı tazminat sorumluluğunun doğmasına neden olacaktır²²⁵. Doktrinde kabul gören görüşe göre; kiracının kiralanda ortaya çıkan ayıpları fark etmesine rağmen kiraya verene bildirmemesi durumunda ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılabilecek ve kiralanda oluşan ayıptan kaynaklanan zarardan sorumlu olacaktır²²⁶. *İnceoğlu*'na göre, çatının akmasını kiraya verene bildirmeyen kiracının bu akıntıdan dolayı eşyaların zarar görmesi halinde kiraya verene tazminat davası açması mümkün olmayacağı gibi bu sebeple kiralanın hasar görmesi durumunda da bu hasardan sorumlu olacaktır²²⁷. Ancak burada, kiracının ihbar

²²³ **Tunçomağ**, a.g.e., s. 501; **Tandoğan**, a.g.e., s. 116; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 199; **Gümüş**, Borçlar, s. 321; **Gümüş**, a.g.e., s. 110; **Yavuz**, Ayıplı İfa, s. 185; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 228; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 62.

²²⁴ **Gümüş**, a.g.e., s. 109; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 196; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 62; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 66; **Tandoğan**, a.g.e., s. 115; **Gümüş**, a.g.e., s. 109; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 501; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 162.

²²⁵ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 62; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 395; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 66.

²²⁶ **Tunçomağ**, a.g.e., s. 501; **Tandoğan**, a.g.e., s. 116; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 199; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 228; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 395; **Gümüş**, Borçlar, s. 321; **Gümüş**, a.g.e., s. 110; **Yavuz**, Ayıplı İfa, s. 185;

²²⁷ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 62; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 66; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 199.

yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda TBK m. 301 ile ikili bir ayırım gündeme gelecektir. Buna göre, eğer kiracı bu borcunu yerine getirmezse ayıp zamanında bildirilmediği için ikincil ayıplar meydana gelmişse burada meydana gelen bu ayıplardan ötürü kiraya verenin sorumluluğuna gitmek mümkün olmayacaktır. Ancak kiralananın ayıplı olarak kullanılmasından ötürü ortaya çıkan yeni ayıplardan kiraya verenin sorumluluğuna gidilemeyecek olunması kiraya verenin asıl ayıptan da sorumlu tutulamayacağı anlamına gelmemelidir. Kiraya verenin ilk ayıptan doğan sorumluluğu ihbar borcu yerine getirilmemiş ise de devam edecektir.

Bildirim, kiralanda ortaya çıkan ve kiracının fark ettiği ayıpları kiraya verene bildirmesi olarak tanımlanmış olup bu bildirim herhangi bir şekle tabi değildir. Bildirim sözlü olabileceği gibi yazılı da olabilir. Bu bildirim kiraya verene yapabileceği gibi temsilcisine de yapılabilir²²⁸.

²²⁸ Edis, a.g.e., s. 136; Türkler, a.g.e., s. 47.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:

KİRAYA VERENİN AYIPLARDAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için öncelikle üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir. TBK'nun 304. maddesine göre *“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralanın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”* Hükümün açık ifadesinden de anlaşılacağı üzere, kiralanda ortaya çıkan ayıbın ağırlığına göre ayırım yapılarak kiracıya çeşitli haklar tanınmıştır. Kiralanın önemli ayıplara teslim edilmesi halinde kiracı, kiraya verenin ayıplı teslimini reddederek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi kiralananı ayıplı haliyle kabul ederek TBK m.305'e göre kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere de başvurabilir.

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*

Kanun koyucu bu hüküm ile kiralananın tesliminden sonra kiracıya yüklenemeyen bir sebeple ayıplı hale gelmesi halinde, kiracıya ayıpların giderilmesini isteme, kira bedelinde ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteme, zararın giderilmesini isteme ve kiralananın önemli ayıplı olması durumunda sözleşmeyi feshetme imkânına sahiptir. Kiracının sahip olduğu fesih hakkı, önemli ayıbın varlığı halinde ve ayrıca ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının boşa çıkması

halinde kullanılabilecek ikincil bir seçimlik hak olarak düzenlenmiştir. Ancak kiracı, zararın giderilmesini diğer seçimlik haklardan bağımsız olarak isteyebilecektir²²⁹.

Kiracının bu seçimlik hakları kullanabilmesi için belirli şartları yerine getirmesi gerekmektedir. TBK m. 306'ya göre, *“kiracı, kiraya verenden kiralananadaki 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.”* Hükme göre, ayıbın giderilmesi talep edilmediği müddetçe kiracının diğer seçimlik haklarının kullanması mümkün değildir²³⁰. Başka bir deyişle kiracının kiralananadaki ayıbın uygun süre içerisinde giderilmesini istemesi ve kiraya verenin ayıbı uygun sürede gidermemesi halinde kiracının diğer seçimlik hakları doğar. Kiraya verenin ayıbın giderilmesi talebini yerine getirmemesi halinde kiracı artık ayıbı bizzat giderme, benzeriyle değiştirme veya sözleşmeyi feshetme haklarını kullanabilir. Dolayısıyla, kiracının ikincil nitelikteki bu seçimlik haklarının doğabilmesi, öncelikle kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir mühlet vermesine ve bu mühlet içerisinde ayıbın giderilmemesine bağlıdır. Ancak kiracı, kira bedelinde indirim ve tazminat taleplerini bu ayrımdan bağımsız olarak tek başına veya birlikte ileri sürebilecektir²³¹.

TBK m. 306/f.3 ile kiraya veren lehine bir takım haklar getirilmiştir. Hükme göre, kiracının kiraya verenden ayıbın giderilmesini istemesi halinde, kiraya veren makul süre zarfında ayıplı olan kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirerek kiracının sahip olduğu diğer seçimlik hakları kullanmasını engelleyebilecektir. Bu sayede kiraya veren hem kiracının tüm zararını karşılamış olacak hem de kiralananadaki ayıbı onarma külfetinden kurtulmuş olacaktır. Kiracı 306. Maddede düzenlenen bu

²²⁹ **Gümüş**, Borçlar, a.g.e., s. 322; **Gümüş**, a.g.e., s. 115;

²³⁰ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 69; **Çabri**, a.g.e., s. 195.

²³¹ **İnceoğlu, Murat**, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi, *Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler*, İstanbul, 2013 (Başlıca Değişiklik ve Yenilikler); **Çabri**, a.g.e., s. 196, **Kaya**, a.g.e., s. 79; **Baltalı**, a.g.e., s. 51; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 69.

haklarını, kiralananın hem teslim anında ayıplı olması durumunda hem teslimden sonra ayıplı hale gelmesi halinde kullanabilecektir²³².

II. Kiracının Seçimlik Haklarının Hukuki Niteliği

Kiracı, kiralanda var olan ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik haklarından hangisini kullanmak istediğini kiralana karşı yönelteceği tek taraflı irade beyanı ile bildirir. Kiracının kiralayana bildirerek kullanacağı bu seçimlik hakların bir kısmı hukuki açıdan yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğindedir²³³. Yenilik doğuran haklar hak sahibinin hakkı tek taraflı hukuki işlemle kullanması sonucu yeni bir hukuki ilişkinin ortaya çıkmasını sağlayan ve mevcut bir hukuki ilişkinin değiştirilmesini sağlayan ya da bu hukuki ilişkiyi ortadan kaldıran haklardır²³⁴. Dolayısıyla bu seçimlik haklarından yenilik doğuran hak niteliğinde olanları tek taraflı, yöneltmesi ve varması gerekli irade açıklaması ile kullanırlar. Kiracı, bu irade açıklamasını açık olarak yapabileceği gibi veya zımni olarak da yapabilir. Bu noktada önemli olan husus irade açıklamasının açık bir şekilde muhatabı tarafından anlaşılabilmesidir²³⁵. Bu hakkın kullanılması için bir dava açılması gerekmediği gibi kiracı ile kiraya veren arasında bir sözleşme imzalanması da gerekmemektedir. Ancak yenilik doğuran hakkını kullanmak isteyen eğer bu hakkı mahkeme aracılığıyla kullanmak isterse artık burada mahkemenin vereceği karar yenilik

²³² **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 201; **Yavuz**, Değişiklikler, s. 474; **Kırmızı, Mustafa**, Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 104.

²³³ **Edis**, a.g.e., s. 98; **Gümüş**, Borçlar, s. 347; **Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri**, s. 64, **Baltalı**, a.g.e., s. 52.

²³⁴ Kiracının seçimlik haklarının hukuki niteliğinin ne olduğu hakkında açıklama yapılırken, satım sözleşmesinde alıcının malın ayıplı olmasından doğan seçimlik haklarından kıyasen yararlanılmıştır. Alıcının seçimlik haklarının hukuki niteliğinin ne olduğu konusunda çeşitli görüşler vardır. Sözleşme teorisi olarak adlandırılan bir görüşe göre, alıcının seçimlik haklarını kullanması satıcıya yapılan bir öneridir. Satıcı ile alıcı seçimlik haklarını kullanması hususunda anlaşamadıkları takdirde, hâkim tarafından yenilik doğurucu bir karar verilmesi gerekir. Değiştirilmiş sözleşme teorisi olarak adlandırılan bir başka görüşe göre, alıcının seçimlik hakkını kullanması için satıcı ile arasında bu durumu konu edinen bir sözleşme bulunması gerekir, yoksa alıcı bu hakkını tek başına kullanamaz. Çoğunlukla benimsenen görüşe göre ise, bu haklar yenilik doğuran hak niteliğinde olup, kullanılmaları halinde yenilik doğran haklara ilişkin prensipler uygulanacaktır. (Ayrıntılı bilgi için bkz. **Yavuz C., Sorumluluk**, s. 134 vd; **Kapancı, Kadir Berk**, Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri, On İki Levha Yayıncılık İstanbul, 2012, s. 44 vd, **Şahiniz**, a.g.e., s. 100 vd.)

²³⁵ **Buz, Vedat**, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, 2005.

doğuran bir karar niteliğinde olmayıp tespit hükmünden ibaret olacaktır²³⁶. Bu noktada kiracının sahip olduğu bedel indirimi hakkı değiştirici yenilik doğuran hak, sözleşmeyi feshetme hakkı ise bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir. Ancak ayıbın giderilmesini isteme hakkı bir yenilik doğuran hak değil sözleşmende doğan asli edim yükümüdür²³⁷.

III. Teslim Sırasında Mevcut Olan Ayıp Nedeniyle Kiracının Hakları

A. Teslim Sırasındaki Ayıp Önemliyse

TBK m. 304/I'e göre; *"Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı durumda gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir."* Kanun koyucu hükmü kaleme alırken dayanak olarak aldığı İBK m. 258²³⁸ uyarınca, kiralanan önceden önemli bir ayıpla teslim edilmek istenmiş veya teslimde gecikilmiş olabilir. Bu durumda kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin TBK m. 123-126'ya karşılık gelen İBK m. 107-109'a göre hareket edebilir²³⁹. Ancak eğer kiracı kiralananı ayıplı olarak teslim almışsa yalnızca TBK m. 305-309 (İBK m. 259/a-259/i) uyarınca kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurabilir. Bununla birlikte, kiracıya teslim edilmesi teklif edilmek istenen kiralananındaki ayıp, eşyanın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişliliğini azaltıyor ancak tamamen veya esaslı olarak kaldırmıyor olabilir. Söz konusu ayıp kira sözleşmesi devam ederken ortaya çıkmış olsaydı kiracı tarafından giderilecektiye, kiracı artık kiralananı teslim almak

²³⁶ Edis, a.g.e., s. 98; Yavuz C., Sorumluluk, s. 136; Türkler, a.g.e., s. 51; Kök, a.g.e., s. 76; Nuhoğlu, a.g.e., s. 70.

²³⁷ Çabri, a.g.e., s. 197.

²³⁸ İBK m. 258/I uyarınca; *"Kiraya veren eşyayı kararlaştırılan zamanda teslim etmemiş veya eşyayı, eşyanın öngörülen kullanım elverişliliğini tamamen veya esaslı olarak sınırlayan bir ayıpla teslim etmişse, kiracı sözleşmenin hiç ifa edilmemesine ilişkin İBK m. 107-109'a göre işlem yapabilir."*

²³⁹ Aral, Ayrancı, TBK m. 304/I'in, İBK m. 258'deki gibi açıkça ifade edilmese de, genel hükümlerin özel hükümle birlikte uygulanabileceği kuralının bir örneği olduğunu vurgulamıştır. (Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 231)

zorunda olup, sadece TBK m. 305-309 (İBK m. 259a-259i) hükümleri dolayısıyla kiraya verenin sorumluluğuna gidebilir²⁴⁰.

Kanun koyucu TBK m. 304/I’de kiracının, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde; kiracının borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere ya da kiraya verenin kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesinden dolayı sorumluluğuna ilişkin hükümlerine başvurabileceğini düzenlemiştir. Unutulmamalıdır ki temerrüt olgusu borcun ancak ifa edilmemiş olması durumunda söz konusu olabilecektir. Bu sebeple teslimden sonra da kiracının kiralananın ayıplı olmasından dolayı borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceğini kabul etmek isabetsiz olacaktır²⁴¹. Buna göre, kiralananın önemli ayıplarla birlikte teslimi teklif edilir ise, kiracı, genel hükümlerde yer alan temerrüde ilişkin hükümlere başvurabileceği gibi kiralananındaki ayıbın giderilmesi, tamirinin talep edilmesini, kira bedelinde indirim yapılmasını, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini, fesih ve tazminat isteme haklarını da kullanabilir. Kiracının, kiralananın ayıplı olmasından dolayı borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabilmesi için sırasıyla kiralananın teslim sırasında önemli ayıplarının bulunması, kiraya verenin bu ayıplarla beraber ifayı teklif etmiş olması, kiracının kiralananı bu haliyle kabul etmemiş olması ve nihayet kiracının bu ayıptan sorumlu tutulamıyor olması gerekmektedir²⁴².

Kiralanda önemli bir ayıp olmasına rağmen kiracı, ihtiyacı olduğu için veya ayıptan haberdar olmamasından dolayı kiralananı teslim almayı tercih edebilir. Bu durumda kiracı kendisine tanınan ayıptan doğan seçimlik hakları kullanmalıdır²⁴³.

B. Teslim Sırasındaki Ayıp Önemsizse

TBK m. 304/2’ye göre, *“kiralananın önemli ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”* Hükme göre, kiralananındaki ayıp önemli ayıp değil ise kiracı sözleşmeyi feshedemeyeceği gibi borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere

²⁴⁰ Gümüş, a.g.e., s. 111; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 231; Nuhoğlu, a.g.e., s. 72.

²⁴¹ İncoğlu, Kira, s. 156.

²⁴² Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 232; Nuhoğlu, a.g.e., s. 73.

²⁴³ İncoğlu, a.g.e., s. 67; Akyiğit, a.g.e., s. 83.

de başvuramayacaktır. Dolayısıyla, kiracı kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimini kabul etmez ise, alacaklı temerrüdüne düşmüş olacaktır²⁴⁴. Ancak kiralanan önemsiz ayıplı da olsa, kiraya verenin kiralananı teslimde gecikmesi halinde, kiracı, borçlu temerrüdü hükümlerine gidebilir²⁴⁵.

Eğer kiralanda teslim sırasında bulunan ayıp, önemli olmayan ayıp niteliğinde ise kiralananın önemli ayıpla tesliminin kabul edilmesi halinde ve kiralananın teslimden sonra ayıplı duruma gelmesi durumunda kiracı, kiralanda teslimden sonra ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin TBK m. 305'e başvurabilir. Söz konusu hükme göre; kiracı, ayıbın giderilmesi, kira bedelinde indirim, kira sözleşmenin feshi ve kiralananın ayıplı olması nedeniyle uğradığı zarardan dolayı tazminat isteme hakkına sahiptir. Fakat kiracının, kira bedelinin indirilmesini ve tazminat isteme dışındaki seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiraya verenden ayıbın giderilmesini istemesi gerekmektedir. Diğer bir ifade ile kiracının öncelikli talebi ayıbın giderilmesi olup, bu talep kiraya veren tarafından yerine getirilmez ise kiracı, ayıbın bizzat giderilmesini talep etme, ayıplı eşyanın benzeri ile değiştirilmesini isteme ve kira sözleşmesini feshetme şeklindeki ikincil haklarını kullanabilecektir.

IV. Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıp Nedeniyle Kiracının Hakları

Kiralananın sözleşme devam ederken teslimden sonra ayıplı hale gelmesi halinde, kiracı, ayıbın giderilmesini, kira bedelinin indirilmesini, sözleşmenin feshini ve kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin kusuru varsa tazminat isteyebilir. Kiralananın kiracıya teslimi sırasında mevcut olmayan fakat daha sonra ortaya çıkan ayıplarda, kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesi için bu ayıpların

²⁴⁴ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 201; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 396; İncoğlu, a.g.e., s. 68; aksi görüşte olan GÜMÜŞ'e göre TBK m.304/I-II hükümleriyle, kanun koyucunun niyetinin, kiracıyı önemli olmayan ayıpla kiralananı teslim almaya mecbur bırakmak değildir. (Gümüş, a.g.e., s. 113).

²⁴⁵ Gümüş, a.g.e., s. 113; Gümüş, Borçlar, s. 322.

oluşumuna neden olan bir kusurunun bulunmaması gerekmektedir²⁴⁶. Aynı zamanda, doktrinde çoğunlukla kiralananın ayıplı olarak teslimi halinde de kiracının ayıbın giderilmesini isteme hakkı olduğu kabul edilmektedir²⁴⁷.

A. Ayıbın Kiraya Veren Tarafından Giderilmesini İsteme Hakkı

Kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olduğu seçimlik haklar, ayıbın önemli olup olmamasına göre değişiklik arz etmektedir. Buna göre, kiralananın kiracıya teslimi sırasında mevcut olan ayıp önemli ise, kiracı isterse borçlu temerrüdü hükümlerine dayanır. Bunun yanında isterse de kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi nedeniyle kiraya verenin sorumluluğuna gidebilir ve kiracı bu seçimlik hakları içerisinde tercih yapmakta serbesttir. Ancak önemli ayıpların varlığı halinde kiracı, öncelikle ayıbın kiraya veren tarafından giderilmesini talep etmelidir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi ve sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda ise, kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini, kira bedelinin ayıpla orantılı şekilde indirilmesini, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini veya zararının giderilmesini talep edebilir²⁴⁸.

Kanun koyucu, TBK ile kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesi, kira bedelinin indirilmesi hariç, ayıbın giderilmesinin talep edilmesini ön şart olarak düzenlemiştir. Zira kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanabilmesi, kiraya veren hesabına ayıbı giderebilmesi ya da ayıplı halde olan kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesinin talep edilebilmesi için kiracının öncelikle kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep etmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, kanun koyucunun kiracı lehine düzenlediği en önemli ve birincil nitelikteki hak kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep etme hakkıdır²⁴⁹.

²⁴⁶ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 200; Gümüş, Borçlar, s. 320; Gümüş, a.g.e., s. 110; Aral, Borçlar, s. 244; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 256; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 228; Aydemir, a.g.e., s. 102; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 390.

²⁴⁷ Tandoğan, a.g.e., s. 115; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 165; Aral, a.g.e., s. 254; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 198; Gümüş, Borçlar, s. 349; Yavuz, Kira, s. 3201; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 287; Baltalı, a.g.e., s. 54.

²⁴⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 116; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 187; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 259; Akyiğit, a.g.e., s. 84; Türkler, a.g.e., s. 52.

²⁴⁹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 203; Gümüş, a.g.e., s. 116; Akyiğit, a.g.e., s. 85.

Kiracı, kiraya verende bulunan önemli veya önemsiz ayıpları fark ettikten sonra kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep etmeli ve kiraya verenin ayıbı giderebilmesi için uygun bir süre vermelidir²⁵⁰. Eğer, kiraya veren bu süre içerisinde kiralananındaki ayıbı giderir ise, kiracı artık yalnızca kiralananın ayıplı olmasından kaynaklanan zararının tazmin edilmesini talep edebilecektir. Bununla birlikte, kiraya veren kiralananındaki ayıbı verilen mühlet içerisinde gidermez ise, kiracı dilerse ayıbı kendisi kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan kaynaklanan masrafını kira bedelinden düşürebilir. Aynı zamanda, kiracı, dilerse kiralananın ayıplı olması nedeniyle uğradığı zararı talep ederek diğer seçimlik haklarını da kullanabilir. Kiraya veren de kiracının ayıbın giderilmesi için kendisine verdiği süre zarfında kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirerek ve ayıbın neden olduğu zararı karşılayarak kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasının önüne geçebilir. Kiracı, kiraya verene kiralananındaki ayıbı gidermesi karşılığında bir bedel ödemek zorunda da değildir²⁵¹.

Kiracının sahip olduğu, kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep etme hakkı, kiraya vereni, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun bir şekilde teslim etmeye zorlayan, aynen ifa talebi niteliğinde bir haktır²⁵². Ayıbın kiraya veren tarafından giderilmesini talep edebilme hakkı, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun teslim edilmesini ya da sözleşme süresince bu şekilde bulundurulmasını sağlama hakkını sağlamlaştırmaktadır. Dolayısıyla, kiraya verenin kiralananındaki ayıbı giderme yükümlülüğünün kaynağı bir yenilik doğan hak değil, taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesinden doğan asli edim yükümüdür²⁵³.

²⁵⁰ Aral, a.g.e., s. 254; Gümüş, Borçlar, s. 349; Feyzioğlu, a.g.e., s. 524; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 287; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 165; Tandoğan, a.g.e., s. 116; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 399; Akyiğit, a.g.e., s. 89; Bilge, a.g.e., s. 131; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 198; Velidedeoğlu, Hıfzı/Özdemir, Refet, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, (Genel-Özel) Yargıtay Yayınları-19, Ankara, 1987, s. 468.

²⁵¹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 203; Yavuz C., Sorumluluk, s. 198; Nuhoglu, a.g.e., s. 76.

²⁵² İncoğlu, a.g.e., s. 69; Seliçi, a.g.e., s. 180; Acar, a.g.e., s. 225; Nuhoglu, a.g.e., s. 71; Çabri, a.g.e., s. 197.

²⁵³ Çabri, a.g.e., s. 197.

Kiracının ayıbın giderilmesini talep hakkı, kiraya verenin kusuruna dayanan bir hak değildir²⁵⁴. Kiralananın ayıplı olmasında kiraya verenin hiçbir kusuru olmasa veya kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının hiçbir zararı oluşmasa dahi kiracı, kiralananındaki ayıbın giderilmesini isteyebilir²⁵⁵. Dolayısıyla, kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın giderilmesi talep etmesi halinde, kiraya veren kiralananın ayıplı olmasında kendi kusurunun bulunmadığını ileri sürerek ayıbın giderilmesi yükümlülüğünden kurtulamaz. Fakat eğer kiracı, kiralananı kanundan doğan sözleşmeye uygun kullanma yükümlülüğüne veya bizzat kendisinin gidermesi gereken ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirme yükümlülüğüne aykırı davranmışsa, bundan doğan zararlardan sorumlu olacaktır²⁵⁶.

Kiralananın kullanımı açısından devamlılık sağlamak için yapılması gerekli olan tamirler, esaslı tamir olarak adlandırılır. Mesela kiralananın duvarlarının boyatılması masrafı kiraya verene ait olmalıdır. Bu durumda, TBK m. 303 ve m. 317 dolayısıyla, kiralananın olağan kullanımından kaynaklanan küçük temizlik ve tamirat masraflarına kiracı, olağan kullanımı aşan önemli temizlik ve tadilat masraflarına kiraya veren katlanmalıdır²⁵⁷. Ancak bu hüküm emredici nitelikte olmadığı için tarafların sözleşme ile aksini kararlaştırmaları mümkündür²⁵⁸.

Kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkı, doktrinde, onarım ve tamirat olarak yorumlanmaktadır²⁵⁹. Ancak kanaatimizce bu yorum talep hakkının anlaşılması bakımından eksiktir. Zira bir ayıbın tamir edilebilmesi için onun maddi ayıp olması gerekmektedir²⁶⁰. Oysa kiralanda bulunan ayıbın niteliği maddi olabileceği gibi manevi, ekonomik veya hukuki de olabilir. Kiralanda bulunan ayıbın, manevi, ekonomik veya hukuki olması durumunda, bu ayıpların giderilmesi,

²⁵⁴ **Gümüş**, Borçlar, s. 344; **Aral**, a.g.e., s. 254; **Feyzioğlu**, a.g.e., s. 522; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 504; **Çabri**, a.g.e., s. 197; **Baltalı**, a.g.e., s. 55İ **Kaya**, a.g.e., s. 82.

²⁵⁵ **Tunçomağ**, a.g.e., s. 504; **Aral**, **Ayrancı**, a.g.e., s. 234.

²⁵⁶ **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 76.

²⁵⁷ **Yavuz**, **Acar**, **Özen**, BH Dersleri, s. 216; **Tandoğan**, a.g.e., s. 117; **Cansel**, a.g.e., s. 64; **Zevkliler**, **Gökyayla**, a.g.e., s. 218; **Arpacı**, a.g.e., s. 26; **Kaya**, a.g.e., s. 81.

²⁵⁸ **Gümüş**, a.g.e., s. 181; **Yavuz**, **Acar**, **Özen**, BH Dersleri, s. 249; **Çabri**, a.g.e., s. 198.

²⁵⁹ **Tandoğan**, a.g.e., s. 116; **Zevkliler**, **Havutçu**, a.g.e., s. 198; **Yavuz**, Kira, s. 3201; **Yavuz**, **Acar**, **Özen**, BH Dersleri, s. 287; **Feyzioğlu**, a.g.e., s. 524; **Yavuz**, Kira, 3201; **Gümüş**, Borçlar, s. 348; **Gümüş**, a.g.e., s. 179.

²⁶⁰ **Arbek**, **Ömer**, Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s.163.

doğal olarak, tamirat veya onarım ile değil bu ayıplara sebebiyet veren durumların ortadan kaldırılması ile mümkün olacaktır²⁶¹. Bu durumda, kanaatimizce, kiracının sahip olduğu ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını yalnızca onarım veya tamirat olarak sınırlandırdığımızda, diğer ayıp türleri ayıbın giderilmesi hakkının kapsamı dışında kalmış olacağından, ayıbın onarılması hakkı kavramı yerine ayıbın giderilmesini talep hakkı tabiri daha yerinde olacaktır.

Ürün kirası sözleşmelerinde sadece önemli ayıpların kiraya veren tarafından giderilmesinin talep edilebileceği düzenlenmiştir. TBK m. 361'in zıt anlamından yol çıkarak ürün kiralalarında önemli olmayan ayıpların kiracı tarafından giderilmesi gerektiği sonucuna varılmaktadır²⁶².

B. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı

Kiracının kiralananındaki ayıpları bizzat giderebilmesi için gerekli şartlar şunlardır; kiralanan ayıplı olmalı, ayıbın giderilmesi yükümlülüğü kiracıya ait olmamalı, ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir mühlet verilmeli, ayıp kiraya verene tanınan bu mühlet içerisinde giderilmemeli ve önemli ayıplarda hâkimden izin alınmalı.

Kiracının kiralanda onarım yapabilmesi için kural olarak, kiraya verenin muvafakati gerekmektedir. Ancak bu kaidenin iki istisnası bulunmaktadır. İlk olarak TBK m. 317'ye göre, kiracı kiralananındaki olağan kullanımdan kaynaklanan temizlik ve bakım giderlerine katlanmak zorundadır. Dolayısıyla olağan kullanıma bağlı olarak ortaya çıkan tamirat ihtiyacını kiracı kiraya verenin rızasını aramadan giderebilir. İkinci olarak da, TBK m. 306'da düzenlenmiş olan, kiralananın ayıplı olması halinde kiraya verenin ayıbı gidermemesi halinde kiracı ayıbı kiraya verenin hesabına giderebilir. Bu iki durumda da kiraya verenin muvafakati olmasa da kiracı kiralanda onarım yapabilir. Dolayısıyla kiraya verenin kendisine verilen süre

²⁶¹ İncoğlu, a.g.e., s. 71; Nuhoğlu, a.g.e., s. 77.

²⁶² Cansel, a.g.e., s. 63; Feyzioğlu, a.g.e., s. 526; Tandoğan, a.g.e., s. 117; Yavuz, Ayıplı İfa, a.g.e., s. 212; Altaş, a.g.e., s. 109; Kaya, a.g.e., s. 82.

içerisinde kiralananadaki ayıbı gidermemesi durumunda, kiracı, ayıbı bizzat giderip, yaptığı masrafları kira bedelinden indirme hakkına sahiptir²⁶³.

TBK m. 304/I'e göre; *"Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbı uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir."* Kiracının kiralananada onarım yapabilmesi için öncelikle kiralanan ayıplı olmalıdır. Bu ayıbın teslim anında var olması veya sonradan ortaya çıkması arasında fark bulunmamaktadır²⁶⁴. Kiracı kiralananadaki ayıbı bizzat gidermeden önce kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun bir süre tanınmalıdır. Verilecek süre hususunda TBK m. 123 kapsamında kabul edilen ilkelerin burada da geçerli olması gerektiği kabul edilmektedir²⁶⁵. Kiraya verene verilecek olan sürenin miktarı, kiralananada bulunan ayıbın niteliğine, kiracının kiralananadan beklediği faydanın azalma derecesine göre değişiklik gösterebilir²⁶⁶. Diğer bir ifade ile kiralananadaki ayıbın giderilmesinin kiracı açısından ne kadar elzem olduğu, verilecek sürenin belirlenmesinde dikkate alınacaktır²⁶⁷. Bu sürenin belirlenmesinde istenilen edimin niteliği ve güçlük derecesi belirleyici kriterlerdir²⁶⁸. Süre verme kuralı olarak bir şekle de tabi değildir.

Kiralananadaki ayıbın önemli ayıp olduğunu söyleyebilmemiz için söz konusu ayıbın giderilmesi için yapılması gereken masrafın da yüksek miktarda olması gerekir. Dolayısıyla ayıbın giderilmesi için gerekli olan meblağ yüksek ise ayıp önemli ayıp olarak kabul edilir²⁶⁹.

²⁶³ İncoğlu, a.g.e., s. 71; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 165; Gümüş, a.g.e., s. 125; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 230; Tandoğan, a.g.e., s. 117; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 258; Feyzioğlu, a.g.e., s. 524; Bilge, a.g.e., s. 150; Acar, a.g.e., s. 238; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 399; Çabri, a.g.e., s. 215.

²⁶⁴ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 203; Yarg. 19. HD, E. 1997/7131, K. 1997/10261, T. 03.12.1997 sayılı kararında; teslim sırasında var olan ayıbın kiraya veren tarafından giderilmemesi halinde, kiracının ayıbın giderilmesi için yaptığı masrafların kiraya veren tarafından karşılanması gerektiğine karar vermiştir. Karar için bkz. www.hukukturk.com.

²⁶⁵ İncoğlu, a.g.e., s. 72.

²⁶⁶ Nuhoğlu, a.g.e., s. 78.

²⁶⁷ Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 204; Yavuz, Değişiklikler, s. 469; Kök, a.g.e., s. 87.

²⁶⁸ Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 204; Türkler, a.g.e., s. 58; Nuhoğlu, a.g.e., s. 78.

²⁶⁹ Tandoğan, a.g.e., s. 117; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 165; Yavuz, Kira, s. 3202; Gümüş, Borçlar, s. 325.

TBK m. 306/I uyarınca, kiracının ayıbı gidermesi kiraya veren hesabına yapılmaktadır. Dolayısıyla ayıbın giderilmesi için kiracı tarafından yapılan bütün masraflar kiraya verene ait olup, kiracı yaptığı bu masrafları gerçek vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca isteme hakkına sahiptir²⁷⁰. Aynı zamanda bu onarımdan kaynaklanan masrafları kira bedelinden de düşürebilir. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, TBK m. 306/I’de düzenlenen kira bedelinden indirim hakkının, TBK m. 305/I ve m. 307’de düzenlenen indirim talep hakkından farklı olduğudur. TBK m. 306/I’de düzenlenen kira bedelinden indirim talep edilmesi, bir seferde kullanılan veya ileriye etkili olarak kira bedelinin indirilmesini sağlamayan bir hak görünümündedir. Esasen, ayıbın giderilmesi için yapılan masrafların kira bedelinden indirilmesi talebi takas hakkı niteliğindedir. Kanunda ayıbın giderilmesi için yapılan masrafların kira bedelinden indirilebileceğine dair herhangi bir hüküm bulunmasa dahi, kiracı yaptığı masraflardan doğan alacağını talep hakkını kullanmak suretiyle kira bedelinden indirebilmelidir²⁷¹. Fakat m. 305/I ve 307’deki indirim hakkını kullanan kiracı, ayıp giderilmediği ve kiralanan ayıplı haliyle kullanılmaya devam edildiği için, bu ayıp oranında ve ayıp giderilinceye kadar kira bedelinde indirim talep etmiş olacaktır. Dolayısıyla bu durumda, ayıp giderilinceye kadar geçen süre zarfında kira bedeli değişikliği söz konusudur²⁷².

Kiracının ayıbın giderilmesi için kiraya verene süre vermesi dürüstlük kuralı çerçevesinde kendisinden beklenmeyecekse TBK m. 124 gereğince süre tayin etmesine gerek olmayacaktır²⁷³. Aynı zamanda kiralananadaki ayıba kiraya veren

²⁷⁰ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 72; Kiralanandaki ayıbın kiraya veren hesabına giderilmesi sonucu yapılan masrafların talebiyle alakalı bir uyumsuzlukta Yargıtay, kiraya verenin sözleşme süresince oluşan bozuklukları ve eksiklikleri gidermek ve kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli halde bulundurulması için gerekli olan önemleri almak zorunda olduğuna, kiralananadaki ayıbın giderilmesini talep etme hakkının kanundan kaynaklandığına, kombinin arızalanmasında kiracının kusurunun bulunup bulunmadığının araştırılarak kiracının kusurunun bulunmadığının tespiti halinde kombinin tamiri için yapılan masrafları TBK m. 539 uyarınca talep edilebileceğine karar vermiştir. Yarg. 3. HD., E. 2004/1763, K. 2004/2081, T. 15.03.2004, www.hukukturk.com.

²⁷¹ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 72; **Çabri**, a.g.e., s. 217.

²⁷² **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 205.

²⁷³ Yarg. 13. HD., T. 07.07.1982, E. 4330, K.5144; “Dava konusu olayda, onarılması gerekli nesne kiralananın her türlü dış etkenden korunmasını sağlayan cam olup bu nitelikte ve hemen giderilmesi zorunlu ufak tefek ayıp için kiraya verene önel vermek ve sonucunu beklemek kiralananadaki nesneleri korunmadan yoksun bırakır. Kiraya verenin dahi kiralanda oturduğu ve böyle bir olay meydana gelseydi olayların normal akışına ve yaşam deneylerine göre yaptırmak zorunda olduğu bu tür ayıp için önel verilmesine ilişkin hükme dayanarak savunmada bulunması objektif iyi niyet kurallarına aykırıdır. Diğer yandan kiracı kiraya verene bildirmeden ve

sebeup olmuşsa süre tayinine gerek yoktur. Kanun koyucu, kiracının, kiraya verene tanıdığı süre zarfında kiralananadaki önemsiz ayıbı gidermemesi halinde, kiracının fesih hakkı olmayacağından, hâkimin iznine gerek kalmadan kiralananadaki ayıbı vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca kiraya veren hesabına giderebileceğini düzenlemiştir. Kiracı bu onarımdan kaynaklanan masrafları da kira parasından indirebilir veya kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebilir. Burada kiracının kiraya veren adına ayıbın gidermesine imkân tanımaktaki amaç, kiracıyı hâkime başvurmak gibi uzun ve zahmetli ve ayıbın önemi ile orantılı olmayan, masrafların tahsilini geciktiren bir yoldan kurtarmaktır²⁷⁴.

Kiracının kiralananadaki ayıbı giderebilmesinin bir diğer şartı da ayıbın kiracıdan kaynaklanmıyor olmasıdır. Kanun koyucu kiralananadaki her türlü ayıptan dolayı kiraya vereni sorumlu tutmamıştır. Olağan kullanımdan kaynaklanan temizleme ve onarım giderleri ve kiracının kendi kusurundan kaynaklanan masrafları kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğu kapsamında değerlendirilmez²⁷⁵. Kiracıdan kaynaklanan kusurlar bizzat kiracı tarafından giderilmelidir²⁷⁶. Örneğin, kiracı, çok rüzgârlı havada pencereleri açık bırakmış olmasından dolayı pencerelerin camları kırılmışsa, bunun giderilmesi kiracıya ait olmalıdır²⁷⁷. Ayrıca Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kiralananın olağan kullanım ve eskimeden kaynaklı boya

mahkemeden izin almadan onarımda bulunduğu anda yaptığı giderleri “vekilisiz iş görme”ye göre de isteyebilir.” (www.kazanci.com)

²⁷⁴ **Tandoğan**, a.g.e., s. 118; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 204; **Yavuz**, Kira, s. 3203; **Gümüş**, Borçlar, s. 324.

²⁷⁵ **Tandoğan**, a.g.e., s. 117; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 165; **Zevkliler, Havutçu**, a.g.e., s. 199; **Yavuz**, Kira, s. 3202; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 81.

²⁷⁶ Bu konuyla ilişkin olarak YGHK'nun T. 4.11.2009, E. 2009/13-450, K. 2009/476 sayılı kararı uyarınca; “...Somut olayda, bahçe taş duvarlarının arkasında granül malzeme olmadığı, bloklar arası bağlayıcı malzemenin çok az olduğu, yetersiz sayıda barbakan bulunduğu, duvarlarda derz bulunmadığından, duvar arkasında biriken suyun deşarjının sağlanamadığı, yağmur sularının ayrıştırıcı özelliği de duvar içindeki harcın bağlayıcı özelliğini de ortadan kaldırması sonucu duvarda yıkılma meydana geldiği ve zararın bu nedenle doğduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davalının kira süresince kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde kullanmaya elverişli bulundurma borcunu ifada kusurlu olduğunun kabulü zorunludur. Ne var ki, davacı kiracı da duvar üzerine 80 cm.'lik eklenti yapmak sureti ile zararın husule gelmesinde hızlanmasında %25 müterafik kusurlu olduğu bilirkişi raporuyla saptanmıştır (BK m. 98 delaletiyle BK m.44). Bütün bu açıklamaların ışığı altında mahkemece davalının sorumluluğu kabul edilerek tazminat miktarı saptanmalı, davacının da müterafik kusurunun mevcut olduğu nazara alınarak davacının talep edebileceği miktarın gerektiğinde bilirkişi raporu ile belirlenerek hâsıl olacak uygun sonuç çerçevesinde karar verilmelidir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir...” şeklinde kanaate varılmıştır. (www.kazanci.com)

²⁷⁷ **Tandoğan**, a.g.e., s. 117.

badana giderleri, taraflar aksini sözleşme ile kararlaştırmamışlarsa, kiracıya ait olacaktır.

Kanun koyucu kiralananadaki ayıbın kiracı tarafından giderilebilmesi için ayıbın önemsiz ayıp olması şartını aramamakta ise de, doktrinde²⁷⁸, m. 1113 gereğince hakimden izin alınması gerektiği savunulmuştur. Dolayısıyla, eğer kiralanda önemli bir ayıp bulunuyorsa, kiracı ayıbı kendisi gidermek için TBK m. 113 gereğince hâkimden izin alarak, bu onarımdan kaynaklanan masrafları da TBK m. 529 uyarınca tam vekâletsiz iş görme hükümlerine göre kiraya verenden talep edebilir²⁷⁹. Bununla beraber, eğer kiracı hâkimden izin almadan kiralananadaki ayıbı giderirse bu onarımdan kaynaklanan masrafları TBK m. 530 uyarınca eksik vekâletsiz iş görme hükümlerine göre yalnızca kiraya verenin bu onarım dolayısıyla zenginleştiği oranda talep edebilecektir²⁸⁰.

Kiracının ayıbı bizzat gidermesi, kira bedelinin ayıptan dolayı indirilmesini isteme hakkı ile ayıp sebebiyle uğradığı zararların tazminini isteme hakkına engel olmaz. Kiracı, ayıbı gidermek için yapmış olduğu onarımdan kaynaklanan masrafların yanında, onarım süresi için kira bedelinin indirilmesini ve varsa uğramış olduğu zararların tazmin edilmesini isteyebilir²⁸¹.

C. Geçici Tahliye Davaları

Kirayı veren kiralanda bulunan ayıpların kiraya veren tarafından onarılması hakkını kullanması halinde, kiralananın onarılması sırasında ayıpların giderilmesi ve zararların önlenmesine yönelik tamirata katlanmakla yükümlüdür. Kiralananın acil tamirata ihtiyaç duyması halinde kiracı bu onarımların yapılmasına müsaade etmek

²⁷⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 117; Gümüş, Borçlar, a.g.e., s. 121; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 199; Aydemir, a.g.e., s. 103; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 259; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 235.

²⁷⁹ Tandoğan, a.g.e., s. 117; Gümüş, Borçlar, s. 121; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 199; Aydemir, a.g.e., s. 103; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 259; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 235; Nuhoglu, a.g.e., s. 82.

²⁸⁰ Tunçomağ, a.g.e., s. 513; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 200; Tandoğan, a.g.e., s. 118; Yavuz, Kira, s. 3204; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 261; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 236; Nuhoglu, a.g.e., s. 82.

²⁸¹

zorundadır²⁸². TBK m. 319/I'nin kapsamına, ayıbın giderilmesi gerektiği durumlarda kiracının kiralananı geçici olarak tahliye etme gerekliliği de girmektedir.²⁸³

Kiraya verenin kiralananındaki ayıbın giderilmesi amacıyla kiraya verenin geçici tahliye edilmesi için tahliye davası açması herhangi bir süreye tabi değildir. Kiraya veren, bu davayı kira sözleşmesi sona erene kadar dilediği zaman açabilir. Söz konusu davanın açılabilmesi için kiralananındaki ayıbın teslimden sonra ortaya çıkması gerekmemektedir. Kiralananın teslimi sırasında var olan ayıpların giderilmesi için de geçici tahliye davası açılabilir. Bu noktada önemli olan ayıbın ne zaman var olduğu değil, kiralananındaki ayıbın giderilebilmesi için tahliyenin zorunlu olmasıdır²⁸⁴.

Bu kapsamda kiraya verene tanınmış olan kiracının tahliye edilmesi olanağı geçici surette olup, bu tahliye kira sözleşmesini sona erdirmemekte, ayıp giderildikten sonra kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananı kullanma hakkı devam etmektedir²⁸⁵.

Kiraya verenin geçici tahliye davası açabilmesi için çeşitli şartların yerine gelmesi gerekmektedir. Öncelikle, kiraya verenin kiracının geçici tahliyesini talep edebilmesi için söz konusu tahliyenin zorunlu²⁸⁶ ve ivedi olması²⁸⁷ gerekmektedir. Kiralananda bulunan ayıba derhal müdahale edilmeyip kiralananın daha sonradan tamir edilmesi halinde kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını ortadan kaldırıyor veya tamiratın gecikmesi kiralananın zarara uğramasına neden oluyorsa, bu tamirat zorunlu ve ivedidir²⁸⁸.

²⁸² Tandoğan, a.g.e., s. 151; Erdoğan, a.g.e., s. 365.

²⁸³ Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 202; Tandoğan, a.g.e., s. 151; Çabri, a.g.e., s. 211.

²⁸⁴ Baltalı, a.g.e., s. 74; Çabri, a.g.e., s. 213.

²⁸⁵ Çabri, a.g.e., s. 211; YHGK, E. 2003/6-497, K. 2003/507, T. 24.09.2003, (www.kazanci.com)

²⁸⁶ Geçici tahliye kararı alınabilmesi için yapılacak tamiratın zorunlu, zaruri olması ve bu tamirat ihtiyacının kira müddeti zarfında doğmuş olması gerektiğine ilişkin bkz. Yarg. 6. HD., T. 11.03.1997, E. 5193, K. 5962; Yarg. 6. HD., T. 01.04.1993, E.3773, K. 3932; Yarg. 6. HD., T. 11.03.1997, E. 2047, K. 2199 (Erdoğan, a.g.e., s. 418).

²⁸⁷ Kiralanan şeyin zarar uğramaması için hangi şey sonraya bırakılmazsa, o şey ivedidir. Kural olarak çatıda, dış duvarlardaki ve borulardaki onarım böyledir. Bunla birlikte, ortadan kaldırılması yalnız kiracının kolaylıkla iyi yaşamasını düzelten bozuklukların giderilmesi, ivedi değildir. (Yavuz, Kira, s. 4083)

²⁸⁸ Tunçomağ, a.g.e., s. 540; Yavuz, Kira, s. 1057; Nuhoglu, a.g.e., s. 86.

TBK m. 320 gereğince geçici tahliye davasının açılmasının ikinci şartı da kiraya verenin kiralananındaki ayıpların onarımı yapılırken, mümkün olduğunca kiracının menfaatlerini gözetmek zorunda olmasıdır. Yargıtay bir kararında, kiralanda bulunan ayıbın giderilmesi için gerekli olması durumunda, ayıbın giderilmesi için ne kadar bir zamanın gerekli olduğu belirlenerek kiralananın o süre için geçici tahliye edilmesi gerektiğine karar vermiştir²⁸⁹. Dolayısıyla kiralanda zorunlu tamirat hâsıl olmuş ise, kiracı bu tamirin yapılmasına ancak kendi menfaatlerine hâlel gelmemesi koşulu ile müsaade edecektir. Bu sebeple, eğer zorunlu tamiratın yapılması sırasında kiracının katlanmak zorunda kalacağı zahmet, kiralananındaki bozukluğa nazaran daha fazla ise, burada artık kiraya verenin kiralananın onarılmasında korunmaya değer üstün bir menfaatinin olmadığı kabul edilmektedir²⁹⁰. Bu bağlamda yapılacak onarımın ertelenmesi kiralanda bir zarara neden olmayacak ise, kiraya veren kira sözleşmesi bitene kadar onarıma başlamamalıdır²⁹¹.

Kiralananındaki tamirat gerektiren ayıbın zaruri ve ivedi olup olmadığı hususu teknik bir konudur. Dolayısıyla onarım gerekliliği her somut olayda farklılık gösterebilir. Geçici tahliye davası açılması halinde onarımın zorunlu ve ivedi olup olmadığı bilirkişi marifeti ile tespit edilmek gerekebilir²⁹². Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, “...Muvakkat tahliyeye dayanan dava süreye tahliye olmadığından her zaman açılması mümkündür. Proje alınmasını da gerektirmez. Bu gibi davalarda tamiratın zorunlu olduğunun saptanması şarttır. Tamirat kiralananın korunması için zaruri değilse madde koşulu gerçekleşmiş sayılmaz. Zaruri tamiratlarda bu tamiratın ne kadar zaman içinde yapılacağının da tespiti gerekir. Bu hususların belirlenmesi uzmanlık işi olduğundan bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak saptanması icabeder. Davanın kabulü halinde zorunlu onarım süresince tahliye kararı verilmesi gerekir...” kanaatine varmıştır²⁹³.

²⁸⁹ Yarg. 6. HD., E. 1981/3386, K. 1981/8575, T. 21.05.1981, www.hukukturk.com.

²⁹⁰ **Yavuz**, Kira, s. 367.

²⁹¹ **Yavuz**, Kira, s. 367.

²⁹² **Erdoğan**, a.g.e., s. 364; **Yavuz**, Kira, s. 1057.

²⁹³ Yarg. 6. HD., T. 21.01.1998, E. 298, K. 286 (naklen **Yavuz**, Kira, s. 4085); aynı yönde; Yarg. 6. HD., T. 01.04.2002, E. 2002/2062, K. 2002/2297 (www.kazanci.com).

Kiralanandaki zorunlu tamiratın yapılmasından sonra kiracının kira sözleşmesi kurulurken elde etmeyi beklediği fayda önemli biçimde azalır veya tamamen ortadan kalkarsa kiracı kira bedelinde indirimine gidilmesini isteyebileceği gibi sözleşmeyi feshedebilir²⁹⁴ ve bu sebeple uğradığı zarar varsa onun tazminini de isteyebilir²⁹⁵.

Ayrıca, belirlenen geçici tahliye süresi sonunda, kiraya veren kiralananı kiracıya teslim etmezse kiraya verenin borca aykırılık sebebiyle kiracıya tazminat ödemesi gerekebilir. Bu hususta Yargıtay bir kararında, kiracının geçici tahliye süresi sonunda kiralananın zamanında teslim edilmemiş olması sebebiyle tazminat talep edebileceğini ve geçici tahliye için mahkemenin belirlemiş olduğu süre göz önünde bulundurularak tazminatın belirlenmesi gerektiğine karar vermiştir²⁹⁶.

²⁹⁴ Yavuz, Kira, s. 1056.

²⁹⁵ Erdoğan, a.g.e, s. 370; Yavuz, Kira, s. 4083; Türkler, a.g.e., s. 64,; Nuhoglu, a.g.e., s. 87.

²⁹⁶ Yarg. 11. HD., T. 17.11.1997, E. 1997/715, K. 1997/8289 say. Kararında; "...Taraflar arasında 1.10.1975 başlangıç tarihli kira sözleşmesi bulunduğu bu sözleşme uyarınca davalının çay bahçesini davalıya kiraladığı, davalı kiraya verenin açtığı tahliye davası sonunda Zonguldak 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin kesinleşen 5.3.1991 gün E. 1991/776, K. 1191/91 sayılı ilamı uyarınca zorunlu onarım nedeniyle davacının BK 151. maddesi uyarınca mecurdan 1 yıl süre ile geçici tahliye karar verildiği 7.5.1991 tarihinde geçici onarım için çay bahçesinin davalı Belediye'ye teslim edildiği, taraflar arasında tanzim edilen 7.5.1991 tarihli tutanakla geçici tahliyenin 1.6.1993 tarihine kadar uzatılacağı ve bu tarihte mecurun davacıya teslim edileceğinin kararlaştırıldığı, davacının bu tutanağa uyduğu halde davalı kiraya verenin uymayıp mecuru davacıya teslim etmediği anlaşılmaktadır... Davalı, davacının ihtarına rağmen kiralananı teslim etmediği ve bu yeri belediye encümeninin kararı ile "Belediye Hizmet Alanı ve Spor Alanına" dönüştürdüğü anlaşıldığından davacının tazminat isteminde haklı olduğu sonucuna varılmıştır. Ne var ki mahkemenin tazminat hesabında yanılığa düştüğü anlaşılmaktadır. Bu tür davalarda zararın belirlenmesi için şöyle bir yol izlenmelidir. Evvelimilde taşınmazdan geçici tahliye edilen ve somut olay itibarıyla bu yerin davacıya artık teslimine de davalının aldığı kararlar olanak göz önünde bulundurularak kiracının geçici tahliyenin sona erdiği ve bu yerin davacıya teslim edilmesi gereken 1.6.1993 gününden itibaren normal koşullar altında aynı nitelikte yeni bir yeri ne kadar süre içinde kiralayabileceği tespit edilip davacının ancak o kadar süre için tazminat isteyebileceği bilirkişi aracılığıyla tespit ettirilmek ve hâsıl olacak sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, bu kurallara gözardı edilerek yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru olmadığından taraf vekillerinin temyiz itirazlarının kabulüne karar verilmek gerekmiştir..." şeklinde kanaate varılmıştır. (www.kazanci.com)

D. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeriyle Değiştirilmesini Talep Hakkı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile getirilen bir yenilik de kiracıya kiralananın ayıpsız benzer ile değiştirme hakkının tanınmasıdır²⁹⁷. Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini istemek, hukuken yenilik doğuran hak niteliği taşımayan, aynen ifa talebinin devamını içeren seçimlik bir haktır²⁹⁸. Bu bağlamda kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi talebi aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir. Dolayısıyla kiracının bu hakkının kullanabilmesi için kiraya verene öncelikle ayıbın giderilmesi için uygun bir mühlet vermesi gerekir. Kiracı kiraya verene kiralandaki ayıbı gidermesi için mühlet vermesi halinde bu seçimlik hakkını kullanamaz²⁹⁹.

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi isteme hakkı ayıbın nitelik bakımından ağırlığı ile ilgili değildir³⁰⁰. Kiracı kiralandaki ayıbın önemli ayıp niteliğinde olması durumunda ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebileceği gibi ayıbın önemli olmayan ayıp olması durumunda da bu hakkının kullanabilme imkânı bulunmaktadır. Fakat bu konuda kanunda açık bir düzenleme olmamasına rağmen, kiralandaki ayıbın basit bir temizlik veya onarım ile giderilebilir nitelikte olmaması gerekir. Basit bir temizlik veya onarım ile giderilebilecek nitelikteki ayıplar nedeniyle kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemeyeceğinden kiracının bu gibi durumlarda kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etmesi hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilmelidir³⁰¹.

²⁹⁷ Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenmediği gibi İsviçre Borçlar Kanunu'nda da yer almamaktadır. **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 263; **Gümüş**, Borçlar, s. 327; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 207; **Gümüş**, a.g.e., s. 125.

²⁹⁸ **Gümüş**, a.g.e., s. 131; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 262; **Baçoğlu, Başak**, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, İstanbul, s. 117; aks, görüş için bkz.; **Acar**, a.g.e., s. 241.

²⁹⁹ **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 234 **Gümüş**, a.g.e., s. 125; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 236; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 259; **Çabri**, a.g.e., s. 286; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 89.

³⁰⁰ **Gümüş**, a.g.e., s. 133; **Çabri**, a.g.e., s. 285; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 74; **Acar**, a.g.e., s. 242.

³⁰¹ **Çabri**, a.g.e., s. 285; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 74.

Kiracının kiralananın ayıplı olması durumunda ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebilmesi için kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerekmektedir. Doktrinde hâkim görüşe göre de; kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkı ancak kiralananın misli eşya niteliğinde olması halinde mümkün olacaktır³⁰². Yine kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkı uygulamada ancak taşınır kiralalarında söz konusu olabilmektedir.

Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi durumunda kiracıya verilecek ayıpsız eşya, tarafların sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirme kabiliyetine sahip ve kiracı açısından herhangi bir ekonomik kayba yol açmayacak halde olmalıdır. Bu noktada önemli olan kiracının kira sözleşmesinin kurulması sırasındaki durumunun korunması ve her hangi bir şekilde zarar görmemesidir. Zira burada kastedilen kiralana parasal yönden eşit veya aynı değerde olması değildir³⁰³.

Kanun koyucu satım sözleşmesini düzenleyen maddelerde alıcının satılanın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkını ‘imkân’ varsa diyerek bu hakkının kullanılmasının satıcı aleyhine sonuçlar doğurmasını engellemiştir. Ancak kira sözleşmesinde kiracının kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını düzenleyen maddelerde bu yönde bir ibare bulunmamaktadır. Bu durum sözleşmenin tarafları arasında kurulması amaçlanan menfaat dengesini kiraya veren aleyhine bozduğu gerekçesiyle doktrinde eleştirilmiştir³⁰⁴. Bu sorunun çözümünde dürüstlük kuralı devreye sokulmalı ve kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkının ancak kiraya verenden beklenebilecek hallerde kullanılmasına müsaade edilmelidir³⁰⁵.

Kiraya verenin kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkı kiracı tarafından kullanıldığı durumlarda, kiralananın ayıpsız benzerine sahip olmaması durumunda ne olacağı tartışmalıdır. Bir görüş; kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkının kullanabilmesi için kiraya verenin bu ayıpsız olarak

³⁰² Yavuz, Ayıplı İfa, s. 406; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 263; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 208; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 236.

³⁰³ Gümüş, a.g.e., s. 127; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 208; Nuhoglu, a.g.e., s. 90.

³⁰⁴ Gümüş, a.g.e., s. 126; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 406; İncoğlu, a.g.e., s. 73.

³⁰⁵ İncoğlu, a.g.e., s. 73; Nuhoglu, a.g.e., s. 91.

nitelendirilebilecek eşyaya sahip olması gerektiğini, eğer kiraya veren bu eşyaya sahip değilse kiracının bu hakkı kullanamayacağını savunmaktadır³⁰⁶. Bu görüşü savunanlara göre, kiraya verenin ayıpsız eşyaya sahip olmadığı durumlarda bu eşyayı temin ederek bu hakkının kullanılmasını sağlamayı ondan beklemek çelişkili ve adaletsiz olacaktır. Aksi görüşe göre ise; kiraya verenin ayıplı kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirmesini talep hakkı aynen ifa talebinin devamı niteliğinde seçimlik bir haktır ve kiracı sözleşmeyi imzalarken kiraya verenin elinde kiralananın ayıpsız benzerinin bulunup bulunmadığını bilme imkânı çoğunlukla bulunmamaktadır. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre; kiraya veren, kiralananın ayıpsız benzerine sahip olmasa dahi, bu eşyayı temin etmeli ve bu durum kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanmasına engel teşkil etmemelidir. Fakat bu durumda dahi hakkın kullanılması TMK m. 2 dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemelidir³⁰⁷.

E. Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olduğu seçimlik haklardan biri de kira bedelinde indirimle gidilmesidir. Kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda kiracı, sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına tam olarak veya kısmen ulaşamamaktadır. Kanun koyucu da bu gibi bir durumun varlığı halinde karşılıklı edimler arasında bozulan dengenin tekrar kurulabilmesi için kiracıya kira bedelinde indirim yapılmasının talep etme hakkı tanımıştır³⁰⁸. Bu şekliyle ayıp nedeni ile kiracının amaçladığı şekilde kullanamadığı kısım, ayıpla orantılı olarak ve ayıbın giderilmesi anına kadar kira bedelinde indirimle gidilecektir. Kiracının bu indirimi talep edebilmesi için kiraya verenin kusurunun bulunması da gerekli değildir. Kiralanan kiraya verenin hiçbir kusuru olmadan ayıplı hale gelmiş olsa bile kiracı kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir.

³⁰⁶ Acar, a.g.e., s. 242; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 234; Gümüş, a.g.e., s. 132.

³⁰⁷ İnceoğlu, a.g.e., s. 73; Çabri, a.g.e., s. 290.

³⁰⁸ Yavuz C., Sorumluluk, s. 180; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 154; Gümüş, a.g.e., s. 129; İnceoğlu, a.g.e., s. 78; Günel, a.g.e., s. 98; Seliçi, a.g.e., s. 179; Acar, a.g.e., s. 213, 249; Çabri, a.g.e., s. 232; Nuhoglu, a.g.e., s. 91; Kök, a.g.e., s. 96; Baltalı, a.g.e., s. 74.

Kira bedelinde ayıpla orantılı indirim yapılmasını talep etme hakkı, TBK m. 305/I'de düzenlenmiştir ve bu hak maddede kiracıya tanınan diğer seçimlik haklardan bağımsız ve asli nitelikte bir seçimlik haktır³⁰⁹. Kiracının sahip olduğu kira bedelinde indirim talep etme hakkı yenilik doğuran hak niteliğindedir³¹⁰. Çünkü kiracı burada, kiralananın ayıplı olması sebebiyle kira bedelinin indirilmesi hakkını kullandığı yönündeki iradesini kiraya verene bildirmesi ile birlikte sözleşme kurulurken tarafların belirlediği kira bedelinden daha düşük bir bedeli ödemeye devam edecektir. Dolayısıyla kira bedelinin indirilmesi hakkı değiştirici yenilik doğuran hak niteliğindedir³¹¹. Bu hakkın yenilik doğuran hak olması sebebiyle kiracı, bu seçimlik hakkı kullandığını kiraya verene bildirdikten sonra artık bu haktan vazgeçemez ve bu hakkı kullanmak istemediğini belirterek sözleşmeyi feshetme hakkını kullandığını ileri süremez³¹².

Doktrinde bir görüşe göre, kiracının sahip olduğu seçimlik haklardan olan bedel indirimi hakkının kullanılabilmesi için tek taraflı irade beyanını kiraya verene iletmek yeterli olmayıp, mahkemeye başvurması gerekecektir³¹³. Bu görüşe göre, kiracının tek taraflı insiyatifi ile kira bedelinde indirim yapılması doğru olmayıp bu durum çeşitli uyuşmazlıkların doğmasına neden olabilecektir. Fakat, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli derecede azaltan ayıbın varlığı halinde kiracının kira bedelinin indirilmesi seçimlik hakkını kullanmak istemesi halinde, bu iradesini kiraya verene bildirmesi yeterli olacaktır. Bu durumda kiracı, tek taraflı irade beyanı açıklaması ile kira bedelinden indirim yapılmasını sağlama imkânı olmasına rağmen mahkemeye başvurarak bu hakkını kullanama yolunu da seçebilir. Hâkimde bu başvuru üzerine gerekli görmesi halinde bilirkişiden görüş alarak kiralanda bulunan ayıbın neden olduğu kullanım

³⁰⁹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 206; Gümüş, a.g.e., s. 124; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 404; İncoğlu, a.g.e., s. 77.

³¹⁰ Gümüş, Borçlar, s. 167; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s.64; Çabri, a.g.e., s. 235; Baltalı, a.g.e., s. 75; Gümüş, a.g.e., s. 131; Nuhoglu, a.g.e., s. 92.

³¹¹ Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 64; Edis, a.g.e., s. 98; Yavuz C., Sorumluluk, a.g.e., s. 141; Buz, a.g.e., s. 75; Baltalı, a.g.e., s. 75; Nuhoglu, a.g.e., s. 92; Çabri, a.g.e., s. 234.

³¹² Gümüş, a.g.e., s. 122; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 207; Gümüş, Borçlar, s. 326; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 403; Tandoğan, I/1, s. 188; Edis, a.g.e., s. 122; Çabri, a.g.e., s. 237.

³¹³ Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 166; Aral, a.g.e., s. 257; Yavuz, Kira, s. 3201; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 198; Kök, a.g.e., s. 53; Nuhoglu, a.g.e., s. 71; Baltalı, a.g.e., s. 76.

eksilmesini ve bunun sonucunda indirilen yeni kira bedelini tespit edebilir. Kiracının seçebileceği bu yol hakkın niteliğine aykırılık oluşturmaz³¹⁴.

Ancak doktrinde hâkim görüş dava açılmasının gerekli olmadığını kabul etmektedir³¹⁵. Ancak kiracının kira bedelinde indirim talep etmesi için hâkim kararına ihtiyacı olmasa dahi, uygulamada kira bedelinden ne oranda indirim yapılacağı konusunda tarafların anlaşabilmesi çoğunlukla mümkün olmayacaktır. Bu sebeple de ortaya çıkma ihtimali hiç de az olmayan sıkıntıların önüne geçilebilmesi için kiracının kira bedelinde ne oranda indirim yapılacağı hususunda hâkim görüşüne başvurması her iki tarafın da menfaatine olacaktır³¹⁶. Bu noktada hâkime başvurma gerekliliği kira bedelinde indirim talep etme hakkının kullanılabilmesi için değil bu hakkın hangi usul ve esaslar çerçevesinde kullanılacağını belirlenebilmesi sebebiyle gündeme gelmelidir.

1. İndirimin Şartları

Kiracının kiralananın ayıplı olması sebebiyle kira bedelinde indirime gidilmesini talep etme hakkını kullanabilmesi için üç şart öngörülmüştür. Bunlardan birincisi, kiralanda kiralananın kararlaştırılan kullanım amacına tam olarak ulaşılmasını engelleyen bir ayıbın varlığı, ikincisi kiraya verenin bu ayıptan haberdar olması ve nihayet üçüncüsü ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmamasıdır³¹⁷.

a. Kiralananın Kullanımını Etkileyen Bir Ayıp Olmalı

Kiracının kiralananın ayıplı olmasından dolayı kira bedelinde indirim talep etmesi için kiralanda bulunması gereken ayıbın belirli bir ağırlıkta olup olmasının gerekip gerekmediği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş³¹⁸, kiracının her türlü ayıbın varlığı halinde kira bedelinde indirim yapılmasının talep edebileceğini savunurken

³¹⁴ Kök, a.g.e., s. 76.

³¹⁵ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 238; İncoğlu, a.g.e., s. 80; Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 166; Yavuz, Kira, s. 3211; Aral, a.g.e., s. 257; Çabri, a.g.e., s. 327; Baltalı, a.g.e., s. 76.

³¹⁶ İncoğlu, a.g.e., s. 80; Çabri, a.g.e., s. 237.

³¹⁷ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 260; İncoğlu, a.g.e., s. 79; Çabri, a.g.e., s. 238.

³¹⁸ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 405; Çabri, a.g.e., s. 239.

diğer bir görüş ise³¹⁹, kira bedelinin indirilmesini talep hakkının kullanılabilmesi için söz konusu ayıbın önemli veya orta dereceli ayıp olması gerektiğini, hafif veya önemsiz ayıplar için kira bedelinde indirim yapılmasının talep edilemeyeceğini savunmaktadır. Üçüncü görüş ise³²⁰, kira bedelinde indirim talep edilebilmesi için kiralananadaki ayıbın önemli olmayan ayıp kavramına denk gelen nitelikte olması gerektiğini, kiracının bu hakkını kullanabilmesi için ortalama nitelikte bir ayıbın var olması gerektiğini, ayıbın önemli ayıp olarak değerlendirilebilecek seviyede olması halinde bu hakkın kapsamında değerlendirilemeyeceğini savunmaktadır. Son görüş ise³²¹, kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralananadaki ayıbın önemli ayıp olması gerektiğini savunmaktadır.

Kanun koyucunun kiracıya kira bedelinde indirim talep etmesi hakkını düzenlerken getirdiği ölçüt, kiralananadaki ayıbın onun kullanımını etkileyip etkilememesine ilişkindir. Kiralananda bir ayıp olmalı, bu ayıp kiralananın kullanımını etkilemeli ve kiracı kira bedelinde indirim talep ederek bu ayıp sebebiyle bozulan edimler arası dengenin tekrar tesis edilmesini sağlamalıdır. Dolayısıyla, hafif ayıplar kiralananın kullanımını etkilemeyen nitelikte olduğundan ve edimler arası dengeyi bozacak seviyede olmadığından bu ayıplar dolayısıyla kira bedelinde indirime gidilmesini talep etmek hakkaniyete uygun düşmeyecektir³²². Buna karşılık orta ve önemli ayıplar kiralananın kullanımını etkiler nitelikte olduklarından dolayı kiracı, bu ayıplar dolayısıyla kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilecektir³²³. Orta önemli ayıpların varlığı halinde kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olsa da dilerse bu hakkını kullanmayarak sözleşmenin devam etmesini ancak kira bedelinde ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını talep edebilir. Orta dereceli ayıplarda ise kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmayıp kiracı

³¹⁹ **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 233; **Günel**, a.g.e., s. 97; **Çabri**, a.g.e., s. 239 **Tandoğan**; a.g.e., s. 121; **Hatemi, Serozan, Arpacı**, a.g.e., s. 166; **Karahasan, Mustafa Reşit**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Öğreti, Yargıtay Kararları, İlgili Mevzuat, Birinci Cilt, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2002.

³²⁰ **Gümüş**, a.g.e., s. 129, **Çabri**, a.g.e., s. 240.

³²¹ **Akyiğit**, a.g.e., s. 86.

³²² **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 233; **İnceoğlu**, a.g.e., s. 55; **Acar**, a.g.e., s. 251; **Çabri**, a.g.e., s. 241; **Tandoğan**, a.g.e., s. 121; **Kök**, a.g.e., s. 98; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 95.

³²³ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 79; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 233; **Günel**, a.g.e., s. 301.

ancak, kira bedelinde ayıpla orantılı indirim yapılmasını isteyebilir veya diğer seçimlik haklarını kullanabilir³²⁴.

b. Kiraya Veren Bu Ayıptan Haberdar Olmalı

Kiracının kira bedelinde indirim talep edebilmesi için kiraya verenin bu ayıptan haberdar olması gerekmektedir. TBK m. 307'ye göre “... *bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren...*” kiracı kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilecektir³²⁵. Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için bu ayıptan haberdar olması şartı aranmamakla birlikte, kiracının kira bedelinde ayıp dolayısıyla indirim talep edebilmesi için bu ayıptan haberdar olması aranmıştır.

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin sorumluluğunun başlaması için kiraya verenin ayıptan nasıl haberdar olduğunun bir önemi yoktur³²⁶. Kiraya veren ayıptan kiracının bildirimiyle ayıbın varlığını öğrenebileceği olabileceği gibi, herhangi başka bir yolla da haberdar olmuş olabilir. Kiracının ayıbı kiraya verene bildirmesi durumunda kira bedelinde indirime gidilmesini talep etme hakkının başlangıcının kiraya verenin ayıptan haberdar olduğu an mı yoksa bildirimin varma anı mı olacağı tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, kanunda açıkça öğrenmeden bahsedildiğini belirterek, bildirimin kiraya verenin hâkimiyet sahasına girmesinin yeterli olmadığını, kiraya verenin öğrenmesi ile birlikte bu hakkın kullanılmaya başlanılabildiğini gerektiğini savunmaktadır³²⁷. Diğer görüş ise, kiracı tarafından yapılan bildirimin kiraya verenin hâkimiyet alanına girmesinin yeterli olduğunu, öğrenmesinin zorunlu olmadığını savunmaktadır³²⁸. Kanun koyucu maddede açıkça öğrenmeden bahsettiğinden, yapılan bildirimin kiraya verenin hâkimiyet alanına girmiş olması kira bedelinde indirim talep etme hakkının başlaması için yeterli olmayıp, bildirimin içeriğinin de kiraya veren tarafından öğrenilmiş olması gerekmektedir.

³²⁴ Çabri, a.g.e., s. 242.

³²⁵ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 260; İnceoğlu, a.g.e., s. 79; Kuntalp, Erden, Barlas, Nami, Ayanoğlu Morali, Ahi, Çavuşoğlu Işintan, Pelin, İpek, Mehtap, Yaşar, Mert, Koç, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul, 2005, s. 165; Çabri, a.g.e., s. 242.

³²⁶ Akyiğit, a.g.e., s. 86; İnceoğlu, a.g.e., s. 79; Gümüş, a.g.e., s. 130.

³²⁷ İnceoğlu, a.g.e., s. 79.

³²⁸ Akyiğit, a.g.e., s. 87.

c. İndirimin Ayıpla Orantılı ve Belirli Bir Süre İçin Yapılması

Kiracı kiralanda bulunan ayıbın varlığından kiraya vereni haberdar etmesinden veya kiraya verenin herhangi bir işkilde bu ayıptan haberdar olmasından sonra kiracı kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirimin yapılmasını talep edebilecektir. TBK m. 307'ye göre kiracı, kiralanda bulunan ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden bu ayıbın kiraya veren tarafından giderilmesine kadar geçen süre zarfında kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilecektir. Ayrıca, daha önce de belirttiğimiz üzere, kira bedelinde yapılacak olan bu indirim kiralanda bulunan ayıp nedeniyle onun kullanımının kısıtlandığı oranda yapılmalıdır³²⁹.

TBK m. 305 gereğince kiracıya tanınmış olan bağımsız ve asli nitelikteki kira bedelinde indirim talep etme hakkının, kiralanda ayıp bulunduğu sürece kira sözleşmesi sona erinceye kadar kullanılabilmesi gerekir³³⁰. Kanunda kendisine kullanım hakkı tanınan seçimlik haklardan ayıbın giderilmesini seçen kiracı ayıp kiraya veren tarafından giderildikten sonra, kiracının bedelinde indirim yapılmasını talep etme hakkı sükût etmiş olacaktır³³¹.

2. İndirilecek Miktarın Hesaplanmasına İlişkin Metodlar

Kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu'nda kiralananın sözleşme imzalanırken tarafların kararlaştırdığı kullanımı imkânsızlaştıran veya büyük ölçüde engelleyen ayıbın bulunması halinde 249. ve 250. maddelerde kiracının kira bedelinde indirim

³²⁹ Yargıtay 13. HD. T. 21.09.2010, E. 2010/1447, K. 2010/11769 say. Kararı uyarınca “ ...Davacı eldeki davada kendisine kira sözleşmesi ile tahsis edilen diğer bölümlerle birlikte 15 metrekaarelik asma katında dava dışı Başbakanlık kurumunun kullanımında olması nedeniyle kullanamadığını da belirterek bundan dolayı kira bedelinde indirim yapılmasını istemiştir. ... Davaya konu asma katın dava dışı Başbakanlık kurumunun kullanımında bulunması ve bunun davalı tarafından engellenmemesi kiranın miktarının belirlenmesinde etkili bir husustur. Mahkemece, sözleşme ile davacıya tahsis edilen ve kira miktarının başlangıçta belirlenmesine etken olan asma katı kullanmaması nedeniyle belirlenecek bir oranda kira miktarında indirim yapılması gerekirken bu kalem isteğin reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.” www.kazanci.com

³³⁰ Gümüş, a.g.e., s. 125; İnceoğlu, a.g.e., s. 79.

³³¹ Gümüş, a.g.e., s. 125; Gümüş, Borçlar, s. 326; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 238; Zevkililer, Gökyayla, a.g.e., s. 262; Nuhoğlu, a.g.e., s. 97.

yapılmasını talep etmesine imkân tanıyan seçimlik hakkı düzenlemiş olsa da, kira bedelindeki bu indirimin hangi usul ve esaslar çerçevesinde yapılacağına dair bir hükme yer verememiştir. Gerek doktrinde gerek mahkeme içtihatlarında kira bedelinde yapılacak olan indirimin belirlenmesinde mutlak yöntem, tazminat yöntemi ve nispi yöntem olmak üzere üç görüş ileri sürülmüştür³³². Kanun koyucu da bu metodlardan nispi metodu benimsemiş ve kira bedelinde yapılacak indirimin belirlenmesinde nispi metod yasal metod haline gelmiştir³³³. Nispi Metod

Kira bedelinin indirilmesi talebinde nispi metodun kullanılması halinde kiralanan ayıplı kira bedelinin ayıpsız rayiç kira bedeline oranı bulunur ve bu oran reel kira bedeline uygulanarak kiracının kiralanan ayıplı olduğu süre boyunca ödemesi gereken kira bedeline ulaşılır³³⁴.

Rayiç kira bedelinin 3.000 TL, sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin 2.000 TL, ayıplı kira bedelinin de 1.800 TL olduğunu varsayalım:

Karlaştırılan Kira Bedeli X Malın Ayıplı Değeri

İndirilecek Bedel = _____

Malın Ayıpsız Değeri

2.000 X 1.500

İndirilecek Bedel = _____ = 1.000 TL

3.000

İndirilmiş Kira Bedeli = Kararlaştırılan Kira Bedeli – İndirilecek Bedel = 1.000 TL

= 2.000 – 1000

³³² **Gümüş**, Borçlar, a.g.e., s. 326; **Gümüş**, a.g.e., s. 125 **Tandoğan**, a.g.e., s. 121; **Aral**, a.g.e., s. 250; **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 288; **Zevkliler, Havutçu**, a.g.e., s. 3239; **Göktürk**, a.g.e., s. 425; **Bilge**, a.g.e., s. 132; **Baltalı**, a.g.e., s. 79; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 97; **Çabri**, a.g.e., s. 244.

³³³ **Gümüş**, a.g.e., s. 125; **Gümüş**, Borçlar, s. 326; **Aral, Ayrancı**, a.g.e., s. 238; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 262.

³³⁴ **Yavuz, Acar, Özen**, BH Dersleri, s. 205; **Gümüş**, a.g.e., s. 130; **Zevkliler, Gökyayla**, a.g.e., s. 260; **Gümüş**, Borçlar, s. 326; **Acar**, a.g.e., s. 214; **Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e., s. 404, **Kuntalp, Barlas, Ayanoğlu Moralı, Çavuşoğlu Işıntan, İpek, Yaşar, Koç**, a.g.e., s. 165; **Edis**, a.g.e., s. 123; **Baltalı**, a.g.e., s. 82; **Tunçomağ**, a.g.e., s. 176, **Aral**, a.g.e., s. 149.

İndirilmiş Kira Bedeli = 1.000 TL olarak bulunur.

Bu örnekten de anlaşılacağı üzere nispi metodun, sözleşme ile kararlaştırılmış kira bedelinin kiralananın rayiç bedelinden düşük veya yüksek olması hallerini indirilmiş kira bedeline yansıttığından kiracının talep ettiği kira bedelinde indirim yapılması sonucu yeni kira bedelinin belirlenmesinde hakkaniyete en uygun metod olduğu kabul edilmektedir³³⁵.

F. Müspet (Olumlu) Zararın Tazminini Talep Hakkı

TBK m. 305/I uyarınca kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olduğu haklardan biri de ayıptan dolayı uğramış olduğu zararın tazminini istemidir³³⁶. Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanımını imkânsız kılan veya önemli surette azaltan ayıplı bir durumun çıkması durumunda kiracıya kanunda tanınan diğer seçimlik hakların yanında kiralananın ayıplı olması sebebiyle ortaya çıkan zararın tazminini isteme imkânı da verilmiştir. Bu hak, TBK m. 305/I’de düzenlenen “zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez” ibaresine karşılık, kiracıya tanınan diğer seçimlik haklarla birlikte kullanılabilmesi gibi, tek başına da kullanılabilir³³⁷. Burada önemli olan husus, kiralananın kiracıya isnat edilemeyecek bir sebepten dolayı ayıplı hale gelmiş olması gerekliliğidir. Kiralanan eğer ayıplı değil ise ya da kiracının uğramış olduğu zarar ayıptan kaynaklanmıyorsa veya ayıp kiracıya isnat edilebilecek bir sebep dolayısıyla ortaya çıkmışsa, kiraya verenin tazminat sorumluluğu yoktur³³⁸. Kiralanandaki ayıp sonradan oluşmuş da olabilir. Burada önemli olan kiralananın ayıplı olması ve bu ayıp nedeniyle kiracının bir zarara uğramasıdır.

³³⁵ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 228; Tandoğan, a.g.e., s. 121; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 223; Çabri, a.g.e., s. 248; Gümüş, a.g.e., s. 125; Gümüş, Borçlar, s. 326; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 262; Nuhoğlu, a.g.e., s. 100; Tunçomağ, a.g.e., s. 177; Edis, a.g.e., s. 124; Yavuz C., Sorumluluk, s. 186; Baltalı, a.g.e., s. 83.

³³⁶ Tandoğan, a.g.e., s. 121; İncoğlu, a.g.e., s. 82; Gümüş, a.g.e., s. 133; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 239; Akyiğit, a.g.e., s. 83; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 263; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 408; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 236; Acar, a.g.e., s. 255; Akyiğit, a.g.e., s. 93.

³³⁷ Yavuz, Kiralananda Bozukluk, s. 396; Tandoğan, a.g.e., s. 121; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 201; Aral, a.g.e., s. 258; Yavuz, Kira, s. 3212; Baltalı, a.g.e., s.

³³⁸ Çabri, a.g.e., s. 293.

Kiracının, kiralananın ayıplı olması dolayısıyla kiraya verenden isteyebileceği müspet zararın kapsamından bahsetmeden önce; müspet zarar kavramının ne olduğunu açıklamak daha yararlı olacaktır. Müspet zarar, dar ve geniş anlamda olmak üzere iki farklı şekilde tanımlanabilir. Dar anlamda müspet zarar, taraflar sözleşme imzalarken söz verilmiş olan sözleşmeye konu edimin tam anlamıyla ve zamanında ifa edilmemiş olmasından dolayı ortaya çıkan fiili zarardır. Geniş anlamda müspet zarar ise, ifası tam olarak yapılmamış edimin değeri belirlendikten sonra, alacaklının malvarlığının tam ifa sonrası içinde bulunacağı ‘farazi’ uygun durum ile şimdi içinde bulunduğu ‘gerçek’ kötü durum arasındaki farktır. Bu zarar, sözleşmeye uygun olmayan davranış sebebiyle ortaya çıkan kazanç yoksunluğu³³⁹ ve fiili zararı³⁴⁰ kapsamına almaktadır³⁴¹. Dolayısı ile müspet zarar, kiraya veren kiralananı ayıpsız olarak kiracıya teslim etmiş ve sözleşme süresince bu şekilde kalmasını sağlamış olması durumu ile kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olacağı malvarlığı arasındaki fark olarak tanımlanabilir³⁴².

Kiracının kiralananındaki ayıp nedeniyle kiraya verenden tazminat talep edebilmesi için ayıp sebebiyle bir zarara uğraması gerekmektedir. Kiralananın ayıplı olması kiracının tazminat talep edebilmesi için gereklidir ancak yeterli değildir. Kiracının aynı zamanda bu ayıp sebebiyle bir zararının olması gerekmektedir. Bu zarar kiracının kiralananı kullanamaması veya kullanamamasından dolayı gelir kaybına uğraması şeklinde olabileceği gibi kiracının eşyalarının ayıptan dolayı hasar görmesi, bedensel veya manevi zarara uğraması şeklinde de karşımıza çıkabilir. Kiracı, kiralanan ayıplı ifa edilmeseydi uğramayacağı tüm zararların tazmin

³³⁹ Yargıtay bir kararında; “*davalılar davacının çektiği ihtarnameye rağmen sinemayı hemen onararak sözleşmede güdülen amaca uygun biçimde kullanılmaya yararlı hale getirmediklerinden kusurlu olup BK m.96 ile m. 250/son uyarınca davalının kar yoksunluğundan sorumludurlar. Ancak bundan bilirkşi raporu ile tespit edilen sinemanın eski hale getirilmesi için gerekli 40 günlük tamirat süresine ilişkin zararın indirilmesi gerekir...*”, Yarg. 13. HD., T. 06.06.1979, E. 5610, K. 1049 (Naklen **Yavuz**, Kira, s. 3213).

³⁴⁰ **Serozan** fiili zararı; doğrudan olabileceği gibi dolaylı olarak da karşımıza çıkabilecek bir zarar olarak nitelendirmiştir. Bu zarar örnek olarak da kiraya verenin kiracısına teslim ettiği hayvandaki hastalığın kiracının diğer hayvanlarına bulaşması durumunu göstermiştir. (**Serozan**, a.g.e., s. 584)

³⁴¹ **Edis**, a.g.e., s. 116; **Nuhoğlu**, a.g.e., s. 103.

³⁴² **Edis**, a.g.e., s. 116; **Tandoğan**; Türk Mes’uliyet Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010; **Oğuzman, Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 396; **Baltalı**, a.g.e., s. 85; **Topuz, Murat**, İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Rom Borçlar Hukukunda Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.

edilmesini kiraya verenden talep etme hakkına sahiptir³⁴³. Bu zararın varlığını ispat yükü kiracıya aittir. Kiracı uğradığı zararın varlığını ispat eder ancak söz konusu zararın miktarını ispatlayamaz ise hâkim zararın miktarını TBK m. 50/f.2 uyarınca hakkaniyet esaslarına göre tayin eder. Ancak kiracı zararın varlığını ispatlayamaz ise hâkim zararın miktarını belirleyemez³⁴⁴.

Kiracı kanunda kendisine tanınan seçimlik haklarla beraber veya tek başına müspet zararının tazminini talep edebilir³⁴⁵. Kanun koyucu diğer seçimlik haklardan farklı olarak kiracının bu hakkını kullanabilmesini kiraya verenin ayıbın doğumunda kusurunun bulunmasına bağlamıştır³⁴⁶ ve TBK m. 308’de kusur karinesi getirmiştir. Buna göre kiraya veren kiralananın ayıplı olmasında herhangi bir kusurunun olmadığını ispatlamadığı sürece kiracının zararını tazmin etmekle yükümlü olacaktır. Dolayısıyla kiraladığı eşyada bir ayıbın bulunduğunu ve bu ayıbın kiraya verenin kusuru dolayısıyla ortaya çıktığını iddia eden kiracının bu iddiasını ispat etme yükümlülüğü yoktur. Aksine kiraya veren bu tazminat yükümlülüğünden kurtulmak istiyorsa kiralananın ayıplı olmasında kendi kusurunun bulunmadığını ispat etmek zorundadır³⁴⁷.

Kiracının kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğradığı müspet zararın tazminini talep etmesi durumunda, ödenecek zararın miktarının belirlenmesinde kiracının kusuru da önem taşımaktadır. Eğer ayıbın doğumunda kiraya verenin kusurunun yanı sıra kiracının da kusurunun payı varsa TBK m. 52 uyarınca kiraya verenin ödemesi gereken tazminat miktarından kiracının müterafik kusuru oranında indirim yapılacaktır. Yargıtay da bir kararında³⁴⁸, kiracının davranışı sebebiyle

³⁴³ Gümüş, a.g.e., s. 82; Çabri, a.g.e., s. 294.

³⁴⁴ Oğuzman, Öz, a.g.e., s. 404; Çabri, a.g.e., s. 295.

³⁴⁵ Tandoğan, a.g.e., s. 115; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 201; Yavuz, Kira, s. 3212; Yavuz, Ayıplı İfa, s. 220; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 264.

³⁴⁶ Yarg. 14. HD. T. 28.10.2005, E. 2005/5628, K. 2005/9704 say. kararına göre; “....Davacı kiraya verenin işletmesinin sözleşmedeki gayeye uygun kullanamamasındaki kusurun davalı kiraya verenden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Davacının mecuru ne zaman tahliye ettiği saptanıp, tazminat istediği tarihten tahliye tarihine kadar geçen süre bulunmalı, bu süre içinde uğranılabilecek zarar tutarı geçmişteki uygulamalarla kıyaslanarak adalete uygun biçimde belirlenmelidir...” kanaatine varılmıştır. (YKD, C. 3, Temmuz 2007, S. 7, s. 1311).

³⁴⁷ Tandoğan, a.g.e., s. 122; Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 201; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 201; Akyiğit, a.g.e., s. 93; Kırmızı, a.g.e., s. 100.

³⁴⁸ Yarg. 4. HD, T. 09.10.2008, E. 2007/14998, K. 2008/11447 say. Kararına göre; “....Dosya Kapsamına göre, olay tarihinde yörede meydana gelen selden dolayı köprülerde ve kimi binalarda

kiralananadaki ayıbın artmış olması durumunda kiracı lehine hükmedilmesi gereken tazminat miktarında indirimde gidilmesi gerektiğine karar vermiştir.

G. Manevi Tazminat Talep Hakkı

TBK m. 114/II'nin "*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hallerine de uygulanır.*" hükmüne göre, borca aykırılığın özel bir görünümü olan kiralananın ayıplı olması durumunda kiracı kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğradığı manevi zararların tazminini de isteyebilecektir³⁴⁹. Bir kimsenin manevi tazminat talep edebilmesi için kişilik haklarına bir saldırı olması, bu saldırının haksız olması, söz konusu saldırı sonucunda kişide manevi zararın oluşmuş olması, zararı veren kişinin kusurunun olması ve zarar ile kusur arasında uygun illiyet bağının olması gerekir³⁵⁰. Doktrinde³⁵¹, kiralananın kiraya verenin kasıtlı davranışları neticesinde ayıplı olması durumunda kiracının kişilik haklarının zedelendiği gerekçesiyle manevi tazminat talep edebileceği ileri sürülmüştür. Bu görüşe karşı olarak, kiracının kiralananın ayıplı olması sebebiyle manevi tazminat talep edebilmesi için kiraya verenin kusurunun ve kiracının bu ayıp sebebiyle duyduğu acının çok ağır olması gerektiği, aksi taktirde bu şartlar oluşmadan manevi tazminata hükmetmenin manevi tazminatın sınırlarını çok genişletmek olacağı da ileri sürülmüştür³⁵². Kanaatimizce, her somut olayı özellikleri göz önünde bulundurularak ayıplı durumun kişilik hakkını zedeleyip zedelediğine

hasar meydana gelmiştir. Davalının binasının tamamen yıkılmasında davalının inşaatı usulüne uygun yapmaması ve yerini iyi seçmemesi büyük etken ise de, yaşanan ve kaçınılması zor olan sel de etkili olmuştur. Ayrıca, davacılar da binanın yerini ve konumunu görerek binayı kiraladıklarına göre, onların da müterafik kusuru vardır. Tüm bunlar gözetilerek mahkemece tazminatlardan BK'nın 43.-44. maddeleri uyarınca bir miktar indirim yapılmalıdır.... Anılan yön gözetilmeden verilen karar usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir....". (www.kazanci.com)

³⁴⁹ Çabri, a.g.e., s. 302; Zevkililer, Gökyayla, a.g.e., s. 263; Acar, a.g.e., s. 260; Acar, a.g.e., s. 260; Tandoğan, a.g.e., s. 122.

³⁵⁰ Nomer, a.g.e., s. 171; Hatemi, Gökyayla, a.g.e., s. 164; Oğuzman, Öz, a.g.e., s. 402; Nuhoglu, a.g.e., s. 105; İnceoğlu, a.g.e., s. 82; Günel, a.g.e., s. 109; Acar, a.g.e., s. 260; Çabri, a.g.e., s. 303.

³⁵¹ Zevkililer, Havutçu, a.g.e., s. 201; Yavuz, Kira, a.g.e., s. 3214.

³⁵² Tandoğan, a.g.e., s. 122.

bakılmalıdır. Eğer ayıp nedeni ile kiracının kişilik hakları zedelenmiş ise bu durumda kiracı lehine manevi tazminata hükmedilmelidir³⁵³.

Yargıtay önüne gelen bu tarz uyuşmazlıklarda, genellikle kiracının manevi tazminat talebinin reddedilmesi yönünde görüş bildirmektedir³⁵⁴.

H. Kira Sözleşmesini Fesih Hakkı

Kiralananın ayıplı olması halinde kiracının sahip olduğu haklardan bir diğeri de kira sözleşmesini feshidir³⁵⁵. Kiralananın kiracıya önemli ayıplarla birlikte teslim edilmesi halinde kiracının ayıplı ifayı reddederek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurması halinde sözleşmenin feshedilmesi mümkün olmaz; dönme hakkını kullanabilir. Bu hakkın kullanılmasıyla birlikte hâkim görüş uyarınca sözleşme baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelir³⁵⁶. Hukuki nitelik olarak bozucu yenilik doğuran hak olan fesih hakkı, tek taraflı irade açıklaması ile kullanan bir haktır. Dolayısıyla fesih hakkının kullanıldığı beyan edildikten sonra muhatabın kabulü aranmaz. Bu hak muhataba ulaşmakla kullanılmış olur³⁵⁷. Bu irade beyanının açıklanması ile birlikte sözleşme ilişkisi ileriye etkili olarak sona erecektir³⁵⁸.

Sözleşmeyi feshetme hakkı yalnızca önemli ayıpların varlığı halinde kiracının kullanabileceği bir haktır³⁵⁹. TBK m. 306/II’de bu durum; *“ayıbın, kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.”*

³⁵³ Zevkliler, Havutçu, a.g.e., s. 201; Yavuz, Kira, s. 3214; Aral, Kötü İfa, s. 194; Nuhoğlu, a.g.e., s. 105.

³⁵⁴ Yarg. 13. HD., T. 27.10.2001, E. 2011/5189, K. 2011/15536 say. karara göre; *“Mahkemece, dalı tarafından dayaya konu binada yapılan tadilat ve tamirat işlerinden dolayı davacı kiracının işyerine giriş-çıkışının can ve mal emniyeti bakımından tehlike arz ettiği gerekçesiyle, davalının manevi tazminat talebinin kısmen kabulüne karar verilmiştir. B.K.’nın 49. maddesi hükmü uyarınca*

³⁵⁵ Çabri, a.g.e., s. 252; Gümüş, a.g.e., s.123; Gümüş, Borçlar, s. 323; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 235; Seliçi, a.g.e., s. 177; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 261; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 407; Akyiğit, a.g.e., s. 93.

³⁵⁶ Gümüş, a.g.e., s. 118; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 264; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 407; Akyiğit, a.g.e., s. 93; Çabri, a.g.e., s. 252.

³⁵⁷ Seliçi, a.g.e., s. 115; Serozan, a.g.e., s. 115; Buz, a.g.e., s. 193.

³⁵⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, a.g.e., s. 1290; Buz, a.g.e., s. 81; Serozan, a.g.e., s. 115; Seliçi, a.g.e., s. 115.

³⁵⁹ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 237; İnceoğlu, a.g.e., s. 75; Yavuz, Acar, Özen, BH Dersleri, s. 235; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 261; Aydınliyım, a.g.e., s. 42; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 407.

şeklinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla, kiralananadaki ayıbın önemli ayıp olmadığı durumlarda kiracı, sözleşmeyi fesih yoluna başvuramaz, ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik hakları kullanabilir.

Kiralananadaki ayıp teslim anında bulunabileceği gibi, sözleşme süresi içerisinde de ortaya çıkmış olabilir. İki durumda da kiracı ayıptan dolayı kira sözleşmesini feshedebilecektir. Kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanabilmesi için kiralananadaki ayıbın önemli ayıp olması ve kiraya verenin ayıbı kiracının verdiği mühlet içerisinde gidermemiş olması yeterlidir³⁶⁰. Kiracı, kira sözleşmesini feshetme hakkını, kiraya verenin kiralananın ayıplı olmasında herhangi bir kusuru olmasa dahi kullanabilir³⁶¹. Ancak, Yargıtay çeşitli kararlarında kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanmak isteyen kiracının kusurlu olmaması gerektiğine hükmetmiştir³⁶².

Kiraya veren kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusurunun olmadığını ispat edemez ise, kira sözleşmesini fesheden kiracı sözleşmenin feshedilmesini talep edebilmenin yanında, kiralananın ayıplı hale gelmesinden dolayı uğradığı zararın tazmin edilmesini de isteyebilir. Kiracı sözleşmeyi feshederse, sözleşme ileriye etkili olarak sona ereceğinden kiracı fesih hakkını kullandıktan sonra da kiraya verenden tazminat talep edebilecektir. Dolayısıyla kiracı, kiraya veren kusursuzluğunu ispat edemez ise müspet zararının tazmin edilmesini isteyebilecektir. Ancak burada kira sözleşmesi geriye etkili olarak sona ermiş olmayacağından, kiracının menfi zararını talep etme imkânı bulunmayacaktır³⁶³.

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı bulunduğu gibi, teslim sırasında ayıplı olması durumunda da kiracı bu

³⁶⁰ Kırmızı, a.g.e., s. 100; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 237; İncoğlu, a.g.e., s. 75.

³⁶¹ Aral, a.g.e., s. 250; Serozan, a.g.e., s. 303.

³⁶² Yarg. 13. HD.'nin, T. 24.03.2005, E. 2004/16785, K. 2005/4909 say. Kararına göre; "...Dava, mecurda bulunan kombi cihazının evin ısınmasına yetersiz kalması nedeniyle kış aylarında kiraya veren tarafından değiştirilmesi ve bu dönem içerisinde davacının eşi ve çocuklarının kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanılmamasından doğan maddi ve manevi zararın ödetilmesine ilişkindir. Borçlar Kanunu'nun 250. maddesine göre kiralanan, kira müddeti zarfında kiracının kusuru olmadan kullanılması mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azaltacak bir hale düştüğünde kiracı ücretten bir miktarın tenzilini talep edebileceği gibi, ayıp uygun ayıp uygun zamanda giderilmezse akdi feshedebilir...". (www.kazanci.com)

³⁶³ Nuhoglu, a.g.e., s. 115.

hakkını kullanabilecektir. Ancak bu iki durum arasındaki farklılık, ayıp teslim anında mevcut ise fesih beyanı ‘dönme’, sözleşme süresi içerisinde ortaya çıkmışsa ‘fesih’ olarak değerlendirilecektir³⁶⁴.

Kiracıya tanınan fesih hakkı kanun koyucu tarafından ayıplı bir şekilde teslimi halinde veya sözleşme süresi içerisinde ayıplı hale gelmesi halinde, ayıbın giderilmesini kiraya verenden talep edilmesi ve ayıbın giderilmemesi koşuluna bağlanmış ikincil nitelikte bir seçimlik hak olarak düzenlenmiştir³⁶⁵. Dolayısıyla kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkı, kiraya verenin kiralananadaki ayıbı gidermemesine bağlıdır. Bununla beraber istisnai olarak, kiraya verene ayıbın giderilmesi için kiraya verene mühlet verilmesinin yarasız olacağı anlaşılırsa³⁶⁶ veya dürüstlük kuralı gereği kiracıdan süre tayin etmesi beklenmeyecek olduğu durumlarda mehil verilmesine gerek yoktur. Örneğin, kiraya veren kiralananadaki ayıbı gidermeyeceğini önceden açıklamışsa, kiraya verenin kiralananadaki ayıbı gidermesi mümkün değilse ya da kiraya verene ulaşamıyorsa, uygun süre veremeye artık gerek olmayacaktır³⁶⁷. Aynı zamanda, kiralananın ayıplı şekilde teslim edilmiş olması halinde kiracı borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanırsa, ayıbın giderilmesini talep etmeksizin sözleşmeden dönebilir³⁶⁸.

Kiracı, kiralanda bulunan ayıbın giderilmesi için kiraya verene mehil verdikten sonra kiraya veren ayıbı gidermezse ayrıca fesih beyanında bulunmadan önce süre tayin etmesine gerek yoktur. Kanun koyucu burada ayıbın giderilmesi için verilen süreyi yeterli görmüştür. Kiracı kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir mehil verdikten sonra ayrıca bir süre beklemeden tek taraflı olarak yapacağı irade açıklaması ile ve bu açıklamanın kiraya verene vardığı anda sözleşme ileriye etkili olarak sona erdirilmiş olacaktır³⁶⁹.

³⁶⁴ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 209; Kırmızı, a.g.e., s. 100.

³⁶⁵ Aral, a.g.e., s. 251; Tandoğan, a.g.e., s. 122; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 209; Gümüş, Borçlar, s. 324; Gümüş, a.g.e., s. 117; Akyiğit, a.g.e., s. 93.

³⁶⁶ Gümüş, a.g.e., s. 117.

³⁶⁷ Gümüş, Kira, s. 124; İncoğlu, a.g.e., s. 75; Günel, a.g.e., s. 115; Çabri, a.g.e., s. 267.

³⁶⁸ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 209.

³⁶⁹ İncoğlu, a.g.e., s. 76.

V. Kiraya Verenin Kiracının Ayıptan Dolayı Sahip Olduğu Hakları Kullanmasını Engellemesi

TBK m. 306, belirli şartların sağlanması durumunda, kira sözleşmelerinde kiraya verene kiracının seçimlik haklarını kullanmasının önüne geçebilme imkânı tanımaktadır. Söz konusu hükme göre, kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, makul bir süre içerisinde kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirme yoluna gidebilir. Kiraya veren kiralananın ayıpsız benzeri tarafından derhal kiracıya teslim edildikten sonra kiracının kiralananın ayıplı olmasından kaynaklanan zararlarının da tamamını gidererek, kiracının seçimlik haklarını kullanmasının önüne geçebilir.

Kiraya verenin kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesinin önüne geçebilmek için ayıplı kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirebilmesi için kiralananı misli eşya olması gerekip gerekmediği hususu doktrinde tartışmalıdır. Ancak daha önce bu konu ayrıntılı bir şekilde incelendiği için tekrardan kaçınmak adına ilgili bölüme gönderme yaparak kiraya verenin sahip olduğu hak bakımından gerekli noktalar üzerinde duracağız³⁷⁰.

Kiraya verenin kiracının kiralananın ayıplı olmasından ötürü sahip olduğu seçimlik hakları kullanabilmesinin önüne geçebilmesi için kiracının bu sözleşmeyi yaparken elde etmeyi amaçladığı faydayı sağlayabilecek eş değerde ve benzer niteliklere sahip bir eşyanın önerilmesi yeterlidir; bu noktada kiralananın misli eşya olması gerekmemektedir. Burada önemli olan kiraya verenin sözleşmeyi yaparken elde etmeyi amaçladığı faydayı sağlayabilecek nitelikte bir eşya önerilebilmesidir³⁷¹. Eğer önerilen eşya kiracının sözleşmeden elde etmeyi amaçladığı faydayı karşılamaktan uzak ise, kiracı bu haliyle teklif edilen eşyayı kabul etmek zorunda değildir. Ancak kabul edilmelidir ki teklif edilen eşya ile asıl eşya arasında göz ardı edilebilecek farklılıklar varsa burada eşyanın kabul edilmemesi dürüstlük kuralına uymayacaktır.

³⁷⁰ Ayrıntılı bilgi için çalışmamızın 105. sayfasına bakınız.

³⁷¹ **Çabri**, a.g.e, s. 320.

TBK m. 306'nin taşınmazlar bakımından da bahsedilen şartları taşıması koşulu ile uygulanabileceğini kabul edilmelidir³⁷². Örneğin, bir iş hanındaki işyerinin kiralanması ve kiralananın ayıplı çıkması durumunda, kiraya verene kiralanana ile benzer özelliklere sahip başka bir işyeri tahsis ederek kiracının seçimlik haklarını kullanmasının önüne geçebilmelidir³⁷³.

Kiraya verenin kiralanana ayıpsız benzeri ile değiştirerek kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesini engelleyebilmesi için öncelikle kiracının kiralananan sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurarak kiralanandaki ayıbın giderilmesini talep etmesi gerekmektedir. Bu şekilde kiraya veren kiralanandaki ayıbı giderme zorunluluğundan kurtulmuş olacaktır. Bu imkân özellikle kiralanandaki ayıbın giderilmesinin çok fazla masraflı olduğu ya da uzun zaman süreceği durumlarda kiraya veren açısından avantajlı olacaktır³⁷⁴.

Kanun koyucu TBK m. 306/III'de IV'ün aksine kiracının kiralanandaki ayıptan kaynaklanan zararını tazmin hakkından bahsetmemiştir. Ancak kanunda açıkça bahsedilmemiş olması kiracının zararlarının karşılanmasını isteyemeyeceği anlamına gelmemelidir.³⁷⁵ Kiracı kiralananan ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi sonrasında, bu ayıptan kaynaklanan bir zararı varsa bunun da tazmin edilmesini isteyebilmelidir(TBK m. 308). Aynı zamanda kiracı, kiraya verenin kiralanana ayıpsız benzeri ile değiştirmesi için geçen makul süre için de kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilir³⁷⁶.

TBK m. 306/IV'e göre, kiraya veren kiralanandaki ayıbı gidermek yerine, kiralananan ayıpsız benzerini derhal kiracıya vererek ve kiracının bu zarar dolayısıyla uğradığı zararların tamamını gidererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasının önüne geçebilir. IV. fıkranın III. fıkradan farkı, kiracının seçimlik haklarını kullanmadan önce kiracının kiralananan ayıplı olmasından kaynaklanan tüm zararlarının tazmin edilerek kiracının seçimlik haklarını kullanma imkânının ortadan

³⁷² *Günel*, kiralananan ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi olanağının taşınmaz kiralalarında uygulanamayacağını kabul etmektedir. Bkz. *Günel*, a.g.e., s. 74; *Çabri*, a.g.e., s. 320.

³⁷³ *Yavuz, Acar, Özen*, a.g.e., s. 235; *İnceoğlu*, a.g.e., s. 73; *Çabri*, a.g.e., s. 320.

³⁷⁴ *İnceoğlu*, a.g.e., s. 85; *Gümüş*, Kira, s. 134; *Yavuz, Acar, Özen*, a.g.e., s. 227; *Çabri*, a.g.e., s. 321.

³⁷⁵ *İnceoğlu*, a.g.e., s. 86; *Çabri*, a.g.e., s. 323.

³⁷⁶ *İnceoğlu*, a.g.e., s. 86; *Gümüş*, Kira, s. 135; *Çabri*, a.g.e., s. 323.

kaldırılmasıdır³⁷⁷. Dolayısıyla TBK m. 308/III'ün aksine burada kiraya verene, kiracı henüz seçimlik haklarını kullanmadan ayıplı olan kiralananın ayıpsız benzerini hemen teslim ederek ve bunun yanında kiralananın ayıplı olmasından ötürü kiracının uğradığı bütün zararları gidererek, kiracının sahip olduğu seçimlik hakları kullanmasının önüne geçebilme imkânı sağlanmıştır. Maddede bahsi geçen “*aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek*” ifadesi İBK m.259c'deki “*tam değerinde ikame*” kavramına karşılık gelmektedir³⁷⁸.

TBK m. 306/III ve IV hükümleri kiracı lehine nispi emredici hüküm taşımaktadır ve kiracı sözleşme ile ayıplı kiralananın benzeri olmayan eşyayı almaya zorlanamaz veya tazminat ödemeksizin TBK m. 306/IV'deki hakkın kiraya veren tarafından kullanılmasını kabul edemez. Eğer ederse sözleşme batıldır³⁷⁹.

VI. Zamanaşımı

A. Tazminat Talebi

Kanun koyucu, satım ve eser sözleşmelerinin aksine kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan doğan hakların kullanılması için özel bir zamanaşımı süresi öngörmemiştir. Doktrinde bazı yazarlar³⁸⁰, buradaki kanun boşluğunun TBK m. 147'ye kıyasen doldurulması gerektiği savunmakta ise de kanaatimizce, TBK m. 146 hükmü bir boşluktan bahsetmenin önüne geçmektedir. Söz konusu hükümdeki, “*kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir*” ifadesi özel bir zamanaşımı süresinin öngörülmediği tüm durumlarda uygulama alanı bulmalıdır. Dolayısıyla, söz konusu tazminatın on yıllık genel zamanaşımı süresine tabi olduğu hususunda tereddüt etmemek gerekir. Zira doktrinde de hâkim görüş bu yöndedir³⁸¹.

³⁷⁷ Gümüş, Kira, s. 135; Çabri, a.g.e., s. 323.

³⁷⁸ Gümüş, Kira, s. 135.

³⁷⁹ Gümüş, Kira, s. 135.

³⁸⁰ Gümüş, Kira, s. 117.

³⁸¹ İncoğlu, Kira, s. 232, Acar, m. 308, N. 42; Çabri, a.g.e., s. 329.

B. Bedelde İndirim Nedeniyle İade Talebi

Bu konuda doktrinde çeşitli görüşler olmakla birlikte hâkim görüş, bedel indirim talep edilmesi halinde, geriye dönük iade taleplerinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre değil, kira sözleşmesine dayanacağı, dolayısıyla öğrenmeden önce 2 yılda değil, ödemenin yapılmasından itibaren TBK 147/b.1 uyarınca 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğunu kabul etmektedir³⁸². Bu hususta zamanaşımı süresinin 147. Maddeye dayanmasının sebebi, dönemsel bir edimin söz konusu olmasıdır³⁸³.

Kanaatimizce, kira borcunun dönemsel bir edim olduğundan bahisle zamanaşımının TBK m. 147/b.1 uyarınca beş yıl olduğu kabul edilmesine rağmen, zamanaşımı süresinin kiraya verenin öğrenme tarihinden başlayarak başlanacağını savunmak tutarlı bir görüş olmayacaktır. Bu husus ancak burada bir sebepsiz zenginleşme talebinin varlığının kabulü halinde mümkün olacaktır. Dolayısıyla, azınlık görüşün buradaki talebin sebepsiz zenginleşmeye dayandığını ve bu sebeple TBK m. 82 uyarınca iki ve on yıllık zamanaşımı süresinin geçerli olacağına dair savunması yerinde kabul edilmelidir³⁸⁴.

C. Seçimlik Talep

Daha önce de belirttiğimiz üzere, kanun koyucu kiraya verenin kiralananadaki ayıptan doğan sorumluluğu sebebiyle kiracının sahip olduğu hakların kullanılması açısından herhangi bir zamanaşımı öngörmemiştir. Dolayısıyla sözleşmenin feshi, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi veya ayıbın giderilmesi talepleri açısından zamanaşımı süresi söz konusu değildir³⁸⁵. Ayıp devam ettiği sürece bu hakların ileri sürülmesi mümkündür. Bu imkân, kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince sözleşmede kararlaştırılan şekilde bulundurma borcundan ileri gelmektedir³⁸⁶. Bununla beraber, kiracının ayıbın varlığından

³⁸² Acar, a.g.e., m. 305, N. 33; İnceoğlu, Kira, s. 233.

³⁸³ İnceoğlu, Kira., s. 233.

³⁸⁴ Çabri, a.g.e., s. 331; İnceoğlu, Kira, s. 233.

³⁸⁵ Çabri, a.g.e., s. 327; İnceoğlu, a.g.e., s. 233.

³⁸⁶ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 88; İnceoğlu, a.g.e., s. 234.

haberdar olmasına rağmen ayıptan doğan haklarını uzunca bir süre kullanmasının bu haklara başvurmadan zımni feragat ettiği yönünde yorumlanması da mümkündür³⁸⁷.



³⁸⁷ **İnceoğlu**, a.g.e., s. 234.

SONUÇ

Çalışmamızın başında da ifade ettiğimiz gibi, kira sözleşmesi, toplumun barınma, geçinme gibi en temel ihtiyaçlarını gidermek amacıyla en sık başvurduğu hukuki işlemlerin başında gelmektedir. Çalışmamızın konusunu oluşturan kiraya kiralananadaki ayıptan sorumluluğu kira sözleşmesinin tarafı olan çok sayıda kiraya veren ve kiracıyı ilgilendirmektedir. Bu sorumluluk, kiracının kiralanan sözleşmenin amacına uygun şekilde faydalanmasına yöneliktir. İşte uygulamada çok sık karşımıza çıkacak bu sorumluluk türünü biz de üç bölüme ayırarak incelemeye çalıştık. Tezimizin ilk bölümünde, kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğunun tanımı yapılarak, bu sorumluluğun hukuki niteliği ve özellikleri anlatılmaya çalışılmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, kiraya verenin kiralananadaki ayıptan kaynaklanan sorumluluğunun hukuki niteliği borcun gereği gibi yerine getirilmemesinden (kötü ifa) ve sözleşme süresince kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye elverişli şekilde bulundurmamaktan kaynaklanan bir sorumluluk halidir.

Kiraya verenin ayıptan kaynaklanan sorumluluğunu, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız hale getirecek veya bu kullanma ve işletmeyi önemli derecede azaltacak ayıplardan sorumlu tutulması şeklinde açıklamak mümkündür. Kiralananın, kira sözleşmesi süresi içerisinde ayıplı olması halinde, kiraya veren, kiracının kira beldelini ödeme yükümlülüğüne karşılık olan kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve bu şekilde bulundurma edimini yerine getirmemiş olacaktır. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananadaki ayıptan sorumluluğu ile birlikte kira sözleşmesinin tarafları arasındaki edimler arası denge kurulmaya çalışılmaktadır.

Kiracı, kiraya verenin sözleşmeden doğan kiralananı teslim borcunu yerini getirmediği ya da geç yerine getirdiği durumlarda, borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabilir. Bununla birlikte, kiraya veren kiralananı teslim etmiş fakat kiralanan sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye elverişli değilse kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurabilir. Başka bir anlatımla, kiraya veren

kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekliyle teslim etmesine rağmen kiralananda bulunan veya daha sonradan ortaya çıkan ayıp, kiralananın kullanımını önemli ölçüde engelliyorsa, bu takdirde kiraya verenin teslim ve sözleşme süresince muhafaza borcunu kötü ifa etmesinden bahsedilecektir. Zira kiraya verenin kiralanandaki ayıptan sorumluluğu kötü ifa sorumluluğunun özel düzenlenmiş şeklidir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, kiraya verenin kiralandaki ayıptan sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için gerekli olan şartların neler olduğu üzerinden durduk. Geçerli olarak kurulan bir kira sözleşmesinde, kiraya verenin kiralandaki ayıptan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, kiralanan sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye elverişli şekilde teslim edilmemiş olmalı veya kiralanan sözleşme süresi içerisinde bu kullanım amacını yerine getirmekten uzaklaşmış olmalı, kiralananın bu şekilde ayıplı hale gelmesinde kiracının bir kusurunun olmamalı, kiracı bildirim yükümlülüğünü yerine getirmiş olmalı ve kiraya verenin kiralandaki ayıplardan sorumluluğu sözleşme ile sınırlandırılmamış veya ortadan kaldırılmamış olmalıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerde önemli değişiklik ve yenilikler yapılmıştır. Bu değişikliklerin başında, kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye uygun biçimde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da bu şekilde bulundurma yükümlülüğünü düzenleyen TBK m. 301/I hükmü emredici nitelikte bir hüküm olarak düzenlenmesi gelmektedir. TBK m. 301/II'ye gör; kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını yerine getirmeye uygun şekilde teslim ve bu şekilde bulundurma borcunu düzenleyen TBK m. 301/I konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine işlem koşulları vasıtasıyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz. Bununla beraber, konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine genel işlem koşulları ile yapılmayan değişiklikler sözleşme serbestisi çerçevesinde TBK m. 115'de bulunan sınırlamalara aykırı olmamak kaydıyla geçerli olacaktır. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya

verenin kiralananadaki ayıplardan sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılması çok istisnai durumlarda gündeme gelebilecektir.

Sürekli borç ilişkisi niteliğindeki kira sözleşmelerinde, kiralananın ayıplı olması hali her zaman ortaya çıkabilecek bir durum olduğundan, gerek BK gerekse de Türk Borçlar Kanunu'nda kiracıya kiralananı gözden geçirme yükümlülüğü getirilmemiştir. Bununla beraber Borçlar Kanunu'nun aksine Türk Borçlar Kanunu'nda kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene derhal bildirmekle yükümlü kılınmış, aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumlu olacağına hükmedilmiştir.

Çalışmamızın son bölümünde ise, kiralananın ayıplı olması dolayısıyla kiraya verenin sorumluluğuna gidildiğinde kiracıya tanınan haklar üzerinde durulmuştur. Kanun koyucu, kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilme şartlarının yerine gelmesi halinde kiracıya çeşitli seçimlik haklara başvurabilme imkânı getirmiştir. Buna göre; kiralananı kiracıya önemli ayıplarla birlikte teslim edilmesi durumunda, kiracı, dilerse borçlu temerrüdü hükümlerine dilerse de kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kaynaklanan kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilir. Bu durumda kiracı ayıpların giderilmesini bu süre zarfında kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirimin yapılmasını ve varsa bir zararı onun giderilmesini talep edebilir. Tüm bunlarla beraber, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bulunmayan ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte getirilen yeni bir düzenleme olarak, kiraya verenin verilen uygun süre zarfında kiralananadaki ayıbı gidermemesi durumunda, kiracı ayıbı bizzat gidererek bu tadilattan kaynaklanan alacağını kira bedelinden mahsup edebilir, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini veya kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilir. Ayrıca, kiralananadaki ayıbın kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanımına önemli ölçüde engel oluyorsa ve kiracı tarafından verilen sürede de bu ayıp giderilmediyse kiracı kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Fakat kiralananadaki bu önemli ayıp teslim sırasında mevcut ise, kiracının fesih beyanı dönme, kiralanan teslimden sonra ayıplı hale gelmiş ise kiracının bu fesih beyanı teknik olarak bir fesih olarak değerlendirilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesini düzenleyen hükümlerinde, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda olduğu gibi kira sözleşmesini zayıf tarafı olarak kabul edilen kiracıyı koruma esas olarak kabul edilmiş olsa da, kiraya verenin menfaatinin koruyan hükümler de düzenlenmiştir. Bilhassa kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiraya verenin sorumluluğuna başvurulması halinde, kiraya veren ayıbı gidermek yerine kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirebileceği gibi, kiracıya aynı malın benzerini vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek onun seçimlik haklarını kullanmasının önüne geçebilir.

Sonuç olarak, kira sözleşmelerinde kiracının kiralananı ayıplı olmasından dolayı sahip olduğu haklarını kullanabilmesi için yukarıda açıklamaya çalıştığımız şartların gerçekleşmesi gerekmektedir, kiralananın bulunan ayıp önemli ise, kiracı genel hükümlerde yer alan borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi, kiralananın ayıbın giderilmesini talep, kira bedelinde indirim isteme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etme, sözleşmeyi feshetme ve zararın tazminini isteme seçimlik haklarına sahiptir. Fakat kiralananın ayıp önemli değil ise, kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma imkânı bulunmadığı gibi kira sözleşmesini feshetme yoluna da gidemez. Bu durumda kiracı, diğer seçimlik hakları olan; kiralananın ayıbın giderilmesini talep etme, kira bedelinde indirim yapılmasını isteme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi talep etme ve zararın tazminini isteme seçimlik haklarını kullanabilecektir. Çalışmamız boyunca, yere yer Yargıtay kararları ile tespit etmeye çalıştığımız üzere, kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananın ayıptan sorumluluğu her somut olayda farklı şekilde karşımıza çıkabilmektedir.

KAYNAKÇA

- Acar F. : Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu Dördüncü Oturum: **Kira Sözleşmesi ve Kefalet**. Legal Hukuk Dergisi, Ankara, 3.Cilt Sayı: 34, s. 3677-3702.
- Akyiğit E. : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2012.
- Altaş H. : **Hasılat ve Şirket Kirası**, Ankara, 2009
- Aral F. : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2010.
- Aral F. : **Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa** Ankara, 2011, (Kötü İfa).
- Aral F./Ayrancı H. : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2012.
- Arbek Ö. : **Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi**, Ankara, 2005.
- Arpacı A./Hatemi H./Serozan R. : **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, 1992.

Atamer Y. M. :

**Sözleşme Özgürlüğünün
Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde
Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi,**
İstanbul, 2001.

Ayanoğlu Moralı A./Kuntalp E./Barlas
N./Çavuşoğlu Işintan P./İpek M./Yaşar
M./Koç S. :

**Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin
Değerlendirmeler,** İstanbul, 2005.

Aydemir E. :

Kira Hukuku, Ankara, 2013.

Aydınlıyım S. :

**Türk Hukukunda Adi Kira
Sözleşmesinin Son Bulması,** Ankara,
1973. Aydoğdu M./Kahveci N., **Türk
Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,**
İzmir, 2013.

Baltalı G. :

**Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan
Doğan Hakları** (Marmara Üniversitesi
Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi),
İstanbul 2010.

Başoğlu B. :

Aynen İfa Talebi, İstanbul, 2012.

Bilge N. :

**Borçlar Hukuku Özel Borç
Münasebetleri,** Ankara, 1971.

Bilgin M. Y. :

Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları Ve Alıcının Seçimlik Hakları, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011.

Buz V. :

Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, 2005, (Yenilik Doğuran Haklar).

Can M. E. :

Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 1998.

Cansel E. :

İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953.

Çabri, S. :

Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara, 2013.

Demircioğlu H. R. :

Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu

- Davranıştan Doğan Sorumluluk,**
Ankara, 2009.
- Edis S. : **Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının**
Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara,
1963, (Ayıp).
- Edis S. : **Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine**
Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında
Hata, Ankara, 1973, (Hata).
- Erdoğan C. : **Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı**
Davaları, Ankara, 2000.
- Erdoğan H. : **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve**
Tazminat Davaları, Ankara, 2010.
- Feyzioğlu F. N. : **Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif**
Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I,
İstanbul, 1980.
- Gezder Ü. : **Türk/İsviçre Hukukunda Culpa İn**
Contrahendo Sorumluluğu, İstanbul,
2009.
- Göktürk H. A. : **Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif**
Nevileri, II. Kısım, Ankara, 1951.

- Gümüş M. A. : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I,** İstanbul, 2008, (Borçlar 2008).
- Gümüş M. A. : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I,** İstanbul, 2012, (Borçlar).
- Gümüş M. A. : **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi,** İstanbul, 2012, (Kira).
- Günay C. İ. : **Türk Borçlar Kanunu Şerhi,** Ankara, 2012.
- Günel, M. C. : **Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi,** İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- Hatemi H. : **Medeni Hukuka Giriş,** İstanbul, 2012
- Hatemi H./Gökyayla E. : **Borçlar Hukuku Genel Bölüm,** İstanbul, 2012.
- Helvacı S./Erlüle F. : **Medeni Hukuk,** İstanbul, 2011

İnal T. :

Borca Aykırılık Ve Sonuçları, İstanbul, 2009.

İnceoğlu M. :

Bahçeşehir Üniversitesi Kira Sözleşmesi Sempozyumu, **TBK’da Kira Sözleşmesine İlişkin Ayıp Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, (Ayıp), 2013, C. 9, S. 103-104, s. 52- 88.

İnceoğlu M. :

Kira Hukuku Cilt I, İstanbul, 2014 (Kira).

İnceoğlu M. :

Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, İstanbul, 2013.

İnceoğlu M. :

Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni T ü r k Ticaret Kanunu Sempozyumu, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 2013, (Başlıca Değişiklik ve Yenilikler).

İnceoğlu M. :

Bahçeşehir Üniversitesi Kira Sözleşmesi
Sempozyumu, **TBK’da Kira
Sözleşmesine İlişkin Ayıp
Hükümlerinin Değerlendirilmesi**,
Birinci Oturum, İstanbul 2013,
(Sempozyum)

Kapancı K. B. :

**Satış Hukukunda Ayıptan Doğan
Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti
Taahhütleri**, İstanbul, 2012.

Karahasan M. R. :

Özel Borç İlişkileri 4. Cilt, İstanbul,
1992.

Kılıçoğlu A. M. :

Borçlar Hukuku Genel Hükümler,
Ankara, 2012.

Kocayusufpaşaoğlu N. :

**Güven Nazariyesi Karşısında Borç
Sözleşmelerinde Hata Kavramı**,
İstanbul, 1968.

Kök Y. :

**Borçlar Kanuna ve Yeni Türk Borçlar
Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba
Karşı Tekeffül Borcu**, (Yayımlanmamış
Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2007.

Nomer H. N. :

Borçlar Hukuku Genel Hükümler,

İstanbul, 2012.

Nuhoğlu B. :

**Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya
Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu,**
(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi),
İstanbul, 2013

Oğuzman K./Barlas N. :

Medeni Hukuk, İstanbul, 2012.

Oğuzman K./ÖZ T. :

Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.1,
İstanbul, 2013.

Oğuzman M. K./ Seliçi Ö./ Oktay-Özdemir
S. :

Eşya Hukuku, İstanbul, 2015.

Öktem S. :

**Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin
Ayıptan Doğan Hakları.** İstanbul Barosu
Dergisi, 2006, S. 80, s.1947-1965.

Öz T. :

**Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği
Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler,**
İstanbul, 2011.

Reisoğlu S. :

Borçlar Hukuku Genel Hükümler,
İstanbul, 2012.

- Reisoğlu S. : **Garanti Mukavelesi**, Ankara 1963. Ruhi A. C., Kira Hukuku I. Cilt, Ankara, 2011.
- Seliçi Ö. : **Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, 1977.
- Serozan R. : **Medeni Hukuk Genel Bölüm/Kişiler Hukuku**, İstanbul, 2011.
- Serozan R. : **Sözleşmeden Dönme**, İstanbul, 2007
- Şahin S. : **Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu**, Ankara 2008.
- Tandoğan H. : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.1/2**, İstanbul, 2008.
- Tandoğan H. : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2**, İstanbul, 2010. Tandoğan H., **Türk Mes'uliyet Hukuku**, İstanbul, 2010, (Mes'uliyet).
- Tekinay S. S./Akman S./Burcuoğlu H./Altop A. : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, 1993.
- Tunaboylu M. : **Borçlar Kanuna Göre Tahliye Davaları**,

Ankara, 2006.

Tunçomağ K. :

**Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler
Cilt I**, İstanbul 1976.

Tunçomağ K. :

**Türk Borçlar Hukuku Özel Borç
İlişkileri Cilt II**, İstanbul 1977. Yavuz N.,
Türk Kira Hukuku Cilt 1, Ankara, 2003,
(Kira Hukuku C.1).

Türkler T. :

**Kiraya Verenin Kiralananın
Ayıplarından Sorumluluğu**,
(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi),
İstanbul 1993.

Yavuz N. :

Türk Kira Hukuku Cilt 1, Ankara, 2003,
(Kira Hukuku C.1).

Yavuz C. :

**Özellikle Tüketicinin Korunması
Sorunu Bakımından Satıcının Satılanın
Ayıplarından Sorumluluğu**, İstanbul,
1989, (Sorumluluk).

Yavuz C./Acar F./Özen B. :

**Türk Borçlar Hukuku Dersleri (Özel
Hükümler)**, İstanbul, 2014, (Borçlar
Özel 2012).

Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler,

Yavuz C./Acar F./Özen B. :

İstanbul, 2009, (Özel hükümler, 2009).

Yavuz N. :

Öğretide ve Uygulamada

Sözleşmedeki Haksız Şartlar, Ankara, 2010, (Haksız şartlar).

Yavuz N. :

Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği

Değişiklikler ve Yenilikler, Ankara, 2012, (Değişiklikler).

Yavuz N. :

Kira Sözleşmesinde Kiraya verenin

Kiralananın Bozuklarından Dolayı

Sorumluluğu, Yargıtay Dergisi, 1982, Cilt 8, (Kiralanandaki Bozukluk), S. 1-2 s. 187-205.

Yavuz N. :

Türk Kira Hukuku Cilt 3, Ankara, 2003.

Zevkliler A./Gökyayla E. :

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,

Ankara, 2013.

Zevkliler A./Havutçu A. :

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,

Ankara, 2007.

www.hukukturk.com

www.kazanci.com

www.resmigazete.gov.tr

www.yargitay.gov.tr

www.yok.gov.tr

