



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Muhammed Fatih BÜKER

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRAYA VERENİN KİRALANANIN
AYIPLARINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2022



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Muhammed Fatih BÜKER

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRAYA VERENİN KİRALANANIN
AYIPLARINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Agâh Kürşat KARAUZ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2022

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Muhammed Fatih BÜKER'in bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

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

Üye (Danışmanı) : Dr. Öğr. Üyesi Agâh Kürşat KARAUZ (İmza)

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Numan TEKELİOĞLU (İmza)

Tez Başlığı:	Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Doğan Sorumluluğu
--------------	---

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

Tez Savunma Tarihi : 24/06/2022

Mezuniyet Tarihi :28/07/2022

(İmza)
Prof. Dr. Ebru İÇİGEN
Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Doğan Sorumluluğu” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

İmza

Muhammed Fatih BÜKER



T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



20/07/ 2022

TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Muhammed Fatih BÜKER
Öğrenci Numarası	20175225039
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Dr. Öğr. Üyesi Ağâh Kürşat KARAUZ
Yüksek Lisans Tez Başlığı	Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Doğan Sorumluluğu
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	1843816355
Rapor Tarihi	20.07.2022
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: % 9 Alıntılar dahil: % 27
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE, Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 120 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır. Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir: (X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım. () Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise: Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelerle sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.	
Gerekçe:	
Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim. Danışman Öğretim Üyesi Unvanı, Adı-Soyadı Dr. Öğr. Üyesi Ağâh Kürşat KARAUZ İmza	

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	iv
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR.....	vii
ÖNSÖZ.....	viii

BİRİNCİ BÖLÜM KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1. Tanımı.....	1
1.2. Unsurları	3
1.2.1. Kullanma ve Yararlanmanın Kiracıya Bırakılması	3
1.2.2. Sözleşme Taraflarının Anlaşması.....	3
1.2.3. Sözleşmeye Konu Kiralanan	4
1.2.4. Kira Bedeli.....	5
1.3. Süresi.....	7
1.3.1. Genel Olarak.....	7
1.3.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi	7
1.3.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi	8
1.4. Hukukî Niteliği	9
1.4.1. Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olması	9
1.4.2. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olması	10
1.4.3. Rızai sözleşme olması	10
1.5. Şekli	11
1.6. Tarafları.....	12
1.6.1. Genel Olarak.....	12
1.6.2. Kiraya Veren.....	12
1.6.2.1. Genel Olarak	12
1.6.2.2. Birlikte Kira Durumu	13
1.6.3. Kiracı	14
1.6.3.1. Genel Olarak	14
1.6.3.2. Birlikte Kira Durumu	14
1.7. Türleri	15
1.7.1. Adi kira sözleşmesi.....	15
1.7.2. Konut ve Çatılı İşyeri	15
1.7.2.1. Genel Olarak	15

1.7.2.2.	Konut.....	16
1.7.2.3.	Çatılı İşyeri.....	17
1.7.2.4.	Uygulama Alanı	19
1.7.3.	Ürün Kirası	20
1.7.4.	Hayvan Kirası	22

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

2.1.	Ayıp Kavramı Ve Türleri.....	24
2.1.1.	Tanımı.....	24
2.1.2.	Türleri	26
2.1.2.1.	Niteliğine Göre	26
2.1.2.1.1.	Maddi Ayıp	26
2.1.2.1.2.	Manevi Ayıp.....	27
2.1.2.1.3.	Ekonomik Ayıp	29
2.1.2.1.4.	Hukuki Ayıp.....	30
2.1.2.2.	Mevcut Olduğu Zamana Göre.....	32
2.1.2.2.1.	Kiralananın Teslimi Anındaki Ayıp.....	32
2.1.2.2.2.	Kiralananın Teslim Sonrası Ayıplı Hale Gelmesi.....	34
2.1.2.3.	Ağırlığına Göre	35
2.1.2.3.1.	Önemli Ayıp.....	35
2.1.2.3.2.	Önemli Olmayan Ayıp	36
2.1.2.4.	Açık veya Gizli Olmasına Göre	37
2.1.2.4.1.	Açık Ayıp	37
2.1.2.4.2.	Gizli Ayıp.....	38
2.2.	Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Özellikleri	39
2.2.1.	Ayıptan Sorumluluğun Asli Borç Niteliğinde Olması	39
2.2.2.	Ayıptan Sorumluluğun Kanundan Kaynaklanan Bir Borç Olması	41
2.2.3.	Ayıptan Sorumlulukta Kiraya Veren Kusurunun Aranmaması	42
2.2.4.	Ayıptan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Yedek Hukuk Kurallarıyla Düzenlenmesi	43
2.3.	Hukuki Niteliği	45
2.4.	Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları	48
2.4.1.	Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti.....	48
2.4.2.	Kiralananın Teslim Edilmiş Olması	49
2.4.3.	Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik veya Bozuklukların Olması	50

2.4.4.	Ayıbın Gizli Olması	51
2.4.5.	Sorumluluğun Sözleşmeyle Sınırlandırılmamış veya Kaldırılmamış Olması.....	54
2.4.6.	Ayıp Sebebiyle Öngörülen Kullanıma Elverişsizlik	56
2.4.7.	Kiracının Bildirim Yükümlülüğü	58

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

3.1.	Genel Olarak	62
3.2.	Kiracının Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar.....	64
3.2.1.	Teslim Anında Mevcut Olan Ayıplarda Kiracıya Tanınan Seçimlik Haklar	64
3.2.1.1.	Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması.....	64
3.2.1.1.1.	Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme.....	66
3.2.1.1.2.	Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminini İsteme	68
3.2.1.1.3.	Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararı İsteme	69
3.2.2.	Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Doğan Sorumluluk Hükümlerine Dayanılması	71
3.2.3.	Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi Durumunda Kiracının Hakları	71
3.2.3.1.	Genel Olarak	71
3.2.3.2.	Ayıbın Giderilmesi İstemi.....	73
3.2.3.3.	Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Gidermesi	76
3.2.3.4.	Kira Bedelinin İndirilmesini İsteme	80
3.2.3.5.	Sözleşmeden Dönme veya Fesih.....	83
3.2.3.6.	Kiralananın Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini İsteme.....	87
3.2.3.7.	Ayıp Sebebiyle Oluşan Zararın Tazmini İstemi.....	89
3.3.	Kiraya Verenin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar	94
3.4.	Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu Zamanaşımı.....	96
3.5.	Ayıptan Doğan Davalar Bakımından Görevli Ve Yetkili Mahkeme.....	97
SONUÇ		100
KAYNAKÇA.....		105
ÖZGEÇMİŞ		111

KISALTMALAR LİSTESİ

bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
eBK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
E.	: Esas
HD	: Hukuk Dairesi
HFD	: Hukuk Fakültesi Dergisi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun
TL	: Türk Lirası
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı.
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay

ÖZET

Çalışmamızın amacı, kira sözleşmesine konu kiralananadaki ayıplar sebebiyle kiraya verenin sorumluluğunun kapsamını belirlemektir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, Türk Borçlar Kanunu m. 304-308 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler uyarınca kiraya veren, kiralananı, sözleşmedeki kullanım amacına uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin kusuru bulunup bulunmaksızın bu asli borcuna aykırı davranması, ayıptan sorumluluğun temel sebebini oluşturmaktadır. TBK’de, her ne kadar, kira sözleşmesi kavramı tanımlanmışsa da ayıp kavramı tanımlanmamıştır. Bu bağlamda çalışmamızda, kira sözleşmesi ve ayıp kavramları incelenmiş, hukuki nitelikleri ve özellikleri irdelenmiştir. Kiralanandaki ayıplar, TBK açısından yalnızca dört maddede düzenlenmiş olarak görülse de oldukça geniş bir uygulama alanı oluşturmaktadır. Bu sebeple de çalışmamızda, kiralananadaki ayıplar dolayısıyla kiraya verenin sorumluluğu ve kiracının hakları gerek öğretideki görüşler gerekse de güncel yargı kararlarıyla inceleme altına alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, ayıp, ayıptan sorumluluk, elverişli halde bulundurma, kiracının seçimlik hakları, zamanaşımı.

SUMMARY

**LESSOR'S LIABILITY FROM DEFECTS OF LEASED ACCORDING TO THE
TURKISH CODE OF OBLIGATIONS**

Aim of this study, is to determine scope of the lessor's responsibility due to defects in the leased property. The lessor's responsibility for the defects is arranged Turkish Law of Obligations between section 304 and 308. Pursuant to these regulations, the lessor is obliged to deliver in accordance with intent-to-use of contract and to keep it in this situation during the contract the leased property. Acting contrary to this main obligation constitutes foundation the reason of liability for defect with or without the lessor's negligence. Although there is notion of tenancy agreement in Turkish Law of Obligations, not mention defect concept. In this context we are scrutinised tenancy contract and notion of defect, and studied their legal eligibility and characteristic. Whereas defects in the lease was arranged only four sections in Turkish Law of Obligations, it contains very wide implemented area. For this reason, in our study we discussed the rights of the lessee and the responsibility of the lessor due to faults in the leased with current judicial decisions as well as the views in the existing court judgement.

Keywords: Tenancy agreement, defect, responsibility of defect, worthiness, tenant's alternative rights, limitation.

TEŞEKKÜR

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kapsamının tespit edilmesini amaçlayan bu tezde, danışmanlığımı üstlenen, çalışmanın her aşamasında şahsıma yol gösteren ve desteğini benden hiçbir zaman esirgemeyen, öğrencisi olmakla kendimi şanslı hissettiğim ve bir o kadar da gurur duyduğum değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Agâh Kürşat Karauz’a çok teşekkür ederim.

Çocukları olmakla iftihar ettiğim, hem maddi hem de manevi yönden en büyük destekçilerim olan ve beni bugünlere getiren anneme ve babama teşekkürü bir borç bilirim. Hayatım boyunca yanımda olan ve desteklerini her an ve her koşulda hissettiğim, her zaman kendilerini örnek aldığım abilerime de çok teşekkür ederim. Hayatımın mutluluk kaynağı olan, varlıklarıyla huzur bulduğum yeğenlerim Hüma ile Mehmet Selim’e ve sevgili annelerine de müteşekkirim.

İstanbul’un ve lisans yıllarımdan bana kazandırdığı, dostu olmaktan mutluluk duyduğum kıymetli arkadaşım Av. Sadık Yılmaz’a teşekkürlerimi sunarım.

Çocukluk yıllarımdan itibaren her an yanımda olan ve beni her şartta destekleyen, tezimin yazılma sürecindeki en büyük destekçim olan ve teşekkürlerin en büyüğünü hak eden kıymetli dostum Av. Ömer Buyrukçu’ya da çok teşekkür ederim.

Muhammed Fatih BÜKER

Antalya, 2022

ÖNSÖZ

Kira sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299-378 maddelerinde düzenlenen, pratik hayatta en çok uygulama alanı bulan, hukuki uyuşmazlıklara konu olma ihtimali en yüksek olan sözleşmelerden biridir. Bu kapsamda kira sözleşmelerinin, kişilerin hayatında çok büyük bir önemi bulunmaktadır. Sözleşmenin sürekli borç doğurucu niteliği de düşünüldüğünde, kira sözleşmesinin kurulmasıyla tamamlanmadığı, sözleşme taraflarının sürekli olarak etkileşim içerisinde olması gerekeceği görülecektir.

Ayıp kavramı ise her ne kadar, tüketici mevzuatı kapsamında daha fazla düzenleme alanı bulmuş ve tüketici hukukunda daha detaylı bir şekilde ele alınmışsa da kira sözleşmeleri bakımından da TBK'de özel olarak düzenlenmiştir. Tüm bu açıklamalar sonrası, sözleşmeye konu kiralananın ortaya çıkan veya çıkması muhtemel olan eksiklik veya bozukluklar da sürekli borç ilişkisinin en önemli yansımalarından biri olacaktır. Bu kapsamda, kiralananın ayıp olarak nitelendirilen eksiklik veya bozuklukların nitelikleri, bu ayıpların tarafların haklarına ve borçlarına nasıl etki edeceği, bu tür durumlarda hangi hukuki yollara başvurulacağı, taraflara tanınan seçimlik ve kimi zaman birbiriyle bağlantılı haklar gibi hususların ayrıntılı bir şekilde incelenmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Kira sözleşmesi kapsamında ortaya çıkan ayıpların düzenleme altına alındığı TBK'nin 304 ila 308 maddeleri, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun kısmen devamı mahiyetinde olan kısmen de eBK'ye göre yenilikler içeren hükümleridir. Bu kapsamda m. 304, kiralananın teslimi anındaki ayıplardan sorumluluğunu, m. 305, kiralananın teslimi sonrasındaki ayıplardan sorumluluğunu, m. 306, kiracının ayıplarını gidermesine ve feshe ilişkin imkânlarını, m. 307, ayıplar sebebiyle kira bedelindeki indirim istemini ve m. 308 ise ayıp sebebiyle ortaya çıkan zararları düzenleme altına almıştır.

Kira sözleşmesinde ortaya çıkan ayıp ve bu ayıplardan kiraya verenin sorumluluğu ile kiracının ayıptan doğan hakları her ne kadar TBK'de özel olarak düzenlenmişse de bu hükümlerin öğretide nasıl yorumlandığı, öne sürülen çeşitli görüşler ve yargı kararlarına nasıl konu oldukları önem arz etmektedir. Bu kapsamda da çalışmamızda, kiralananındaki ayıplar bakımından detaylı açıklamalarda bulunulmuş, öğretide ileri sürülen görüşlere yer verilerek birtakım çıkarımlarda bulunulmuştur.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kira ilişkilerine uygulamada çok sık rastlanılması, bu ilişkilerden birçok uyuşmazlığın ortaya çıkmasına sebep olmuş, böylelikle de yargı birimlerince büyük bir karar arşivi oluşturmuştur. Bu kapsamda da sözleşme ilişkisi içerisinde var olan veya ortaya çıkan ayıplar bakımından birçok uyuşmazlık, yargı kararlarına konu

olmuştur. Çalışmamızda da kira sözleşmesine, mevcut olan veya ortaya çıkan ayıplar durumunda kiraya verenin sorumluluğuna ve kiracının haklarına ilişkin birçok yüksek mahkeme kararına yer verilmiş ve bu kararlar incelenmiştir.

Araştırmamızın amacı, sürekli borç ilişkisi doğuran kira sözleşmelerindeki ayıplar bakımından kiraya verenin sorumluluklarını detaylı bir biçimde incelemek, bu kusursuz sorumluluğun sınırlarını tespit etmek ve yüksek mahkemenin güncel kararlarıyla bu konuları daha fazla somutlaştırmaktır.

Tüm bu açıklamalar sonrasında, çalışmamızın ilk bölümünde, kira sözleşmesi kavramı açıklanmış ve tanımı yapılmıştır. Sonrasında sözleşmenin yapıcı unsurları açıklanmış, sözleşmeye konu olabilecek kiralananın nitelikleri belirtilmiştir. Ayrıca sözleşmeye konu bedel, sözleşmenin süresi ve hukuki vasfı konusunda detaylı açıklamalara yer verilmiştir. Sözleşmenin şekil şartına tabi olup olmadığı, sözleşmenin tarafları ve bu tarafların birden fazla kişi olması hali incelenmiştir. Son olarak ise daha çok konut ve çatılı işyeri kiralari esas alınmak kaydıyla kira sözleşmeleri türleri konusunda açıklamalar yapılmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, ilk olarak ayıp kavramı ve türleri incelenmiş, kiralanda ortaya çıkabilecek ayıplar konusunda detaylı bilgiler verilmiştir. Sonrasında, kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunun özelliklerine yer verilmiştir. Ayrıca kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunun hukuki niteliği tespit edilmiş ve özelliklerine yer verilmiştir. Son olarak ise ayıptan doğan sorumluluğa sebep olan şartlar detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise kiracının ayıp sebebiyle kiraya verene karşı kullanabileceği haklar detaylı bir şekilde incelenmiştir. Mevzuat kapsamında, her ne kadar kiracı tarafın hakları detaylı bir şekilde düzenlenmişse de bu ayıplar sebebiyle kiraya verene tanınan bazı imkânlar da çalışmamızda yer almıştır. Sonrasında ise ayıptan doğan hakların ne zamana kadar kullanabileceğine dair zamanaşımına ilişkin bilgiler verilmiştir. Son olarak ise ayıptan doğan uyuşmazlıklarda hangi mahkemelerin görevli olduğu ve uyuşmazlıkların hangi yerdeki yargı birimince çözümleneceği konusunda açıklamalar yapılmıştır.

Sonuç bölümünde de konuyla ilgili genel bir değerlendirme yapılarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu konusunda çıkarımlarda bulunulmuş, bu çıkarımların pratik hayata uygulanabilirliği konusunda açıklamalar yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1. Tanımı

Sözleşme kavramı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹'nin temelini oluşturan ve belirtilen kanuna esas anlamını veren kavramlardandır. Sözleşme, TBK m. 1/1 hükmü de göz önünde bulundurulduğunda, belirli bir hukuki sonucu doğurmaya yönelik, karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarından oluşan hukuki bir işlem olarak tanımlanabilir². Kanunda oldukça geniş bir düzenleme alanı bulan ve uygulamada da en sık karşılaşılan sözleşmelerden biri de kira sözleşmesidir.

818 sayılı Borçlar Kanunu³'nin 248 ila 298 maddeleri arasında düzenleme alanı bulan kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise 299 ila 378 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Söz konusu iki kanunda da kira sözleşmesinin tanımına yer verilmiş ve bu sözleşme, iki kanunda da geniş düzenleme alanı bulmuştur. TBK öncesi yürürlükte olan ve sınırlı uygulama alanına sahip olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun⁴'da ise kira sözleşmesinin tanımına yer verilmemiştir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde kira sözleşmesi, *“Adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.”* şeklinde tanımlanmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nda ise kira sözleşmesi, 299. maddede, *“kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği”* bir sözleşme olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlardan da anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesinin unsurlarına kanuni düzenlemelerde yer verilmiş olup bu sözleşmenin isimli bir sözleşme olduğu söylenebilecektir⁵.

¹ R.G., T., 04.02.2011, S., 27836.

² Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmi Beşinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 211; Reisoğlu, Safa, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmi dördüncü bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2013, s. 62-63; Akıncı, Şahin, **Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler**, Onuncu Baskı, Sayram Yayınları, Konya, 2017, s. 63-64; Kılıçoğlu, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014, s. 53; Serozan, Rona, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 7; Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)**, Dördüncü Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 3; Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1**, İkinci Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 59.

³ R.G., T., 29.04.1926, S., 359.

⁴ R.G., T., 27.05.1955, S., 9013.

⁵ Acar, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2015, s. 171-172. İsimli sözleşme kavramı bakımından detaylı bilgi için bkz. Oktay, Saibe, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 55, S. 1-2, 1996, s. 263 vd.; Eren, Borçlar Genel, s. 219.

818 sayılı kanundaki kira sözleşmesi tanımına göre TBK'deki hükmün getirdiği en önemli yenilik, daha sade bir dilin kullanılmasının yanında, genel bir kira sözleşmesi tanımına yer verilmesidir. Eski kanunumuzda adi kira sözleşmesinin tanımı yapılırken TBK'de ise kira sözleşmesi, konut kirasıyla çatılı işyeri kirasını ve ürün kirasını kapsayacak şekilde bir üst kavram olarak tanımlanmıştır⁶. Bu husus, kanun gerekçesinde de, “*Maddede, kira sözleşmesi, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlanmıştır.*” şeklinde belirtilmiştir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki mülga kanundaki “ücret” kavramının yerine “kira bedeli” kavramının kullanılması, ücret kavramının hizmet sözleşmelerine özgü olarak kullanılması ve böylelikle bedel kavramı kullanılarak kira sözleşmesi için daha doğru ve özel bir kavramın kullanılması amaçlarının gerçekleştirilmesine hizmet etmektedir.

Tüm bu açıklamalardan sonra, yasal düzenlemeler de göz önüne alınarak kira sözleşmesini, kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli veya belirli olmayan bir süre için bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşme olarak tanımlamak mümkündür⁷.

Yargıtay da kira sözleşmesinin kanundaki genel tanımına yer verdikten sonra, “*Kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanılmasını sağlayan anlaşmadır. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur.*” diyerek kira sözleşmesini tanımlamıştır⁸.

Sonuç olarak, TBK m. 299'da adi kira ve ürün kirasını da içine alacak şekilde genel olarak tanımlanan kira sözleşmesinin, eBK m. 248'deki kira sözleşmesinden ayrıldığı söylenebilir. Zira eBK'deki kira sözleşmesinin genel tanımı, ürün kirasını kapsamayıp yalnızca adi kirayı belirtmekteydi. Ancak ürün kirası TBK'de ayrı bir başlık altında düzenleme alanı bulmuş ve m. 357/1'de de tanımına yer verilmiştir. Başka bir ifadeyle, ürün kirasının nitelikleri TBK'de iki ayrı yerde belirtilmiştir. Bu sebeple, ürün kirasının ayrı bir

⁶ Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 313.

⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 313; Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, On Dördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 262; Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, On Yedinci Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2021, s. 235; Gümüş, Mustafa Alper, **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 30; İnceoğlu, M. Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 1, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 7; Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016, s. 193; Akyiğit, Ercan, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Birinci Baskı, Seçkin Yayınları, İstanbul, Mart 2012, s. 68.

⁸ Yarg. HGK, T. 17.11.2020, E. 2020/137, K. 2020/900, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Aynı nitelikteki kararlar için bkz. Yarg. HGK, T. 10.12.2019, E. 2017/982, K. 2019/1334; Yarg. HGK, T. 09.05.2019, E. 2017/983, K. 2019/543; Yarg. 3. HD, T. 19.09.2017; E. 2017/2139, K. 2017/12194, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

maddede tanımlanmasına rağmen m. 299 hükmünde ürün kirasını da içine alacak şekilde genel tanım yapılması öğretilde eleştirilmektedir⁹.

1.2. Unsurları

1.2.1. Kullanma ve Yararlanmanın Kiracıya Bırakılması

Kira sözleşmesine konu kiralanan, kiracının kullanımına ve ondan yararlanmasına bırakılmalıdır. Bu husus, geçerli bir kira sözleşmesinden bahsedebilmek için en önemli şartlardandır. Zira kanun hükmünde de belirtildiği üzere, kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 299/1). Ancak kiracıya devredilen bu kullanma hakkı geçici süre için olup kiracı, yalnızca kira sözleşmesinin süresi kadar bu haktan yararlanabilmektedir (TBK m. 334/1).

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, kira sözleşmesinin, satış sözleşmesinde de olduğu gibi, kiralanan şeyin mülkiyetinin değil, sadece kullanılmasının devri borcunu doğurduğu söylenebilecektir. Bu sebeple, kira sözleşmesiyle kiracı, kiralanan şeyin doğrudan doğruya, yani fer'i zilyeti olmaktadır¹⁰. Başka bir ifadeyle, kiracı, mülkiyet hakkı kadar olmasa da kullanma ve ondan yararlanmayla birlikte kiralanan bakımından geniş haklara sahip olduğu belirtilmelidir.

1.2.2. Sözleşme Taraflarının Anlaşması

Kira sözleşmesinin geçerli olması için, kiraya veren ile kiracının sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşması, irade açıklamalarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekir¹¹. Bunun için de ilk şart, tarafların kiralananın kullanılmasının devri konusunda bir bedel karşılığında anlaşmış olmalarıdır¹². Bu hususlar üzerinde anlaşıldığı takdirde geçerli bir kira sözleşmesinden bahsedilebilecektir.

Kira sözleşmesinde, kiracı ve kiraya veren sıfatlarını haiz iki taraf bulunsa da bu iki tarafı iki kişi olarak düşünmemek gerekecektir. Zira kira sözleşmesinin meydana gelmesi için,

⁹ Aral/Ayrancı, s. 259; Kırmızı, Mustafa, **6098 sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örneği**, 2. Tıpkı Bası, Ankara, 2014, s. 38. Buna karşın İncoğlu, eski kanundan farklı olarak TBK'de kira sözleşmelerine ilişkin yapılan düzenlemedeki ilk ayrımın adi kiraya ait olmadığını ve genel hükümler başlığı altında incelendiğini; bu yüzden kira sözleşmesine ilişkin olarak verilecek tanımın kira sözleşmelerinin tüm türlerini kapsamı gerektiğini ve kanunun ürün kirasını da içeren geniş anlamda yaptığı bu tanımın yerinde olduğunu düşünmektedir. Bkz. İncoğlu, s. 8.

¹⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 322.

¹¹ Eren, Borçlar Özel, s. 326.

¹² Aral/Ayrancı, s. 263.

her ne kadar, tarafların anlaşmış olması gerekse de sözleşme taraflarında, kiracı veya kiraya veren sıfatını haiz olan birden çok gerçek veya tüzel kişinin bulunması ihtimali mevcuttur. Bu durum da “tarafların anlaşması” unsurunu etkileyebilmektedir. Zira paylı mülkiyete veya elbirliği mülkiyetine konu bir kiralananın, kira sözleşmesine konu olması durumunda, kiraya veren tarafında birden çok kişinin bulunması sözleşme bakımından özellik arz edecektir. Bu sebeple, bu durum özel olarak incelenmelidir.

Paylı mülkiyete konu bir kiralananla ilgili olarak kira sözleşmesinin yapılması veya bu sözleşmenin feshedilmesi ancak pay ve paydaş çoğunluğuyla mümkündür (TMK m. 691). Bu husus, bir yargı kararında da, “*paylı mülkiyete tabi taşınmazın kiraya verilmesi önemli idari tasarruflardan olup kira sözleşmesinin geçerliliği için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması zorunludur. (...) Somut olaya gelince; iki paydaşlı taşınmazlarda, bir paydaşın taşınmazı üçüncü kişiye kiraya vermesi durumunda, hiçbir zaman paydaş çoğunluğu sağlanamayacağından, oybirliğinin gerekli olacağı kuşkusuzdur.*” şeklinde belirtilmiştir¹³.

Elbirliğine konu kiralananın kiraya verilebilmesi ise ancak bütün maliklerin onayı ile mümkündür (TMK m. 702). Zira elbirliği mülkiyetine konu bir kiralananın kişilerin tek başına tasarrufta bulunma hakkı yoktur. Bu husus, açılacak dava ve başlatılacak icra takiplerinde de önem arz etmektedir. Nitekim bir yargı kararında, “*Dosya kapsamına alınan dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydı ve veraset ilamının incelenmesinden, taşınmazın davacının murisi... mülkiyetinde olduğu ve davacının kiraya verenin mirasçısı olmakla, taşınmazın elbirliği mülkiyetine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır. Mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan takibin mirasçılar tarafından birlikte başlatılması ve davanın da birlikte açılması gerekir.*” şeklindeki açıklamayla elbirliğine konu kiralananlar bakımından kişilerin tek başına tasarruf yetkisinin bulunmadığı belirtilmiştir¹⁴. Bunun yanında, bir elbirliği mülkiyeti hali olan miras ortaklığında da mirasçılarının tereke malları üzerinde tek başlarına tasarrufta bulunamayacakları ve hep birlikte hareket etmelerinin gerekeceği de belirtilmelidir¹⁵.

1.2.3. Sözleşmeye Konu Kiralanan

Kira sözleşmesine konu olan kiralanan, TBK m. 299’daki tanımdan da anlaşılacağı üzere, kullanma ve yararlanma haklarının üzerinde mevcut olacağı “şey”dir. Bu sebeple, kira

¹³ Yarg. 1. HD, T. 30.04.2014, E. 2013/20758, K. 2014/8997, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁴ Yarg. 8. HD, T. 18.04.2019, E. 2019/2227, K. 2019/4291, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁵ Eren, Fikret/Yücer Aktürk, İpek, **Türk Miras Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 477 vd.

sözleşmesinin unsurları incelenirken, sözleşmenin konusu olan “kiralanan” irdelenmeli ve böylelikle kanun metninde yer alan “şey” kavramı açığa kavuşturulmalıdır.

Adi kira sözleşmesinin konusunu -ve böylelikle kiralananı- cismani bir varlığı olan taşınır veya taşınmaz mallar oluştururken¹⁶; ürün kirasının konusunu taşınır veya taşınmaz mal yanında patent, fikri haklar ya da bir işletmenin devri gibi haklar da oluşturur¹⁷. Tüm bunların yanında, devre mülk hakkı da kira sözleşmesine konu olabilir¹⁸. Bu sebeple, genel tanımdan yola çıkarak kira sözleşmesine konu kiralanan; taşınır veya taşınmaz mal, patent, fikri hak veya devre mülk hakkı olabilir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması sebebiyle, kiraya verenin, kiralananın maliki olması gerekmemektedir¹⁹. Kira sözleşmesinin bu özelliği sebebiyle, kiraya veren, maliki olmadığı şeyi başkasına kiralayabilmekte ve bu hususta kira sözleşmesi yapabilmektedir. Bu husus, yüksek mahkeme tarafından da, *“kiralayan ve mal sahipliği sıfatlarının aynı kişide toplanması zorunluluğu yoktur. Başkasına ait taşınmazın kiraya verilmesi mümkün ve buna ilişkin sözleşme hukuken geçerli olduğundan kiralayanın mal sahibi olma zorunluluğu yoktur. Eş söyleyişle, mal sahibinin tarafı olma durumunda bulunmadığı bir kira sözleşmesi yapılabilir ve kural olarak o sözleşmeden doğan hak ve borçlar sözleşmenin taraflarına ait olur.”* denilerek belirtilmiştir²⁰.

1.2.4. Kira Bedeli

TBK m. 299 hükmü ile eBK m. 248'deki ücret kavramı yerini kira bedeli kavramına bırakmıştır. Bu sebeple, taraflar arasında kararlaştırılan ve kiracının ödeme borcu altında olduğu karşılık, kira bedeli olarak adlandırılmaktadır. Bununla birlikte, bazı yargı kararlarında, kira bedeli yerine “kira parası” kavramının kullanıldığı görülmektedir²¹. Ancak yeni tarihli yargı kararlarında, bu kavramın yerini kira bedeli kavramına bıraktığı söylenebilecektir.

Kira sözleşmesi, kiracının kullanma ve yararlanma karşılığında kiraya verene ödemesi gereken kira bedeli sebebiyle ivazlı bir sözleşmedir. Bununla birlikte, kira bedeli ödemek,

¹⁶ Aral/Ayrancı, s. 263

¹⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 320.

¹⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 321; Yavuz/Acar/Özen, s. 237; Aral/Ayrancı, s. 263-264.

¹⁹ Aral/Ayrancı, s. 263; Eren, Borçlar Özel, s. 321; Yavuz/Acar/Özen, s. 238

²⁰ Yarg. HGK, T. 09.05.2019, E. 2017/983, K. 2019/543, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²¹ Yarg. 3. HD, T. 26.12.2019, E. 2019/5557, K. 2019/10701; Yarg. 3. HD, T. 08.05.2019, E. 2017/7779, K. 2019/4246 K, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

kiracı bakımından temel yükümlülüklerdendir²². Başka bir ifadeyle, kira bedeli kiracı için, kiralananı bakma ve onu özenle korumayla birlikte en önemli borçlardan biridir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, kira bedelinin belirli veya objektif olarak belirlenebilir olması yeterlidir²³. Ancak kiralananın tesliminden sonra, belirli veya belirlenebilir bir kira bedeli üzerinde tarafların anlaşamaması durumunda kira sözleşmesi kurulmamış sayılır. Bu durumda, kullanma ve yararlanma karşılığında kiracının kiraya verene ödemesi gereken bedelin hangi hukuki sebebe dayanacağı ise tartışmalıdır.

Öğretideki bir görüşe göre²⁴, hâkim kira sözleşmesini göz önüne alarak dürüstlük kuralına göre bir bedel takdir etmelidir. Bu görüş, her ne kadar, kira sözleşmesinin kurulmamış olduğunu belirtse de ödenecek bedelin tespiti noktasında taraflar arasındaki sözleşme hükümlerinin dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Öğretideki diğer görüş ise²⁵ hâkimin, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre bir bedel takdir etmesi gerektiğini belirtmektedir. Kira sözleşmesinin kurulmadığı düşünüldüğünde, sözleşme hükümlerinin değil de sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanmasının kanaatimizce daha yerinde olacağı belirtilmelidir.

Tüm bu açıklamaların yanında, kiracı, kira bedelini kural olarak parayla ödemelidir. Tabii, kira bedelinin altın veya yabancı para üzerinden belirlenmesi ve ödenmesi de mümkündür²⁶. Kira bedelinin para yerine bir hizmetle karşılanması ise bu sözleşmeyi kira sözleşmesi değil, karma sözleşme türüne dönüştürmektedir²⁷. Yargıtay ise bir kararında, kira sözleşmesinde kira bedelinin mutlaka para olarak kararlaştırılmasının gerekmeyeceğini, kira bedelinin para olabileceği gibi hizmet karşılığı olarak da kararlaştırılabileceğini, sözleşmede kira başlangıcının ve süresinin yazıldığını, kira bedelinin de yapılacak hizmet karşılığı olduğunun belirtildiğine göre bu protokolün taraflar arasında tipik bir kira sözleşmesi oluşturduğunu ifade ederek para yerine hizmet karşılığı olarak kararlaştırılan sözleşmelerin karma sözleşme değil kira sözleşmesi olacağını belirtmiştir²⁸.

²² Aral/Ayrancı, s. 264; Eren, Borçlar Özel, s. 324.

²³ Eren, Borçlar Özel, s. 325-326; Yavuz/Acar/Özen, s. 239; Yavuz, Nihat, **Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş Yedinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 1013

²⁴ Aral/Ayrancı, s. 266; Eren, Borçlar Özel, s. 326.

²⁵ Gümüş, s. 36; Kaya, Ümmühan, **Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 16

²⁶ Aral/Ayrancı, s. 264.

²⁷ Aral/Ayrancı, s. 266; Eren, Borçlar Özel, s. 325.

²⁸ Yarg. 6. HD, T. 25.01.2016, E. 2015/8528, K. 2016/296, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yine aynı nitelikteki bir kararda, “Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir. Bu nedenle 01.02.2015 başlangıç tarihli sözleşmede kira bedeli para olarak kararlaştırılmamış, arsa

Son olarak, tarafların, kira sözleşmesinin kurulması esnasında kira bedelini sözleşme serbestisi ilkesi gereğince serbestçe kararlaştırabileceği belirtilmelidir. Serbestçe kararlaştırmanın sınırını ise aşırı yararlanma, yanılma, aldatma ve ahlaka aykırılık oluşturmaktadır²⁹. Başka bir deyişle, kira bedeli, kanunumuzdaki genel sözleşme sınırlarına tabidir.

1.3. Süresi

1.3.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi yaratan özelliği, tarafların sözleşme ile hangi sürelerle bağlı kalacağı hususu noktasında önem arz etmektedir. Her ne kadar, süre unsuru, kira sözleşmesinin kurulma şartlarından biri değilse de, her iki tarafın da sözleşmeye katılma sınırı gereği önemlidir.

Kira sözleşmesinin süresi, 818 sayılı Borçlar Kanunu’muzda bulunmayan, TBK ile düzenleme alanı bulan yeni hükümlerden biridir³⁰. TBK m. 300’de düzenlenen hüküm ile kanun koyucu, kira sözleşmesinin belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabileceğini belirtmiştir (TBK m. 300/1). Ayrıca kanun koyucu, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim yapılmadan sona eren kira sözleşmesinin belirli süreli, bunlar dışındaki kira sözleşmelerinin ise belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılacağını hüküm altına almıştır (TBK m. 300/2).

Yukarıda ifade edilenlerin yanında, kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için sürenin, taraflarca belirlenmiş olması da gerekmemektedir. Süre, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından olmakla birlikte, özellikle sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından önem taşımaktadır³¹. Bu sebeple, taraflarca kararlaştırılan sürenin sözleşmenin geçerliliği noktasında bir değişiklik yaratmayacağı ifade edilmelidir. Ayrıca tekrar belirtmek gerekir ki kira süresine ilişkin TBK m. 300’deki düzenlemenin, eBK’de karşılığı bulunmamaktadır.

1.3.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

TBK m. 300/2 hükmünden de anlaşılacağı üzere, tarafların kararlaştırdığı sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirimde bulunmadan sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir³².

üzerinde yapılacak hafriyat ve tesviye karşılığı hizmet olarak belirlenmiştir. Bu ilkeler çerçevesinde taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin tüm unsurları itibarıyla kira sözleşmesi niteliğinde olduğunun kabulü gerekir.” şeklinde belirtilmiştir. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 10.11.2008, E. 2008/9297, K. 2008/12258, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 325.

³⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 242.

³¹ Aral/Ayrancı, s. 271; Yavuz/Acar/Özen, s. 242; Zevkliler/Gökyayla, s. 205

³² Aral/Ayrancı, s. 271; Zevkliler/Gökyayla, s. 204.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde herhangi bir fesih iradesine gerek yoktur. Kaldı ki bu tür sözleşmelerin içeriği gereği fesih, mümkün de değildir³³.

Belirli süreli kira sözleşmesi, tarafların sözleşmeyi sona erdirmeye iradesi bakımından, ancak olağanüstü sebepler veya ikale ile sona ermektedir³⁴. Tabii, sona erdirmeye iradesi yönünden bu kısıtlama her türlü kira sözleşmesi bakımından geçerli değildir. Zira TBK'deki özel düzenlemeler gereği, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından kiracıya ve kiraya verene bazı imkânlar tanınmıştır. TBK m. 347 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya tanınan imkân, belirli süreli kiralarda kira süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadığı müddetçe sözleşmenin aynı koşullarla 1 yıl uzatılmış sayılmasıdır. Kiraya veren ise ancak sözleşmenin başlangıcından itibaren 10 yıl geçmiş olmak koşuluyla, her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sonlandırabilmektedir³⁵. Bu düzenlemelerden de görüleceği üzere, belirli süreli kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi bakımından konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel bir durum mevcuttur.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiralananın mülkiyetinin devri veya kiralananın üzerinde sınırlı ayni hak kurulması durumunda, sözleşmenin aynı koşullar ile devam edip etmeyeceği önem arz etmektedir. Bu durumda, kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kişi, kira sözleşmesini aynı koşullarla sürdürmek zorundadır. Kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişinin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi bakımından sahip olduğu imkânlar, eski kiraya verenin sahip olduğu imkânlarla aynıdır. Bu sebeple, belirli süreli kira sözleşmesinde belirlenen sürenin dolmasına kadar yeni malik de kira sözleşmesiyle bağlıdır³⁶.

1.3.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

Kanun koyucu, TBK m. 300/1'de, kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli yapılabileceğini belirttiikten sonra, m. 300/2 hükmü ile belirli süreli kira sözleşmesinin tanımını yapmıştır. Belirli süreli kira sözleşmesinin tanımını yapan kanun koyucu, belirli süreli kira sözleşmesi dışındaki sözleşmelerin belirsiz süreli olacağını belirtmiş ve belirsiz süreli kira sözleşmesi bakımından ayrı bir tanım yapmamıştır. Bu hükümler ışığında, belirsiz süreli kira sözleşmesini, tarafların kira sözleşmesinin süresini açıkça veya örtülü olarak belirlemediği kira sözleşmesi olarak tanımlamak mümkündür³⁷.

³³ Eren, Borçlar Özel, s. 385; Yavuz/Acar/Özen, s. 243; Gümüş, s. 42.

³⁴ Gümüş, s. 42.

³⁵ Aral/Ayrancı, s. 273; Gümüş, s. 47.

³⁶ Çabri, Sezer, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 18, S. 3, 2012, s. 188.

³⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 387.

Kira sözleşmesinin süresi, sözleşmenin sona ermesi bakımından bazı farklılıklar oluşturmaktadır. Misal, belirsiz süreli kira sözleşmesi, belirli süreli kira sözleşmelerinden farklı olarak, fesih bildirimi yoluyla sona erdirilebilmektedir. Bu husus da göz önüne alındığında, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi, fesih, olağanüstü fesih ve bozma sözleşmesi ile yapılabilmektedir³⁸. Bunun yanında, olağanüstü fesih hakkı imkânının, hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kullanılabileceğini belirtmek gerekir³⁹.

1.4. Hukukî Niteliği

1.4.1. Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olması

Tek edim ile sona ermeyen, borçluyu belli bir süre, devamlı ve kesintisiz bir şekilde edim yükümlülüğü altında bırakan borç ilişkilerine, sürekli borç ilişkisi denir⁴⁰. Sürekli borç ilişkisi, sözleşme tarafları arasında, ani edimli borç ilişkisinin aksine daimi bir süreci gerektirmektedir. Bu daimi süreç tabii ki, sözleşme süresi kadardır. Kira sözleşmesi de, taraflar arasında sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden biridir.

Sürekli borç ilişkilerinde, borçlunun kesintisiz ve devamlı bir şekilde yükümlülük altında kaldığı edim, ifa veya katlanma yükümlülükleridir⁴¹. Kira sözleşmesinde de kesintisiz bir şekilde katlanma yükümlülüğü altında olan taraf, kiraya verendir. Kiraya veren, kira sözleşmesi boyunca, kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına katlanma yükümlülüğü altındadır. Kiraya verenin, kiralanan şey bakımından katlanma borcu zamana yani kira sözleşmesi sürecine yayılmıştır⁴². Sözleşme sürecine yayılan bu katlanma borcu, kiraya verenin, kira sözleşmesi bakımından en önemli borçlarından biridir.

Daha önce de ifade edildiği üzere, kira sözleşmesindeki sürekli borç, kiraya veren tarafın yükümlülük altında olduğu bir borçtur. Bununla birlikte, kiracının da, kiralananı özenle kullanma, komşulara saygı gösterme ve benzeri borçlarının da -her ne kadar kira sözleşmesinin türü bakımından belli farklılıklar arz etse de- zamana yayıldığı söylenebilecektir.

³⁸ Aral/Ayrancı, s. 273; Gümüş, s. 44.

³⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 387; Aral/Ayrancı, s. 272-273

⁴⁰ Antalya, O. Gökhan, *Marmara Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt V/1, 3, İkinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 601.

⁴¹ Ertaş, Şeref, "Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 16, Özel Sayı 2014, s. 3095.

⁴² Aral/Ayrancı, s. 262-263; Eren, Borçlar Özel, s. 316; İncoğlu, s. 33

1.4.2. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olması

Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran, ivazlı bir sözleşmedir. Kiracı, kiralananı kullanması karşılığında bir bedel ödeme borcu altına girmekte iken kiraya veren ise kiralananın kullanımını ve -ürün kirası bakımından- ondan yararlanmayı devretmektedir⁴³. Kira bedeli ödeme borcu ve kiralananın kullanılmasını devretme borcu, sözleşme tarafları bakımından en önemli borçlardandır. Bu borçlarla birlikte, kiraya verenin, kiracının güvenliğini sağlama, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma; kiracının ise kiralananı özenle kullanma, komşulara saygı gösterme ve ayıpları bildirme gibi borçları bulunmaktadır. Tüm bu borçlar, kira sözleşmesinin, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olmasının göstergesidir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin en önemli özelliklerinden olan TBK m. 97’de düzenlenen ödemelik def’i ile TBK m. 123 ve devamında düzenlenen borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler, kira sözleşmesinin hukuki niteliği bakımından, kiracı ve kiraya veren için uygulanır⁴⁴.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, kira sözleşmesinin, hukuki işlem olgusu açısından iki taraflı bir hukuki işlem; borç sözleşmesinin çeşidi bakımından ise tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu belirtilmelidir⁴⁵. Bu husus, bir yargı kararında da, “*Kira sözleşmesi, tarafların serbest iradelerinin birleşmesi ile hukuki sonuç doğuran, iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı borç ilişkisi doğurur, bu borç şahsi borç ilişkisi olup ancak sözleşmenin tarafları için hüküm ifade eder.*” şeklinde belirtilmiştir⁴⁶.

1.4.3. Rızai sözleşme olması

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olup sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması yeterlidir. Sözleşmenin kurulabilmesi için ayrıca kiralanan şeyin kiracıya teslimi şart değildir⁴⁷. Kiralananın teslimi hususu, sözleşme kurulduktan sonra kiraya verenin yerine getirmek zorunda olduğu bir borçtur ve bu konu tamamen borcun ifası ile ilgilidir⁴⁸.

⁴³ Aral/Ayrancı, s. 264; Eren, Borçlar Özel, s. 317; Yavuz/Acar/Özen, s. 241

⁴⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 316.

⁴⁵ Bayram, Aziz Erman, “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, C. 77, Sayı 1, 2019, s. 94.

⁴⁶ Yarg. 3. HD, T. 08.10.2019, E. 2017/5457 K. 2019/7562, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴⁷ Aral/Ayrancı, s. 263; Eren, Borçlar Özel, s. 317.

⁴⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 317.

Yukarıdaki açıklamalardan özetle; kira sözleşmesinin kurucu unsurunun kiralananın teslimi değil, kiraya veren ile kiracının rızalarının uyuşması olduğu söylenebilecektir. Rızaların uyuşmasıyla da taraflar arasında kira sözleşmesi kurulmuş olacaktır.

1.5. Şekli

Kişilerin, bir hukuki işlemi yaparken iradelerini açıklamada kullandıkları araçlara şekil adı verilmektedir⁴⁹. Hukuki işlem yapma iradesi ise kendini yazılı, sözlü veya resmi bir şekilde göstermektedir. Belirtilen bu şekiller kimi zaman sözleşmenin sıhhati, kimi zaman ispat kolaylığı bakımından önem arz etmektedir. Bu sebeple de kişiler, hukuki işlemleri yaparken şekil unsuruna dikkat etmelidir.

TBK'nin genel ilkesi gereğince, sözleşmenin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir (m. 12/1). Bununla birlikte, kanunda öngörülen şeklin geçerlilik şartı olduğu ve bu şekle uyulmaksızın yapılacak işlemlerin hüküm ifade etmeyeceği belirtilmiştir (m. 12/2). Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, genel kural, sözleşmelerin herhangi bir şekil şartına bağlı olmadığı, ancak özel düzenlemelerle geçerlilik şartının belirlenebileceğidir.

Her sözleşme bakımından olduğu gibi kira sözleşmeleri bakımından da şekil unsuru önemlidir. TBK hükümleri incelendiğinde, kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm bulunmadığı görülecektir. Bu sebeple, kira sözleşmesinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır; sözlü olarak yapılabileceği gibi yazılı veya resmi şekilde de yapılabilir⁵⁰. Bu durum, yüksek mahkeme kararlarında da, *“Taşınır veya taşınmaz mallara ilişkin kira sözleşmelerinin geçerliliğinin özel yasa hükümleri saklı kalmak üzere herhangi bir şekil koşuluna bağlı olmadığı, bu itibarla kira sözleşmesinin yazılı, sözlü veya zımni olarak yapılabileceği gözetilmelidir.”* şeklinde belirtilmiştir⁵¹.

Kira sözleşmeleri bakımından genel kural, her ne kadar, herhangi bir şekil şartının bulunmadığı yönünde ise de birtakım özel kanunlarda, bazı kira sözleşmeleri için şekil şartı öngörülmüştür. Misal, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu⁵² m. 57 uyarınca, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara ait kira sözleşmelerinde “noterlikçe tescil edilmiş” olmak

⁴⁹ Tunçomağ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Cilt 1 Genel Hükümler**, Altıncı Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1976, s. 215; **Reisoğlu**, s. 80-81; **Eren**, Borçlar Genel, s. 298; **Akıncı**, s. 77

⁵⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Eren**, Borçlar Özel, s. 327-328; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 237; **Yavuz, N.**, s. 54

⁵¹ Yarg. 1. HD, T. 09.09.2015, E. 2015/9709, K. 2015/10560, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁵² R.G., T., 08.09.1983, S., 18161.

sözleşmenin geçerlilik şartıdır. Ayrıca 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu⁵³ m. 119 uyarınca, hava araçları kira sözleşmeleri de yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli değildir.

1.6. Tarafları

1.6.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin taraflarını kiraya veren ile kiracı oluşturmaktadır. Bu husus, TBK m. 299'daki kira sözleşmesi tanımından da anlaşılmaktadır. Sözleşmenin tarafları açısından 818 sayılı BK'de kullanılan kiralayan sıfatı yerine TBK'de kiraya veren sıfatının kullanılması ise eBK ile TBK arasındaki en önemli kavramsal farklılıklardan biridir. Önceki Borçlar Kanunu'ndaki sözleşmenin taraflarından olan "kiralayan"ın, kiracı ile karıştırılabilmesi ve bu hususun uygulamada sorunlara yol açması sebebiyle TBK'de kiraya veren kavramı tercih edilmiştir⁵⁴. Kanun koyucu da, Türk Borçlar Kanunu tasarısı madde gerekçelerinde, kiralayan kelimesinin kiracı kelimesi ile karışıklığa yol açabileceğini belirtmiş ve böylelikle "kiraya veren" kavramını tercih etme gerekliliğini ortaya koymuştur.

Her ne kadar, kira sözleşmesinin tarafları açısından kiracı ve kiraya veren olarak iki taraf bulunsa da, taraflardan birinde veya her ikisinde birden çok gerçek veya tüzel kişinin bulunma ihtimali mevcuttur. Bu durum ise kira sözleşmesinde birlikte kira ilişkisini meydana getirmektedir. Bu sebeple, çalışmamızda kira sözleşmesinin tarafları incelenirken ayrı bir başlık altında "birlikte kira" durumu da incelenecektir. Bu durumun, birçok eserde de olduğu gibi, "birlikte mülkiyet" başlığı altında incelenmemesinin sebebi ise kiralananın kira sözleşmesine konu olabilmesi için kiraya verenin mülkiyetinde olmasının gerekmeyeceğidir. Sonuç olarak, kiraya veren ve/veya kiracı sıfatını birden çok kişinin oluşturduğu kira sözleşmeleri bakımından "birlikte kira" başlığı altında incelemenin daha yerinde olduğu düşüncesindeyiz.

1.6.2. Kiraya Veren

1.6.2.1. Genel Olarak

Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi, kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesinin tarafı olabilir. Ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlılar ise ancak yasal temsilcisinin rızası ile kira sözleşmesi yapabilirler⁵⁵. TMK m. 462/1 uyarınca, vesayet

⁵³ R.G., T., 14.10.1983, S., 18196.

⁵⁴ Koç, Nevzat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C. 19, Özel Sayı 2017, s. 74; *Akyiğit*, s. 70.

⁵⁵ *Aral/Ayrancı*, s. 268; *Eren*, Borçlar Özel, s. 326.

altındaki kişilerin, bir yıl veya daha uzun süreli ürün veya üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapmaları ise vesayet makamının yani sulh hukuk hâkiminin iznine bağlıdır.

Daha önce de ifade edildiği üzere, kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını haiz kişinin kiralanan üzerinde mülkiyet hakkının olmasına gerek yoktur. Başka bir ifadeyle, kiraya veren, şey üzerinde mülkiyet hakkı bulunmasa da, kira sözleşmesi yapabilir; yeter ki fiil ehliyetine sahip olsun.

1.6.2.2. Birlikte Kira Durumu

Kira sözleşmesinde her ne kadar kiracı ve kiraya veren sıfatını haiz iki taraf bulunsa da, günümüz ekonomik koşulları veya kanundan doğan bazı durumlar sebebiyle taraflardan birinde veya her ikisinde de birden çok kişinin bulunma ihtimali mevcuttur. Bu durum ise kiraya veren veya kiracı tarafında birden fazla “iradenin” bulunması anlamına gelmektedir. Taraflardan birinde veya her ikisinde birden çok kişinin bulunması da, tarafların anlaşması, sözleşme süresince tarafların hak ve borçları veya sözleşmenin sona ermesinde bazı özel durumlar meydana getirebilmektedir.

Kira sözleşmesinin en az bir tarafında, birden fazla gerçek veya tüzel kişinin bulunması birlikte kirayı meydana getirir. Birlikte kira ilişkisinde sözü edilen “birliktelik”, esas olarak sözleşmenin bir tarafında yer alan birden fazla kişi arasındaki ilişkiden; başka bir anlatımla, birden fazla kişinin oluşturduğu topluluğun “iç ilişkisinden” kaynaklanır⁵⁶.

Ayrıca belirtmek gerekir ki paylı mülkiyete veya elbirliği mülkiyetine tabi kiralanan bakımından da birlikte kira durumu mevcuttur. Bu tür kiralananlardaki birlikte kira kavramı, kiraya veren tarafında kendini göstermektedir.

Paylı mülkiyete tabi bir mal bakımından kiraya verme işi, TMK m. 691/1’deki önemli idari tasarruflardandır ve kira sözleşmesinin yapılması veya bunun feshi için, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gereklidir⁵⁷. Elbirliği mülkiyetine tabi bir malın kiralınmasında ise elbirliğini doğuran sözleşme veya kanun hükümleri uygulanmaktadır (TMK m. 702/1). Maliklerin oybirliği, kiralananın kiraya verilebilmesinin şartıdır (TMK m. 702/2).

⁵⁶ Bayram, s. 95.

⁵⁷ Aral/Ayrancı, s. 268; Yavuz, N., s. 1007

1.6.3. Kiracı

1.6.3.1. Genel Olarak

Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi, kiracı sıfatıyla kira sözleşmesini kurabilir. Ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlılar ise kanuni temsilcilerinin rızasıyla kira sözleşmesi yapabilirler⁵⁸. Görüleceği üzere, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya veren bakımından olduğu gibi kiracı için de fiil ehliyeti önem arz etmektedir.

Yukarıdaki açıklamaların yanında, Türk Medeni Kanunu'nda, aile konutu ve eşlerin ortak hayatı özel olarak hüküm altına alınmıştır. Bu durum ise kira sözleşmelerine doğrudan etki etmektedir. TMK m. 186'daki "eşlerin oturacakları konutu birlikte seçmeleri", TMK m. 194/1'deki "eşlerden birinin, diğer eşin açık rızası olmadan aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedemeyeceği", TMK 194/4'deki "eşlerden birinin kiraya verene yapacağı tek taraflı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi" gibi durumlar kira sözleşmelerini doğrudan etkilemektedir. Bu sebeplerle, eşlerin kiracı sıfatını haiz olduğu kira sözleşmelerinde kanundaki özel hükümler dikkate alınmalıdır.

1.6.3.2. Birlikte Kira Durumu

Kiraya veren tarafını birden çok gerçek veya tüzel kişi oluşturabileceği gibi kiracı tarafında da birden çok gerçek veya tüzel kişi bulunabilir. Bu husus, özellikle kira bedelinin ödenmesi ve kiraya veren tarafından sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik eylemler bakımından önem arz etmektedir.

Birden çok kimsenin birlikte kiracı sıfatıyla kira sözleşmesi yapmaları halinde, sözleşmede açık bir hüküm bulunmuyorsa, her kiracı kendi payına düşen kira bedelinden sorumludur⁵⁹. Bu husus, bir yargı kararında da, "*Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde kiracılardan her birinin kira bedelinin tamamından sorumlu olacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK'nin 162. maddesine göre davalının takibe konu kira bedelinin 1/3'den sorumlu tutulması gerekirken tamamından sorumlu tutulması doğru değildir.*" şeklinde belirtilmiştir⁶⁰.

Kira sözleşmesinin feshi veya kiralananın tahliyesi bakımından da kiracı sıfatını haiz birden çok kişinin bulunması önem arz etmektedir. Bu kapsamda, Yargıtay da kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye veya fesih isteminin

⁵⁸ Aral/Ayrancı, s. 269; Eren, Borçlar Özel, s. 326.

⁵⁹ Aral/Ayrancı, s. 270; Kaya, s. 16-17

⁶⁰ Yarg. 6. HD, T. 01.04.2015, E. 2015/3054, K. 2015/3253, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

bölünemeyeceğini ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğunu belirtmiş, husumetin tüm kiracılara birlikte yöneltilmesi gerektiğini hüküm altına almıştır⁶¹.

1.7. Türleri

1.7.1. Adi kira sözleşmesi

Adi kira sözleşmesi, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, *“Adi kira, öyle bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.”* şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, adi kira sözleşmesi, bir şeyin yalnızca “kullanılması” durumunda karşılığında ödenecek kira bedeliyle kurulacak olan sözleşmedir.

Türk Borçlar Kanunu'nda ise kira sözleşmesi 299. maddede tanımlanmıştır. Bu kanun hükmüne göre kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi taahhüt ettiği, bir başka deyişle bu edimi üstlendiği sözleşmedir⁶². Tanımdan da anlaşılacağı üzere, Türk Borçlar Kanunu'ndaki kira sözleşmesi, kiracının kiralananı kullanma ve ondan yararlanma haklarını içermesi sebebiyle hem adi kirayı hem de ürün kirasını kapsayıcı niteliktedir.

Mülga ve yürürlükteki kanun düzenlemelerindeki kira sözleşmesi tanımları, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca da tartışılmış ve *“İki tanım arasındaki fark, yeni kanunun bir şeyin kullanılması yanında kullanımı ile birlikte yararlanılmasını da kapsama almasından kaynaklanmakta olup, bu durum eskisinin aksine yeni kanunun adı kira ve ürün kirasını içeren genel bir tanım yapmak istemesinden kaynaklanmıştır.”* şeklinde yorumlanmıştır⁶³. Görüleceği üzere, yargı kararlarında da TBK m. 299'daki kira sözleşmesi tanımının, eski Borçlar Kanunu düzenlemesinin aksine, hem adi kirayı hem de ürün kirasını kapsadığı belirtilmiştir.

1.7.2. Konut ve Çatılı İşyeri

1.7.2.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kirası, Türk Hukuku'nda en çok uygulama alanı bulan ve yargı kararlarına en çok konu olan kira sözleşmesi türüdür. TBK'nin 339 ila 356. maddeleri arasında düzenlenme alanı bulan bu kira sözleşmesi türüne, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda

⁶¹ Yarg. 6. HD, T. 12.03.2014, E. 2014/1128, K. 2014/2968, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁶² Aral/Ayrancı, s. 262; Eren, Borçlar Özel, s. 313; Gümü, s. 30

⁶³ Yarg. HGK, T. 29.03.2019, E. 2017/2684, K. 2019/361, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

yer verilmemişti. Eski BK döneminde daha çok 6570 sayılı Kanun ile düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralari, belirtilen kanundaki yer ve konu bakımından yapılan sınırlamalar sebebiyle ihtiyaçları karşılayamamıştır. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle de ayrı bir bölümde incelenmiş ve daha geniş bir uygulama alanına sahip olmuştur.

TBK kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin hükümler ve uygulama alanı incelenmeden önce, konut ve çatılı işyeri kavramlarının irdelenmesi yerinde olacaktır. Zira bu iki kavram -özellikle de çatılı işyeri kavramı- Türk Hukuku açısından yeni ve üzerinde tartışmaların halen devam ettiği kavramlardır.

1.7.2.2. Konut

Bir yerin konut olarak kabul edilebilmesi ve böylelikle TBK kapsamında konut kirasına konu olabilmesi için, o yerin; kişilerin sürekli oturmaya ve uyumak, oturmak, dinlenmek gibi günübirlik ihtiyaçlarını gidermeye ve d   etkilerden korumaya elverişli bir mekân olması gerekir⁶⁴. Bu barınma ihtiyacının karşılanmasında insanların temel alınması gereklidir. Yoksa yalnızca hayvanların barınmasına veya eşyaların korunmasına özgü olan bir yapının konut olarak nitelendirilmesi mümkün de ildir⁶⁵. Bunun yanında, her ne kadar TBK'de 6570 sayılı Kanun'daki gibi üstü örtülü (musakkaf) kavramı kullanılmamış ve yalnızca ‐konut‐ denilmekle yetinilmi se de konut kelimesinin üstü kapalı yer kavramını kapsadığı açıktır.

Günümüzde farklı türde birçok yapı bulunmaktadır ve bu yapıların konu olduğu kira sözleşmeleri bakımından hangi hükümlerin uygulanacağı tartışılmaktadır. Zira kira sözleşmesine konu yapının hangi kira türü kapsamında olacağı, yapının ayırıcı vasıflarından anlaşılacaktır. Bu kapsamda da çadır, baraka, gecekondü, prefabrike yapılar ve benzeri kiralananların insanların günübirlik ihtiyaçlarını karşılar nitelikte konut kavramına dâhil olup olamayacağı önem arz etmektedir.

Bu açıklamalar ışığında, misal olarak, gecekondunun ve prefabrike yapıların konut ve çatılı işyeri hükümleri kapsamında olduğu s ylenebilecektir⁶⁶. Zira belirtilen iki yapı da kişilerin sürekli bir şekilde kalabilecekleri, oturup dinlenebilecekleri ve hayatlarını idame ettirebilecekleri mek nlardır. Başka bir ifadeyle, söz konusu yapılarda kalacak kişilerin

⁶⁴ Aral/Ayrancı, s. 275; Eren, Borçlar  zel, s. 401; Gümüş, s. 23; Yavuz/Acar/ zen, s. 320; Yavuz, N., s. 493; Aky  it, s. 140; Gökyayla, Emre, ‐Konut ve  atılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339) Scope of Application of Provisions Governing the Leasing of the Residential Premises and Business Premises with Roof (Turkish Code of Obligations Art. 339)‐, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, Sayı  zel, 2013, s. 1217.

⁶⁵ Aky  it, s. 140.

⁶⁶ Yavuz, N., s. 493.

hayatlarını idame ettirme konusunda mekân dolayısıyla herhangi bir problem yaşamayacak olmaları, söz konusu yapılara konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanacağı noktasında önem arz etmektedir.

Tüm bunların yanında, son zamanlarda günlük hayatta daha sık karşılaşılan ve Tiny House ismi verilen, tekerlekli veya tekerleksiz olarak üretilen küçük yapıların kiralanması durumunda hangi hükümlerin uygulanacağı da önem arz etmektedir. Bu yapılar, insanların sürekli bir şekilde kalabilecekleri, hayatlarını idame ettirebilecekleri, üstü ve çevresi kapalı yapılardır. Bu husus gözetildiğinde de bu yapıların, tahsis amacına göre konut veya işyeri olarak kullanılmaları mümkündür. Bu sebeple de kanaatimizce, Tiny House ismi verilen yapıların kira sözleşmesine konu olmaları halinde, bu yapılara konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Bunun yanında, tekerlekli Tiny House'lerin taşınır kiralarna konu olabileceği ihtimali akla gelse de bu hususun, yapının sadece hareket edip etmemesi açısından önemli olduğu, bir motorunun bulunmaması ve kendiliğinden hareket etmesinin mümkün olmaması sebebiyle de taşınır kirasına konu olamayacağını düşünmekteyiz.

Son olarak, karma nitelikte olan, yani hem üstü örtülü hem de üstü açık yapıları konu alan kira sözleşmelerinde ise konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağı da ayrı bir sorun olarak incelenmelidir. Bu kapsamda, karma nitelikteki yapıların kullanım amacının ve sözleşmeye niteliğini veren alanın üstü kapalı mı yoksa açık alan mı olduğuna ilişkin belirlemenin yapılması gerekmektedir. Bir yargı kararında da, *“Dosya kapsamından kiralananın adi kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edip, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı”*nın belirlenmesinin gerekeceği belirtilmiştir⁶⁷.

1.7.2.3. Çatılı İşyeri

Çatılı işyeri kavramı, iktisadi ve ticari amaçlı bir girişime veya bir mesleğin icrasına konu olan, üstü kapalı yerlere ilişkin kira sözleşmelerinde karşımıza çıkmaktadır⁶⁸. Çatılı deyiminden anlaşılması gereken, zeminle bağlantısı güçlü olan, etrafı duvarlarla çevrili ve

⁶⁷ Yarg. 3. HD, T. 26.06.2019, E. 2017/9222, K. 2019/5808, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁶⁸ Aral/Ayrancı, s. 275; Eren, Borçlar Özel, s. 402; Yavuz/Acar/Özen, s. 321; Gümüş, s. 24-25.

üstü kapalı yerdir⁶⁹. Başka bir ifadeyle, kanun koyucu, konut kavramı bakımından üstü kapalı yeri kapsadığı da düşüncesiyle ayrı bir belirtme yapmamışsa da işyerleri bakımından “çatılı” kavramını kullanarak açık bir şekilde “üstünün kapalı olması” gerektiğini belirtmiştir.

Bir yargı kararında da bu husus, *“Dava konusu taşınmazın 43 m2 kapalı alan, 70 m2 açık alandan oluştuğu ve çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiralandığı anlaşılmaktadır. Bozma kararı üzerine mahallinde yeniden keşif yapılarak inşaat mühendisi bilirkişiden rapor alınmış olup bilirkişi raporunda; 43 m2’lik alanlı kısmı yığma tarzda yapılmış, tek katlı, içi dışı sıvalı ve badanalı kapalı çay ocağı, takriben 70 m2’lik alan ise masa sandalye koymak suretiyle açık çay ocağı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Üstün olan nitelik veya galip vasıftan anlaşılması gereken, kiralananın tahsis olunduğu kullanım amacına göre onu tanımlayan nitelik olmalıdır. Plaj, çay bahçesi, akaryakıt istasyonu olarak kiralanan arsalar üzerine bunlardan yararlanabilmek için zorunlu binalar yapılsa bile bu taşınmazlar üstün yararlanma biçimi açısından üstü örtülü- musakkaf olarak kabul edilemez. Bu itibarla, yığma tarzda yapılmış kiralananın üstü örtüsüz-gayrimusakkaf olduğundan, kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir⁷⁰.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, açık alanda kullanılan araba park yerlerine, açık alandaki araba yıkama yerlerine TBK’nın çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerinin uygulanamayacağı söylenebilir⁷¹. Bu tür yerler her ne kadar iktisadi amaçlı olarak kullanılsa da, toprakla olan bağlantısının güçlü olmaması ve üstünün açık olması, yani çatısının da bulunmaması sebepleriyle çatılı işyerleri hükümleri kapsamında değildir.

Yine bu kapsamda, kiralananın hem açık hem de kapalı alana sahip olduğu karma nitelikteki kira sözleşmelerinde, çatılı işyeri hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağının tespiti önemlidir. Bir yargı kararında bu husus, *“Dosya kapsamı itibarıyla ve bilirkişi raporundan kiralananın galip vasfı anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece öncelikle gerekirse taşınmaza ait tapu kayıt örneği getirtilerek, sözleşmede kiralananın içkili restaurant olarak kullanılacağına kararlaştırıldığı ancak açık alanın bahsedilen kiralanan alana dahil olup olmadığı hususları birlikte incelenip kiralananın galip vasfı tespit edilerek sonuca göre”* karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir⁷².

⁶⁹ Aral/Ayrancı, s. 276; Yavuz, N., s. 492.

⁷⁰ Yarg. 3. HD, T. 26.06.2019, E. 2019/3021, K. 2019/5814, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁷¹ Eren, Borçlar Özel, s. 402.

⁷² Yarg. 3. HD, T. 31.10.2018, E. 2017/8055, K. 2018/10866, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

Ayrıca belirtmek gerekir ki bazı yapılar çatılı olmasına rağmen, çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerin kapsamına dâhil olmamaktadır. Bu kapsamda, her ne kadar çatılı bir yapı da olsa, fuar alanı ya da stant olarak belirli süreler için tahsis edilen taşınmazlar bakımından çatılı işyerine ilişkin hükümlerin uygulanamayacağı belirtilmelidir. Bu husus, Yargıtay'ın bir kararında da, *“Fuar alanı olarak belirli süreler için tahsis edilen taşınmazlar hakkında, sözleşmenin amacı ve Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelik Hükümleri de dikkate alındığında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasa (şimdi TBK'nın çatılı işyeri kiralarına ilişkin) hükümleri uygulanmaz.”* denilerek belirtilmiştir⁷³.

1.7.2.4. Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı TBK m. 339'da düzenlenmiştir. Bu kanun hükmüne göre, *“Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. (2) Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.”*

Maddenin ilk fıkrasının ilk cümlesinde, konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin, kiralanana birlikte kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da uygulanacağı belirtilmiştir. Öğretide bir görüş, eşyalı olarak kiraya verilen konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kiralananın içindeki eşyalara ilişkin bağımsız kira sözleşmeleri için de TBK'nın 339 ve devamı maddelerinin uygulanması gerektiğini belirtmiştir⁷⁴. Diğer görüş ise konut ya da çatılı işyeri kiralarında, kiralananın içinde bulunan taşınırılar için bağımsız bir taşınır kirasına gerek bulunmadığını, bu eşyaların, kiralanana olarak konut ya da çatılı işyerinin içinde bulundukları için kiralananın kapsamına dâhil olduğunu ve TBK'nın 339. maddesinin bu şekilde uygulanması gerektiğini belirtmektedir⁷⁵.

Maddenin ilk fıkrasının ikinci cümlesinde ise konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin, 6 ay ve daha kısa süreyle kiralanana ve geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara uygulanamayacağı belirtilmiştir. Bu hüküm ile genellikle tatil amacıyla kiralanana pansiyon, otel odası, villa gibi taşınmazlarda kiracıyı koruyan hükümlerin uygulama alanı bulmayacağı

⁷³ Yarg. 6. HD, T. 28.01.2014, E. 2013/5475, K. 2014/1028, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁷⁴ Gümüş, s. 27.

⁷⁵ Ural Çınar, Nihal, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı, Doktora Tezi, İstanbul, 2013, s. 11; Yavuz, N., s. 494

ve ticari faaliyetlerin aksamaması sağlanacaktır. Kiraya verenin bu hususta yaşayabileceği zorluklar da böylelikle bertaraf edilmiştir.

Tüm bunlarla birlikte, konut veya çatılı işyerinin büyüklüğü, niteliği, özellikleri gibi hususlar uygulama alanının belirlenmesinde dikkate alınmayacaktır. Konutun lüks olması ya da asgari sayıda odasının bulunması da önemli değildir⁷⁶. Her ne kadar, kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından özel düzenleme yapmasının sebebi, büyük ölçüde, kiracıyı koruma amacı olsa da, yukarıda belirtilen kriterlerin dikkate alınmaması, kanun koyucunun, bu kira sözleşmesi türünün daha geniş kapsamda uygulanması amacıyla olduğunu da göstermektedir.

Son olarak belirtmek gerekir ki, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1. maddesinde belirtilen ve 6570 sayılı Kanun'un uygulama alanını gösteren “*belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlar*” şeklindeki bölgesel sınırlandırma ölçütü de TBK m. 339 hükmü ile terk edilmiştir. Böylece, ülke genelinde konut ve çatılı işyeri kiralari açısından eşitlik sağlanmıştır⁷⁷. Ayrıca TBK ile 6570 sayılı Kanun'daki musakkaf (üstü örtülü) teriminin terk edildiği ve “konut” ve “çatılı işyeri” olmak üzere iki ayrı kavramın düzenleme alanı bulduğu da yeniden belirtilmelidir.

1.7.3. Ürün Kirası

Ürün kirası, Türk Borçlar Kanunu m. 357 ila m. 375 arasında düzenleme alanı bulmuştur. 818 sayılı BK'de “hasılat” olarak isimlendirilen bu kira sözleşmesi türü, TBK'de “ürün” kirası olarak isimlendirilmiştir. Ürün kirası, TBK m. 357'de, “*Kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bıraktığı sözleşme*” olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle, kiraya verenin, ürün veren bir şey veya hakkın kullanımını ve yararlanılmasını bedel karşılığında kiracıya bırakmayı borçlandığı sözleşmeye ürün kirası denir⁷⁸. Ayrıca TBK m. 299'da genel tanımı verilen kira sözleşmesinin, “kullanımla birlikte ondan yararlanma” şeklindeki belirtmesiyle ürün kirasının tanımına da değindiğini ve bu kira türünü de kapsadığı daha önce belirtilmişti.

⁷⁶ Gümüş, s. 23-24.

⁷⁷ Yavuz, N., s. 491

⁷⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 436; Yavuz/Acar/Özen, s. 374; Eren, Fikret/Başpınar, Veysel, **Toprak Hukuku**, Beşinci Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, Aralık 2017, s. 228; Makaracı Başak, Aslı / Öktem Çevik, Seda, “Alışveriş Merkezinin Bir Bütün Olarak Kiraya Verilmesini Konu Alan Kira Sözleşmelerinin Hukuki Niteliğine İlişkin Bir Değerlendirme”, **Banka ve Finans Hukuku Dergisi**, C. 8, S. 32, 2019, Prof. Dr. Ali Necip Ortan'a Armağan, s. 1307; Darcı, Şeyhmus, **Ürün Kirası Sözleşmesi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Programı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2020, s. 4.

Yargıtay da ürün kirasını, “*Kiraya verenin kiracıya ürün (hasılat) veren bir mal, işletme ya da hakkın kullanılmasını, semerelerinden yararlanılmasını veya işletilmesini belli bir bedel karşılığında terk ettiği kira sözleşmesi*” olarak tanımlamaktadır⁷⁹. Tüm bu hususlardan da anlaşılacağı üzere, ürün kiralalarında kullanma, semerelerden yararlanma ve kiralananın işletilmesi hakları mevcut olmaktadır.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kanunda, ürün kirasına ilişkin özel bir hükmün bulunmadığı durumlarda kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanmaktadır. Bu husus, TBK m. 358’de belirtilmiştir. Bu sebeple, TBK m. 358, kira sözleşmesinin genel hükümleriyle ürün kirası arasındaki yollama maddesidir. Bu bağlamda, TBK gerekçesinde de belirtildiği üzere, “kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması”, “kira ilişkisinin devri”, “kiralananın kullanılmaması” gibi konularda, ürün kirası bölümünde ayrıca düzenlenmediği ve farklılık da göstermediği için genel hükümler uygulanmalıdır.

Yukarıdaki açıklamalar sonrası, ürün kirasının konusunu nelerin oluşturduğu da ayrıca incelenmelidir. Ürün kirasının konusunu, gelir getiren taşınır ya da taşınmaz mallar oluşturabileceği gibi, işletmeler ve haklar da oluşturabilir⁸⁰ Hattâ, lisans sözleşmesi, fikir ve sanat eserleri üzerindeki işletme hakkının devri gibi haklar da ürün kirasına konu olabilmektedir⁸¹. Bu sebeple, hem doğal hem de hukuki ürün getiren eşyanın ürün kirasına konu olabileceği ve bu kapsamda işletmenin işletilmesi sonucu elde edilen kârın da hukuki ürün olarak nitelendirilebileceği belirtilmelidir⁸².

Ürün kirası ile adi kiranın konusunu oluşturan birçok kiralananın benzer olması sebebiyle; adi kira ile ürün kirasının ayrımı iyi yapılmalı ve olaya hangi sözleşme hükümlerinin uygulanacağı iyi belirlenmelidir. Bu kapsamda, adi kirayla ürün kirası arasındaki en önemli ölçüt; kiracının, kiraya verene karşı, kiralanan şeyi işletmek ve ürüne elverişli halde bulundurmakla yükümlü olup olmadığıdır⁸³. Yani kiraya verenin kiracıya iletmediği yetkinin kapsamı önem arz etmektedir⁸⁴. Yüksek mahkeme tarafından da, “*kiracının, kiralanan şeyin ürünlerinden yararlanma yetkisi olup olmadığı*” adi kira ile ürün kirası

⁷⁹ Yarg. HGK, T. 28.03.2019, E. 2017/2684, K. 2019/361; Yarg. HGK, T. 21.02.2019, E. 2015/2908, K. 2019/192, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁸⁰ Bu kapsamda ticari işletme kiralalarının, işletilmeleri halinde ürün verdiği ve ürün kirasının en elverişli organizasyonu olduğu konusunda detaylı bilgi için bkz. Bakırcı, Münevver Kübra, “Ticari İşletme Kirası”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 161-162, Ocak-Şubat 2018, s. 70-71.

⁸¹ Yavuz, N., s. 498

⁸² Yarg. HGK, T. 28.03.2019, E. 2017/2684, K. 2019/361; Yarg. HGK, T. 21.02.2019, E. 2015/2908, K. 2019/192, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁸³ Yavuz, N., s. 910

⁸⁴ Makaracı Başak/Öktem Çevik, s. 1309-1310.

arasındaki başlıca ve en önemli kriter olarak belirtilmiştir⁸⁵. Bu sebeple, yalnızca elde edilen üründen veya cirodan belirli bir payın kiraya verene verilecek olması, sözleşmenin ürün kirası olarak nitelendirilmesine yetmeyecektir.

Yargıtay da içtihat niteliği kazanmış kararlarında bu hususu, “*Türk Borçlar Kanununun 357 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede kiralanan işyerinin cafe-bar olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, dekorasyonun kiracıya ait olduğu kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesinde kiralananın işletme ruhsatıyla ve demirbaşlarıyla birlikte kiralandığına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması, taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermemektedir.*” şeklinde belirtmiştir⁸⁶.

Görüleceği üzere, yalnızca cironun bir bölümü veya elde edilecek mahsulün bir bölümü gibi kira bedeli bakımından yapılan anlaşmalar ürün kirasını meydana getirmeyecektir. Başka bir ifadeyle, ürün kirası için, elde edilecek ürünü meydana getirecek şeylerin de kiracıya bırakılması gerekir. Bu husus da ürün kirası ile kiracıya, mülkiyeti başkasına ait olan bir malın ürünlerine malik olma imkânı tanımaktadır⁸⁷.

1.7.4. Hayvan Kirası

Hayvan kirası, TBK m. 376-378 arasında düzenleme alanı bulmuş olup konusuna ve özelliklerine de TBK m. 376’da yer verilmiştir. Buna göre, hayvan kirasının, tarımsal bir taşınmazın kirasıyla bağlantısı olmamalı, kira süresi içerisinde kiralanan hayvanların bütün ürünleri kiracının olmalı ve hayvanlardan elde edilen ürünün veya paranın bir kısmı da kiraya verenin olmalıdır. Bir başka deyişle, kiraya verenin, kiracıya, ödeyeceği bir bedel karşılığında tarımsal taşınmaz kirasıyla bağlantısı olmayan geviş getiren bir hayvanın kira süresi içindeki ürününü devretmeyi üstlendiği sözleşmeye hayvan kirası sözleşmesi denilmektedir⁸⁸.

⁸⁵ Yarg. HGK, T. 28.03.2019, E. 2017/2684, K. 2019/361; Yarg. HGK, T. 21.02.2019, E. 2015/2908, K. 2019/192, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁸⁶ Yarg. 20. HD, T. 11.11.2016, E. 2016/10828, K. 2016/10477, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁸⁷ Arslan, Zeynep, *Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*, İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015, s. 16

⁸⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 459-460.

Türk Borçlar Kanunu'nda ürün kirası bölümü içerisinde düzenlenen hayvan kirası, ürün kirasının özel bir türü olarak kabul edilmektedir. Bu sebeple de öğretideki bazı yazarlar tarafından ayrı bir başlık altında incelenmemektedir⁸⁹.

Hayvan kirasının konusunu, keçi, koyun, sığır gibi geviş getiren ev hayvanları oluşturmaktadır⁹⁰. Burada kastedilen kira, hayvansal ürün kirasıdır ve geviş getiren hayvanlardan yalnız ürün veren ev hayvanları bu tür kiraya konu olabilirler⁹¹.

Yargıtay'ın bir kararında da, *“davacının davaya konu geviş getirici hayvanlarının davalı şirkete kiralayarak karşılığında süt bedellerinin yazılı şekilde paylaşılacağı ve yavru keçilerin davalı şirkete bırakılacağına kararlaştırılmış olması karşısında taraflar arasındaki sözleşmenin Türk Borçlar Kanununun ürün kirası hükümlerine tabi olduğu”* saptanarak hayvan kirasının konusunu oluşturan hususlar belirtilmiştir⁹². Ayrıca daha önce de açıklandığı gibi, hayvan kirasının ürün kirasının bir türü olduğu ve bu sebeple kimi yazarlar tarafından ayrı bir başlık altında incelenmediği hususu, söz konusu yüksek mahkeme ilamında da görülmektedir. Zira Yargıtay, yukarıdaki olayda, kavram olarak hayvan kirasını değil ürün kirasını kullanmıştır.

Son olarak belirtmek gerekir ki hayvan kirasının kurulması için –diğer birçok kira sözleşmesi gibi- herhangi bir şekil şartı yoktur. Bununla birlikte, TBK'de yalnızca üç maddede düzenlenen hayvan kirası bakımından uygulanacak hükmün bulunmaması durumunda, uygun düştüğü ölçüde ürün kirasına ilişkin hükümlerin, kıyas yoluyla hayvan kirasına da uygulanabileceği belirtilmektedir.

⁸⁹ Meydaneri, s. 9 vd.

⁹⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 460.

⁹¹ Eren, Borçlar Özel, s. 460; Yavuz/Acar/Özen, s. 388.

⁹² Yarg. 3. HD, T. 29.11.2017, E. 2017/4732, K. 2017/16726, (erişim tarihi: 20.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

2.1. Ayıp Kavramı Ve Türleri

2.1.1. Tanımı

Ayıp kavramı, Türk Borçlar Kanunu'nda ve diğer ilgili kanunlarda, kira sözleşmesi esas alınarak tanımlanmış bir kavram değildir. Ayıp kavramı, sözleşmeler bakımından daha çok satış sözleşmesi⁹³, yasal düzenlemeler bakımından ise Tüketici Hukuku mevzuatı⁹⁴ kapsamında tanımlanmıştır. Bu sebeple, kira sözleşmesi kapsamındaki ayıp kavramını tanımlamak için diğer sözleşme türlerinden ve yasal düzenlemelerden yararlanmak önem arz etmektedir.

Satış sözleşmesi kapsamında ayıp, TBK m. 219 hükmü de esas alındığında, satıcının alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin malda bulunmaması ya da alıcının sözleşmede öngördüğü kullanım amacının malın değeri ve ondan beklenen faydaları azalttığı veya ortadan kaldırdığı eksiklikler ve bozukluklardır⁹⁵. Ayıbı, satış konusu malda sözleşme veya satılanın niteliği gereği, bulunması gereken iyi özelliklerin bulunmaması veya bulunmaması gereken kötü özelliklerin bulunması olarak da tanımlayabiliriz⁹⁶.

Kira sözleşmesi bakımından ayıbın ne olduğunun tespiti noktasında ise satış sözleşmesinde ayıbı tanımlayan TBK m. 219 ve kiraya verenin teslim borcunun kapsamını belirten TBK m. 301 hükümlerinden yararlanmak gerekmektedir. TBK m. 219 hükmünün kira sözleşmesine uyarlanmasıyla kiraya verenin bildirdiği özelliklerin kiralanda bulunmaması ya da kiracının kullanım amacı bakımından kiralananın değerini ve kiralandan beklenen

⁹³ Kanun koyucunun ayıp kavramına yönelik olarak tanım vermeme konusundaki yaklaşımının 6098 sayılı TBK ile kısmen değiştiği ve mülga BK bakımından kira, satış ve eser sözleşmelerinde ayıp tanımına yer verilmemişken TBK bakımından satış sözleşmesindeki ayıp tanımına yer verildiğine ilişkin olarak bkz. Erdem, Mehmet, “Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 12, S. 155-156, Temmuz 2017, s. 12.

⁹⁴ Tüketici hukuku bakımından ayıplı mal kavramı, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 8. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında tanımlanmıştır.

⁹⁵ Özçelik, Ş. Barış, “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 64, S. 4, 2015, s. 1166. Ayıbın, tarafların iradesine göre olması gerekenle somut yaşam gerçeğine göre olan arasında alıcı zararına kendini gösteren kalite farkı, nitelik sapması olduğu yönündeki tanım için, bkz. Serozan, s. 199

⁹⁶ Kapancı, Kadir Berk, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 11; Yünlü, Semih, “Türk Borçlar Kanunu Hükümlerince Satıcının Ayıp Sorumluluğu Bakımından Alıcının Külfetleri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 25, S. 1, Haziran 2019, s. 330.

faidaları azaltan veya ortadan kaldıran eksiklikler ve bozukluklar ayıp olarak kabul edilecektir⁹⁷.

TBK m. 301 hükmü göz önüne alındığında ise kiraya verenin, kiralananı “sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda”, yani kullanım amacı bakımından değerini ve fayda beklentisini azaltan veya ortadan kaldıran eksiklik ve bozukluk olmadan teslim etme ve o halde bulundurma borcunun mevcut olduğu görülecektir. Bu bakımdan ilgili iki hüküm, kira sözleşmesindeki ayıp kavramının dayanağını oluşturmaktadır. Sonuç olarak kira sözleşmesinde ayıp kavramı, hem kiralananın kullanım amacına yönelik zorunlu niteliklerin hem de kiraya veren tarafından vaat edilen niteliklerin eksikliğini ifade etmektedir⁹⁸.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bir kararında, kira sözleşmesinde ayıp kavramının Türk Borçlar Hukuku kapsamında tanımlanmadığının altını çizerek, “*Kiralananın hukuksal durumuna, özüne ya da niteliklerine ilişkin olup, kiralananın murat edilen şekilde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak yahut kullanım değerini önemli ölçüde azaltacak nitelikteki eksiklikleri*” ve “*Kiracının, kira sözleşmesini yapma amacını gerçekleştirmeyi engelleyen her türlü teslimi*” ayıp olarak tanımlamıştır⁹⁹.

Bu açıklamalar ışığında, hangi durumların kira sözleşmesi bakımından ayıp teşkil edeceği önem arz etmektedir. Eşyalı kiralanan bir taşınmazdaki buzdolabının bozuk olması veya engelli bir birey bakımından kapı eşiğinin yüksek olması¹⁰⁰, konut olarak kiralanan yerin kapı ve pencerelerinin olmaması, tuvalet, banyo veya mutfaka sahip bulunmaması¹⁰¹, gürültü yapma, duman, koku yayma, kiracıya hakaret ve onu tehdit¹⁰² gibi haller kira sözleşmesi bakımından ayıba örnek gösterilebilir.

⁹⁷ İncoğlu, s. 115-116. Kira sözleşmesinde ayıp kavramının diğer tanımları için, bkz. Aral/Ayrancı, s. 280; Eren, Borçlar Özel, s. 334; Kaya, s. 51; Yavuz/Acar/Özen, s. 251; Çabri, Sezer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 47; Öz, Turgut/Acar/ Faruk, Gökyayla, Emre/ Develioğlu, H. Murat, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, Cilt 4-5 (Madde 207-392), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, s. 2806-2807; Üçer, Mehmet/Meriç, Nedim, “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 41, 2019, s. 411.

⁹⁸ Kaya, s. 9; Aral/Ayrancı, s. 280; Gümüş, s. 109.

⁹⁹ Yarg. HGK, T. 17.11.2020, E. 2020/6-137, K. 2020/900, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁰⁰ İncoğlu, s. 116 vd.

¹⁰¹ Çabri, s. 91.

¹⁰² Yavuz, N., s. 127.

2.1.2. Türleri

2.1.2.1. Niteliğine Göre

2.1.2.1.1. Maddi Ayıp

Maddi ayıp, kiralananın beklenen olağan kullanım imkânını azaltan veya ortadan kaldıran herhangi bir eksiklik, bozukluk, kırık olma, yıpranmış olma gibi kira konusu şeyin fiziki yönüne ilişkin ayıplardır¹⁰³. Maddi ayıp, yüksek mahkemece de, “*malın yırtık veya lekeli olması gibi bir malda madden hata bulunması*” şeklinde tanımlanmaktadır¹⁰⁴. Kiralananın fiziki yapısına ilişkin bu ayıplar, kiralananın doğasında mevcut olabileceği gibi kiralana sonradan etki edebilecek etkenlerle de oluşabilmektedir¹⁰⁵.

Maddi ayıp, kiralananın tamamına ilişkin olabileceği gibi kiralananın bir bölümüne, kiralanda bulunan bir eşyaya veya bir parçaya ilişkin de olabilir¹⁰⁶. Bu kapsamda, kira konusu konut veya işyerinin bir odasında bulunan bozukluk veya eksiklik yahut kiraya konu teknolojik bir cihazdaki bir tuşun çalışmaması gibi durumlarda da maddi ayıp söz konusu olabilmektedir. Sonuç olarak, olağan kullanım imkânını azaltan veya kaldıran ve kiralananın tamamına veya bir bölümüne etki eden, fiziki yapıya ilişkin tüm ayıplar maddi ayıp kavramı içerisinde değerlendirilmektedir.

Ayıbın niteliğinin belirlenebilmesi, kiracının kiraya verene karşı kullanabileceği haklar açısından da önem arz etmektedir. Özellikle, ayıbın giderilmesi hakkının kullanımı bakımından ayıbın niteliğinin tespit edilmesi gerekmektedir. Zira ayıbın giderilmesi hakkı, kural olarak yalnızca maddi ayıplar bakımından kullanılabilir¹⁰⁷. Diğer ayıp türleri bakımından –manevi, ekonomik ve hukuki ayıplar- kiraya verenin kural olarak ayıbı gidermeye yönelik bir imkânı bulunmamaktadır. Zira bu tür ayıpların giderilmesi kural olarak kiraya verenin kendi tasarrufunda olmayıp kiraya verenin bu yöndeki bir çabasının sonuç verme ihtimali bulunmamaktadır. Ancak maddi ayıpların kiralananın fiziki yapısına ilişkin olması, bu ayıpların giderilmesi bakımından kiraya verene bazı imkânlar tanımaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kira konusu şeyin rutubetli olması, ısı ve su yalıtımının veya ısıtmanın yetersiz olması, evin kapılarının ve camlarının kırık olması¹⁰⁸, kombinin çalışmaması, evin aşırı nemli olması, asansörün bozuk olması, yağışlı havalarda

¹⁰³ Çabri, s. 94; İnceoğlu, s. 127; Gümüş, s. 107. Maddi ayıbın, fiziksel, işlevsel ve yapısal özelliklerle ilgili nitelik eksikliği olduğu yönünde, bkz. Serozan, s. 200.

¹⁰⁴ Yarg. HGK, T. 26.02.2020 E. 2017/252 K. 2020/224, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁰⁵ Kaya, s. 52; Yavuz, N., s. 126.

¹⁰⁶ Çabri, s. 95

¹⁰⁷ Çabri, s. 95.

¹⁰⁸ Aral/Ayrancı, s. 280; Eren, Borçlar Özel, s. 334-335.

duvarlardan içeri su girmesi¹⁰⁹ gibi halleri kira sözleşmesi kapsamındaki maddi ayıplara örnek teşkil eden haller olarak belirtebiliriz. Bir Yargıtay ilamında da, dosyada bulunan tespit raporu ve bilirkişi raporundan tespit edildiği üzere; dava konusu villanın bodrum katında bulunan duvarların kabardığı, rutubetli ve hasarlı olduğu, sorunun yapının temel izolasyon eksikliğinden ve/veya temel izolasyonunun tekniğine uygun yapılmamış olmasından kaynaklandığı belirtilerek kiralananda maddi ayıbın bulunduğu belirtilmiştir¹¹⁰.

2.1.2.1.2. Manevi Ayıp

Manevi ayıp, kiralananın durumunu maddi ayıplar gibi fiziki yönden etkilemeyen, kiracının sözleşmede amaçladığı kullanımı manevi yönden güçleştiren ve kiracıyı rahatsız eden hallerdir¹¹¹. Kiraya veren, kiralanayı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmenin yanı sıra kiralanayı kullanması için kiracıya huzurlu ve güvenli bir ortam sağlamakla da yükümlüdür¹¹². Bu sebeple, kiracının haksız bir şekilde rahatsız edilmesi sonucu kiralanayı amaçladığı gibi kullanamaması ve ondan yararlanamaması da manevi ayıp olarak ifade edilmelidir¹¹³.

Kira sözleşmesi bakımından diğer ayıp türlerinin tanımlanmasında –maddi, hukuki ve ekonomik- satış sözleşmesinden yararlanılmasına rağmen manevi ayıp kavramı açısından aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Zira kira sözleşmesinde, satış sözleşmesindeki maddi, ekonomik ve hukuki ayıplardan farklı olarak manevi ayıplardan doğan sorumluluk hali de mevcuttur¹¹⁴. Bu durumun, kira sözleşmesinin, satış sözleşmesine göre, sürekli borç doğuran niteliği ve kiralananın sözleşme süresince dış etkilere daha açık olduğu hususlarından kaynaklandığı söylenebilir.

Öğretide, “manevi ayıp” isimlendirilmesi açısından bir görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretideki bir görüş, bu tür ayıpları manevi ayıp kavramı altında incelerken¹¹⁵, diğer görüş ise bu tür ayıpları rahatsız edici hal olarak nitelendirmekte ve bu başlık altında incelemektedir¹¹⁶.

¹⁰⁹ Çabri, 94-95

¹¹⁰ Yarg. 13. HD, T. 03.04.2014 E. 2013/25990 K. 2014/10068, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹¹¹ Çabri, s. 103-104; Yavuz/Acar/Özen, s. 253; Nuhoğlu, Beyza, **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s. 40.

¹¹² Çabri, s. 104; Baltalı, Gülşen, **Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Hukuk Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 31

¹¹³ Kaya, s. 57-58.

¹¹⁴ Çabri, s. 103; Gümüş, s. 108; Nuhoğlu, s. 39; Zevkliler/Gökyayla, s. 271.

¹¹⁵ Aral/Ayrancı, s. 280; Çabri, s. 103 vd., Kaya, s. 57 vd., Nuhoğlu, s. 39 vd.

¹¹⁶ Günel, Mustafa Cahit, **Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Ertirilmesi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010, s. 44; Yavuz, N., s. 1126. Eren ise manevi ayıp veya rahatsız edici hal

Biz de -öğretideki hâkim kanaate de uyarak- çalışmamızda, bu tür ayıpları, daha kapsayıcı olması ve rahatsız edici hal kavramını da sınırları içine alması sebebiyle manevi ayıp olarak nitelendireceğiz.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralananda gürültü yapma¹¹⁷, duman ve koku yayma, kiracıya karşı devamlı hakaret ve tehdit, insanlar açısından tehlike oluşturabilecek bir hayvanı kiralananın girişinde ve merdivenlerde başıboş bırakmak gibi hallerin kira sözleşmesi kapsamında manevi ayıplara örnek teşkil ettiği söylenebilir¹¹⁸. Bir yargı kararında da, *“Kullanıma uygun halde bulundurma borcu kapsamına kiralananın sadece maddi nitelikteki noksanlıklarından arındırılmış şekli değil, bunun yanında ihlali halinde manevi ayıp sayılacak gürültü yapmama, kötü koku yaymama veya kiracıya hakaret etmeme gibi davranışlar da girer.”* şeklinde açıklamayla bazı örnekler verilerek manevi ayıp kavramının kapsamı belirtilmiştir¹¹⁹.

Tüm bunların yanında, bir kira ilişkisinde, manevi ayıba kimlerin sebebiyet verebileceği de ayrıca incelenmelidir. Zira manevi ayıplar, daha çok rahatsız edici faaliyetler sebebiyle ortaya çıkan ayıplardır. Bu kapsamda, kiracıya rahatsızlık verme durumu, diğer kiracılar ve komşular, üçüncü kişiler veya kiraya verenden kaynaklanabilir¹²⁰. Komşuların vermiş olduğu rahatsızlık bakımından ise manevi ayıba ilişkin öğretideki görüşlerin ve yargı kararlarının yanında komşuluk hakkını düzenleme altına alan Türk Medeni Kanunu m. 737’nin de göz önünde bulundurulması yerinde olacaktır¹²¹.

kavramlarını kullanmayıp bu tür ayıplara maddi olmayan ayıp kavramı içerisinde yer vermektedir. Bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 334-335. Aydoğdu/Kahveci ise manevi ayıp ile rahatsız edici hal kavramlarını birlikte kullanmaktadır. Bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 374.

¹¹⁷ Kiralananda gürültü yapma ile çevresel koşullar sebebiyle oluşan gürültüyü birbirinden ayırmak gerekmektedir. Zira kiralananda gürültü yapma, daha çok komşuların veya üçüncü kişilerin verdiği rahatsızlık bakımından kullanılırken çevresel koşullar sebebiyle oluşan gürültü ise yoldan geçen arabaların veya kiralanana yakın bulunan havaalanı, tren/metro istasyonu gibi dış etkenlerin oluşturduğu gürültü bakımından kullanılmaktadır. Bu kapsamda, Alman Hukukunda, Türk Hukukundan farklı olarak, çevresel gürültü sorununun manevi ayıp kavramı içerisinde değil de ayrı bir tanımlama olan çevresel ayıp kavramı içerisinde kullanıldığı ve gürültü nedeniyle kiralananın ayıplı hale gelmesi bakımından Türk öğretisi ve yargı kararlarında, yalnızca genel değerlendirmeler yapıp kriterlere yönelik doğrudan bir değerlendirme ve inceleme yapılmadığı yönünde bkz. İleri, Çiğdem, “Çevresel Gürültü Nedeniyle Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu”, **Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi**, 2021, s. 466 vd. Yazar, ayrıca çevresel koşulların çoğunlukla kiraya verenin kontrolünde olmadığı ve hızla değiştiği büyük şehirlerde, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun geniş tutulmasının adil bir yaklaşım olmayacağını belirtmektedir.

¹¹⁸ **Aral/Ayrancı**, s. 280; **İnceoğlu**, s. 130; **Nuhoğlu**, s. 40; **Çabri**, s. 104-105; **Kaya**, s. 58-59; **Yavuz, N.**, s. 127.

¹¹⁹ Yarg. HGK, T. 02.10.2013, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹²⁰ **Kaya**, s. 57-58; **Nuhoğlu**, s. 40

¹²¹ TMK m. 737’e göre, komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.

2.1.2.1.3. Ekonomik Ayıp

Ekonomik ayıp, kiracının sözleşmede amaçladığı kullanımının, kiralananan elde edilecek semereye veya gelire bağlı olduğu hallerde, kiralananan bu amaca uygun kullanılmasını veya işletilmesini ortadan kaldıran ya da sözleşmede kararlaştırılan veyahut kiraya verence taahhüt edilen semere veya gelirin elde edilemediği eksiklikleri ifade etmektedir¹²². Bu bakımdan ekonomik ayıp, kiralananan elde edilebilecek ekonomik verim bakımından bir eksiklik göstergesidir¹²³. Yargıtay da ekonomik ayıbı, kiralananın “*iktisadi vasıflarında eksiklik olması hali*” olarak tanımlamaktadır¹²⁴.

Ekonomik ayıp, daha çok ürün kiralari bakımından karşımıza çıkan bir kavramdır. Zira ürün kirasının ayırıcı niteliği, kiralananan elde edilmesi beklenen verim veya gelirdir. Dolayısıyla ürün kirası sözleşmelerinde kiraya veren, kiracıya kira konusu maldan belli bir semere elde edeceği yönünde güvence vermese de bu durumdan sorumludur¹²⁵. Adi kirada ise kiracının, kiralananan belli bir ekonomik kazanç elde edeceği düşüncesinin hâkim olması gerekmektedir. Kiracı açısından bu düşüncenin hâkim olmasına rağmen kiralananan bu beklenti karşılanamıyorsa ekonomik ayıbın varlığı söz konusu olmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralanan bir arazinin kiraya verenin belirttiği verimi vermemesi veya işyeri olarak kiralanan bir yerin kiraya verenin belirttiği ciroya ulaşmaması¹²⁶, bir şirketin kiraladığı araçların belirtilenden daha fazla yakıt tüketmesi, kiralanan fotokopi makinesinin katalogda belirtilenden daha yavaş fotokopi çekmesi¹²⁷, daha az elektrik tüketmesi amacıyla yaptırılan bir makinenin daha sonra beklenilenden daha fazla yakıt tüketmesi¹²⁸ gibi haller kira sözleşmesindeki ekonomik ayıplara örnek gösterilebilir¹²⁹.

¹²² Çabri, s. 101-102; Nuhoğlu, s. 46; Kaya, s. 55; Yavuz, N., s. 126.

¹²³ Kapancı, s. 13.

¹²⁴ Yarg. HGK, T. 20.06.2019, E. 2017/1657, K. 2019/744, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹²⁵ Nuhoğlu, s. 46; Baltalı, s. 36.

¹²⁶ Eren, Borçlar Özel, s. 335; Çabri, s. 102; Nuhoğlu, s. 46.

¹²⁷ İncoğlu, s. 130; Çabri, s. 102

¹²⁸ Meydaneri, Hatice Kübra, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu**, Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, 2019, s. 29.

¹²⁹ Öğretide, yeni malikin, kiralananı kira sözleşmesinin mevcut olduğunu bilerek satın almış olması durumunda bile, kira bedelinin kendisine bildirilenden veya rayiç bedelden düşük olduğu durumlarda, ekonomik ayıbın varlığından hareketle eski malikin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunu doğurabileceği, ancak bunun için yeni malikin kira bedelini bilmiyor olması gerektiği ifade edilmektedir. Bkz. İncoğlu, s. 596. Her ne kadar, böyle bir durumda ekonomik ayıbın oluşabileceği belirtilmişse de bu husustaki ekonomik ayıp, kiraya veren ile kiracı arasında değil, kiraya konu taşınmazın eski maliki ile yeni maliki arasında olduğundan çalışmamızın konusunu oluşturmamaktadır.

2.1.2.1.4. Hukuki Ayıp

Hukuki ayıp, kiralananın sözleşme ile amaçlanan kullanım imkânının, kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar ve engellemeler sebebiyle azalması veya ortadan kalkması halinde mevcut olan ayıptır¹³⁰. Yargı kararlarında ise hukuki ayıp, “*Malın kullanımının hukukten sınırlandırılmış olması (malın üzerinde rehin, haciz, intifa hakkı gibi kısıtlamalar bulunması)*” şeklinde tanımlanmıştır¹³¹. Hukuki ayıbın mevcut olduğu hallerde, kanun kurallarına uygun düşmediği için hukuk normları, menfaat elde eden tarafın kiralananı yararlanmasına tam anlamıyla izin vermemektedir¹³².

Daha önce de ifade edildiği üzere -diğer ayıp türlerinden de farklı olarak- hukuki ayıpların oluşumunda kamu hukukundan kaynaklı kısıtlamalar söz konusudur. Bunun da etkisiyle öğretideki bir görüş, kiraya verenin hukuki ayıplar bakımından sorumlu tutulabilmesi için kusurlu olması gerektiğini ifade etmektedir¹³³. İkinci görüş ise diğer ayıp türlerinde de olduğu gibi kiraya verenin kusursuz olması halinde dahi hukuki ayıplardan sorumlu olması gerektiği düşüncesindedir¹³⁴. Kanaatimizce, manevi ayıplardan olan kiralanda gürültü yapılması veya komşuların veya üçüncü kişilerin kiracıya hakaret etmesi gibi durumlarda dahi kiraya verenin kusursuz sorumluluğuna gidilirken kamu kaynaklı kısıtlamalar sonucu oluşan hukuki ayıplarda kiraya verenin mutlaka kusurunun aranması yerinde olmayacaktır. Kusur sorumluluğu açısından hukuki ayıpların diğer ayıp türlerinden farkının olmaması sebebiyle biz de kiraya verenin kusursuz olması halinde dahi hukuki ayıplardan sorumlu olması gerektiği yönündeki ikinci görüşe katılmaktayız.

Ayrıca hukuki ayıplar söz konusu olduğunda, kiracının tacir sıfatını haiz olup olmamasının sorumluluk açısından bir fark oluşturup oluşturmayacağı da ayrıca incelenmesi gereken bir konudur. Zira tacirler açısından kanunun yüklemiş olduğu bir ödev olan basiretli

¹³⁰ Çabri, s. 96; Yavuz/Acar/Özen, s. 253; Baltalı, s. 33; Nuhoglu, s. 42; Günel, s. 46-47.

¹³¹ Yarg. HGK, T. 20.06.2019, E. 2017/1657, K. 2019/744, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹³² Eren, Borçlar Özel, s. 108. Nitekim bir yargı kararında da, “Sözleşmenin 10. maddesinde; “kira süresi taşınmaz su kaynağının kiracıya teslim tarihine bakılmaksızın kira sözleşmesinin taraflarca imzalanmasını müteakip tesisi kurup işletmeye açtığı tarihtir. Bu süre en çok 1 yıldır. 1 yıl içinde tesis işletmeye geçirilmediği takdirde 1 yılın sonunda kira başlar.” düzenlemesi bulunmaktadır. Dosyadaki bilgilerden davaya konu taşınmazla ilgili Kadastro Mahkemesinde dava olması sebebiyle imar izninin alınamadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda davaya konu yerin, sözleşme gereğince kiranın başladığı tarihte kullanmaya elverişli hukuki ayıptan ari bir şekilde teslim edilmediğinin kabulü gerekir.” denilerek kamu kısıtlaması sebebiyle hukuki ayıbın mevcut olduğu belirtilmiş ve kullanım imkânı sınırlandırılmıştır. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 17.05.2018, E. 2017/8491, K. 2018/5421, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹³³ Kök, Yasin, Borçlar Kanununa ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s. 52; Baltalı, s. 33-34; Günel, s. 47.

¹³⁴ Çabri, s. 99-100; Nuhoglu, s. 43; Aktaş, Abdullah, Kiraya Veren Kiralanadaki Ayıptan Sorumluluğu, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s. 43.

davranma yükümlülüğü, onlara ek bir sorumluluk getirmekte olup tacirlerin taraf olduğu sözleşmeleri, tarafların tacir olmadığı diğer sözleşmelerden ayırmaktadır. Bu kapsamda, kiralanandaki hukuki ayıbın, tacirin faaliyet alanı ile ilgili olması halinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu açısından daha dar bir yorum yapmak gerekecektir. Bu tür durumlarda, tacirin basiretli davranma yükümlülüğü daha katı bir şekilde uygulanmalıdır¹³⁵.

Tüm bunların yanında, Covid-19 salgını sebebiyle uygulanan geçici işyeri kapatma tedbirinin hukuki ayıp olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği de ayrıca incelenmelidir. Bilindiği üzere, 2020 yılının Mart ayı itibarıyla tüm dünyayı etkisine alan Covid-19 salgını dolayısıyla ülkemiz genelinde -çatılı ve çatısız ayrımı gözetmeksizin- birçok işyerinin faaliyetlerine ara verilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, kira sözleşmelerine konu olan ve İçişleri Bakanlığının genelgeleriyle faaliyetlerine ara verilmesine karar verilen işyerleri açısından bu durumun hukuki ayıp oluşturacağı belirtilmektedir¹³⁶. Zira bu durumda, kiraya veren veya kiracıdan kaynaklanan bir durum mevcut olmayıp kamu hukukundan kaynaklanan bir kısıtlama mevcuttur.

Kiralananın kullanımının kamu tarafından kısıtlandığı bir diğer durum ise yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması halidir. Zira yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar, elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden yararlanamamaktadır¹³⁷. Ancak konutlar bakımından bu durum –en azından fiili olarak- farklıdır. Çünkü ülkemizde yapı kullanma izni olmayan konutlar da elektrik, su, kanalizasyon ve benzeri imkânlardan faydalanmakta, yapı kullanma izninin bulunmaması bu yapıların kullanılması ve yararlanılması bakımından bir değişiklik yaratmamaktadır. İşte bu durumda, yapı kullanma izni bulunmayan konutların kira sözleşmesine konu olması bakımından kiraya

¹³⁵ Üçer/Meriç, s. 428. Yargıtay ise kiracının tacir olduğu durumlarda somut olaya göre yorum yapmaktadır ve bu kararlarda ayıptan doğan sorumluluk bakımından net bir çıkarım yapmak mümkün değildir. Zira bir kararında Yargıtay, kiracı tacir tarafından kiralanan süt fabrikasının yapı kullanım izin belgesinin bulunmadığını, bu hususun kiraya veren tarafından sözleşmenin başlangıcında kiracıya bildirildiğinin ispatlanmadığını, kiracının tacir olması ve basiretli davranması gerektiği hususunun, kiralananın hukuki ayıplı olarak teslim edildiği noktasında bir fark yaratmadığını ve bu sebeple kiraya verenin hukuki ayıptan sorumlu olması gerektiğini belirtmiştir. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 31.03.2014, E. 2013/10424, K. 2014/3967, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yargıtay'ın kiracı tacirin basiretli davranması gerektiği ve bu sebeple hukuki ayıptan kiraya verenin sorumluluğunun bulunmadığı yönünde aksi yönde kararları da mevcuttur. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 24.02.2015, E. 2014/13744, K. 2015/1749; Yarg. 6. HD, T. 17.02.2015, E. 2014/13352, K. 2015/1446, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹³⁶ Keser, Yıldırım, “Pandemi Nedeniyle Uygulanan Geçici İşyeri Kapatma Tedbirinin Hukuki Ayıp Olarak Nitelendirilebilmesinin Kiracının Kira Borcuna Etkisi”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 20, S. 1, Ocak 2021, s. 166 vd.

¹³⁷ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 64/7'ye göre, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamamaktadır.

verenin ayıp sorumluluğunun bulunup bulunmayacağı tartışılması gereken bir diğer konu olarak karşımıza çıkmaktadır¹³⁸.

Öğretideki hâkim görüş ve Yargıtay, konutlarda yapı kullanım izninin bulunmamasını bir eksiklik olarak nitelendirmekte ve hukuki ayıbın varlığını kabul ederek kiraya verenin ayıp sorumluluğunun bulunduğunu kabul etmektedir¹³⁹. Azınlık görüş ise yapı kullanım izninin bulunmamasının konutun kullanım elverişliliğini olumsuz yönde etkilemeyeceği, ülkemizdeki konutların çoğunda yapı kullanma izninin bulunmadığı ve bu durumun da konutlardan yararlanılmasına engel teşkil etmediği göz önüne alarak hukuki ayıbın bulunmadığını ve kiraya verenin de sorumluluğunun olmayacağını belirtmektedir¹⁴⁰.

Kanaatimizce de konutlarda yapı kullanma izninin bulunmaması, kiracının kiralananı kullanma ve yararlanma hakkı bakımından olumsuz bir durum yaratmamaktadır. Kiralananın kullanımını etkilemeyen bu hususun, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açması da düşünülmemelidir. Bu sebeple kiracının, kiralanan konutun sırf yapı kullanım izninin bulunmaması sebebiyle ayıptan doğan haklarını kullanamaması gerekmektedir. Biz de konutlar bakımından yapı kullanım izninin bulunmamasının hukuki ayıba sebep olmayacağını belirten azınlık görüşe katılmaktayız.

2.1.2.2. Mevcut Olduğu Zamana Göre

2.1.2.2.1. Kiralananın Teslimi Anındaki Ayıp

Kanun koyucu, ayıpları mevcut olduğu zamana göre, kiralananın teslimi anındaki ayıplar ve kiralananın teslimi sonrası ortaya çıkan ayıplar olmak üzere iki bölüme ayırmıştır.

¹³⁸ Yapı kullanım izni bulunmayan işyerleri açısından ise böyle bir tartışma bulunmamaktadır. Zira yapı kullanım izni bulunmayan işyerleri, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alamamakta olup ticari faaliyetine başlayamamaktadır. Nitekim Yargıtay da bir kararında, “*Dava konusu binanın iskân ruhsatı ile onaylı bir güçlendirme projesi ve güçlendirme ruhsatının olmaması ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmesi için iskân ruhsatının bulunmasının gerekmesi karşısında, kiracının bu taşınmazda ticari faaliyetine başlamasına hukuken olanak bulunmadığı, taşınmazda hukuki bir ayıp bulunduğu ve bu hukuki ayıbın kiracının kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını imkânsız hâle getirdiği, Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere kiralananın kullanılabilmesi için iskân izninin bulunmasının vazgeçilmez bir zorunluluk olduğunu*” belirtmektedir. Bkz. Yarg. HGK, T. 17.11.2020, E. 2020/6-137, K. 2020/900, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹³⁹ Çabri, s. 98; Gümü, s. 108; Acar, s. 177; Günel, s. 47; Baltalı, s. 34; Meydaneri, s. 29; Yarg. 3. HD, T. 08.07.2004, E. 2004/8423, K. 2004/7719, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yüksek mahkeme bir ilamında, “*Bir binanın iskân raporunun bulunması asıldır. Bu nedenle iskân raporunun alınıp alınmadığını araştırma yönünden kiracıdan bir özen beklemek ve istemek mümkün değildir. Özen beklenilmeyen hallerde ise kusurdan söz edilemez. Bu durumda; dava konusu yerin, sözleşme gereğince kiranın başladığı tarihte, kullanılmaya elverişli iskân raporu alınmış hukuki ayıptan ari bir şekilde teslim edilmediği, böylece kiraya verenin kiracıya karşı yasal borcunu ifa etmediği sübuta ermiş bulunmaktadır.*” yönündeki kararıyla iskân ruhsatının kiralananlar bakımından asıl olduğunu belirtmiştir. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 19.03.2013, E. 2012/11089, K. 2013/4690, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁴⁰ İncoğlu, s. 128-129.

Bu husus, kiralananın teslimi anındaki ayıpları düzenleme altına alan TBK m. 304 ve teslim sonrası oluşan ayıpları düzenleme altına alan TBK 305 vd. maddelerinden de görülecektir. Böylelikle, diğer ayıp türleri bakımından genel olarak öğretideki yazarlar tarafından ortaya çıkan ayrımların bu kez kanun koyucu tarafından yapıldığını söyleyebiliriz.

Bilindiği üzere, kiraya verenin en temel borcu, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmeyle amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslim etmektir (TBK m. 301). Bu teslimin TBK m. 304 hükmündeki gibi olması durumunda kiraya verenin sorumluluğu doğmakta ve kiracı bu sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilmektedir. Bu husustan da anlaşılacağı üzere, kanun koyucu, kiralananındaki ayıpların mevcut olduğu zamana göre yapmış olduğu ayırmada sözleşmenin kurulma anını değil, kiralananın teslim anını esas almıştır¹⁴¹.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, ayıbın mevcut olduğu zamana göre yapılan ayırım ve kiracının başvuracağı yollar bakımından, kiralananın teslimi kavramından neyin anlaşılması gerektiği önem kazanmaktadır. Bu kapsamda, kiralananın teslimini, kiraya verenin kiracıya kiralananın zilyetliğini bırakması olarak tanımlayabiliriz¹⁴². Başka bir ifadeyle, kiralananın zilyetliğinin kiracıya bırakıldığı anda teslim gerçekleşmiş olacaktır.

Kiralananın teslimi anında var olan ayıp, kiralananın kiracının yararlanmasını azaltacak veya ortadan kaldıracak eksikliklerle teslim edilmesi veya tesliminin teklif edilmesi halinde mevcut olan ayıptır¹⁴³. Bu kapsamda, kiracının, kira sözleşmesini yapma amacını engelleyen veya ortadan kaldıran her türlü teslim, ayıplı teslimdir. Bu sebeple, kiralananın ayıpsız teslimi, kiracının sözleşme yapma amacını gerçekleştirdiği ve kullanım şekli bakımından herhangi bir problemle karşılaşmadığı teslimlerde söz konusu olmaktadır¹⁴⁴.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiracının sözleşmeyi yapma amacındaki kullanıma elverişli olma ölçütünü, yalnızca kiralananın asıl kısmı bakımından düşünmek yerinde olmayacaktır. Bu sebeple, kiralananın ayıpsız tesliminin temini için bütünleyici parça, eklenti gibi kısımların da kullanım amacına elverişli şekilde teslim edilmesi gerekmektedir¹⁴⁵. Bu kapsamda, kiralanan bir işyerinde bulunan makinelerin veya kiralanan konuttaki araba garajının da sözleşmeye uygun teslim edilmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar sonrası, kiralananın teslimi esnasında; konut veya işyerinin kullanma izninin bulunmaması, elektrik, su, doğalgaz boru ve tesisatının kiralanda

¹⁴¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 253.

¹⁴² Kaya, s. 61; Yargıtay da zilyetliğin bırakıldığı anı, kiralananın teslimi olarak kabul etmektedir. “Kiralanan 02.02.2009 tarihinde kiraya verene teslim edildiğine göre bu tarihten sonra kiralananın zilyetliği davacı kiraya verene geçmiştir.” Bkz. Yarg. 6. HD, T. 15.06.2016, E. 2015/7733, K. 2016/4677, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁴³ Çabri, s. 110; Gümüş, s. 117; Meydaneri, s. 29.

¹⁴⁴ Çabri, s. 110; Baltalı, s. 37; Nuhoglu, s. 48.

¹⁴⁵ Çabri, s. 111; Baltalı, s. 38.

bulunanlara zarar verecek şekilde döşenmesi¹⁴⁶, kaloriferlerin ısıtma ihtiyacını karşılamayacak vaziyette bulunması, cam ve kapıların kırık olması, dış kapı kilidinin sağlam olmaması¹⁴⁷, binanın bazı bölümlerinde düşük kalite beton kullanılması, binanın depreme dayanıklı olmaması ve güçlendirme ruhsatı alınmaması¹⁴⁸ gibi durumların kiralananın ayıplı olarak teslimine yol açacağı söylenebilir.

2.1.2.2.2. Kiralananın Teslim Sonrası Ayıplı Hale Gelmesi

Kira sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk, satış ve eser sözleşmelerinden farklı olarak, yalnızca teslim anındaki ayıplar bakımından değil, teslim sonrası ortaya çıkan ayıplar bakımından da söz konusu olmaktadır¹⁴⁹. Bu durum, kanun koyucu tarafından da TBK m. 305 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, kiralananın teslimi sırasında mevcut olmamakla birlikte, kiralananın tesliminden sözleşmenin bitimine kadar geçen sürede¹⁵⁰ ortaya çıkan her türlü maddi, manevi, ekonomik veya hukuki ayıp, kiralanda sonradan meydana gelen ayıp türüne girecektir¹⁵¹. Kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan sorumluluğun dayanağını, kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran sözleşme niteliğinde olması oluşturmaktadır¹⁵².

Tüm bunların yanında, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine sebep olan durumların da ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi, üçüncü kişilerin fiillerinden veya doğa olaylarından veyahut kiralandaki yapı bozukluklarının zamanla ortaya çıkmasından kaynaklanabilir¹⁵³. Tabii kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplarda, teslim anındaki ayıplarda söz konusu olmayan, kiracının veya kiracıyla birlikte yaşayanların ya da kiracının emir ve talimatları doğrultusunda çalışan kişilerin kusurunun da bulunmaması gerekmektedir¹⁵⁴.

Kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplara teslim sonrası kiralanda duvarların çatlaması, zamanla rutubet oluşması, pencere camlarının kırılması¹⁵⁵, elektrik, su, doğalgaz

¹⁴⁶ Eren, Borçlar Özel, s. 335.

¹⁴⁷ Baltalı, s. 37-38.

¹⁴⁸ Yarg. HGK, T. 17.11.2020, E. 2020/137, K. 2020/900, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁴⁹ Erdem, s. 14; Acar, s. 193; İncoğlu, s. 127.

¹⁵⁰ Konut ve işyerleri bakımından kiraya verenin teslimden sonraki ayıptan sorumluluğu “anahtarın teslim edildiği” ana kadardır. Zira Yargıtay da “Kural olarak anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir.” şeklindeki kararıyla sözleşmeden doğan sorumlulukların bitimini anahtarın teslim tarihi olarak kabul etmiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 30.11.2020, E. 2020/10233, K. 2020/7199, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁵¹ Baltalı, s. 39; Aynı yönde bkz. Aral/Ayrancı, s. 286; Eren, Borçlar Özel, s. 335; Çabri, s. 112.

¹⁵² Yavuz/Acar/Özen, s. 253.

¹⁵³ Kök, s. 60.

¹⁵⁴ Çabri, s. 114.

¹⁵⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 335.

tesisatının eskimesi, çatının akması, duvarların su alması, kombinin çalışmaması¹⁵⁶ gibi halleri misal olarak verebiliriz. Tabii kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıpları yalnızca maddi ayıp olarak da düşünmemek gerekir. Zira kiralananın fiziki özellikleriyle ilgili olmayan, kiralananı kullanırken kiracıyı rahatsız eden veya kiracının huzurunu bozan haller de sonradan ortaya çıkan ayıp kapsamında olabilir. Bu kapsamda, kiracının kiralananı teslim almasından sonra kiralanın binaya taşınan komşunun gürültü çıkarması veya kiralanın hakkında yıkım kararı verilmesi sonradan ortaya çıkan ve maddi nitelikte olmayan ayıplardandır.

2.1.2.3. Ağırlığına Göre

2.1.2.3.1. Önemli Ayıp

Kiralananın önemli ayıplarla teslimini düzenleme altına alan TBK m. 304/1’de, önemli ayıp kavramı tanımlanmamıştır¹⁵⁷. Ancak TBK m. 306’daki “*Ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellenmesi*” hükmü önemli ayıp kavramının tanımlanması noktasında yardımcı olacaktır. Bu kapsamda, kiralanandaki eksiklik veya bozukluğun, sözleşmeyle belirlenen ve amaçlanan kullanımı tümüyle engellemesi veya kiralananın kullanılması mümkün olmakla birlikte kiracının beklediği faydayı mühim ölçüde azaltması halinde, önemli ayıp söz konusu olacaktır¹⁵⁸.

Kiralanandaki önemli ayıbın tespitinde, kiracının sözleşmeyle amaçladığı kullanım amacı düşünülerek bir sonuca ulaşmak yerinde olacaktır. Zira oluşan ayıpların önemli olup olmaması, kiracının kiralanandaki kullanım amacıyla doğrudan ilgilidir. Misal, kiralanın bir hukuk bürosunun çevresinde oluşan gürültü kiracı bakımından önemli ayıp teşkil edebilecekken, kiralanın bir marangozhanenin çevresinde oluşan gürültü, yapılacak işin niteliği de düşünüldüğünde, kiracı bakımından önemli bir ayıp oluşturmayacaktır. Tüm bunların yanında, oluşan ayıbın giderilmesinin yüksek masraf gerektirmesi durumunda da önemli ayıp söz konusu olacaktır¹⁵⁹. Ayrıca önemli ayıbın, kiralananın teslimi esnasında var olabileceği gibi teslimden sonra da ortaya çıkabileceği belirtilmelidir.

¹⁵⁶ Çabri, s. 113.

¹⁵⁷ Önemli ayıp kavramının, TBK m. 304/1’den farklı olarak, İsviçre Borçlar Kanunu m. 258/1’de tanımlandığı noktasında, bkz. Aral/Ayrancı, s. 285.

¹⁵⁸ Çabri, s. 116; Acar, s. 177; Aynı yönde bkz. Aral/Ayrancı, s. 285; Eren, Borçlar Özel, s. 336; Yavuz, N., s. 121. Bunun yanında Kapancı, önemli ayıp kavramı yerine esaslı ayıp kavramını tercih etmektedir. Bkz. Kapancı, s. 16. Yargıtay ise bazı kararlarında önemli ve esaslı ayıp kavramlarını birlikte kullanmaktadır. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 21.02.2017, E. 2017/295, K. 2017/1723; Yarg. 6. HD, T. 17.06.2014, E. 2013/14892, K. 2014/7953, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁵⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 252.

Yukarıdaki açıklamalar sonrası, bir konutun hiç veya yetersiz ısıtılması, havalandırmanın bulunmaması, aşırı rutubetin bulunması¹⁶⁰, mutfak ya da banyonun bulunmaması, elektrik ve su tesisatının olmaması, kiralanan otomobilin frenlerinin çalışmaması¹⁶¹ veya aracın aşırı yağ tüketmesi¹⁶², kreş veya gündüz bakımevi olarak kiralanan yerin gerekli izin belgelerine sahip olmaması gibi hallerin mevcut olması durumunda önemli ayıbın söz konusu olacağı ifade edilmelidir.

2.1.2.3.2. Önemli Olmayan Ayıp

Önemli ayıp kavramının zıt anlamından yola çıkarak önemli olmayan ayıbı, kiralananın kullanımını engellemeyen, buna rağmen kiracının beklediği faydayı azaltan, ancak bu zararın büyük ölçekte olmadığı ayıp olarak tanımlayabiliriz¹⁶³. Bazı noktalarda ve somut olaylarda, önemli-önemli olmayan ayıp ayrımının tespitinde güçlük yaşanabilmektedir. Bu sebeple, önemli ve önemli olmayan ayıp şeklindeki keskin ayrımın yumuşatılması yerinde olacaktır. Bu kapsamda da Türk ve İsviçre Hukuku öğretisinde, önemli olmayan ayıp kavramının alt başlıkları olarak hafif ayıp ve orta ayıp kavramları ortaya çıkmıştır¹⁶⁴.

Hafif ayıp, az bir temizlik veya tamirle giderilebilecek, göz ardı edilebilecek kadar küçük olan ayıpları ifade etmektedir¹⁶⁵. Bu kapsamda, kiralanda elektrik prizlerinden birinin olmaması, musluğun su damlatması¹⁶⁶, kiralananın önceki kullanımında ortaya çıkan ve silmekle giderilebilecek lekeler¹⁶⁷ hafif ayıba misal olarak gösterilebilir. Orta ayıp ise küçük bir tamir veya temizlikle giderilemeyecek, kiralananın kullanımını önemli ölçüde azaltmamakla birlikte kullanımı sınırlayan ayıp olarak nitelendirilebilir¹⁶⁸. Bu kapsamda, kiralandaki lavabo musluğunun bozuk olması, bir pencere camının kırılması¹⁶⁹, bulaşık veya çamaşır makinesinin bozuk olması, kiralanan aracın klimasının çalışmaması gibi haller orta ayıba misal olarak gösterilebilir. Bu tür ayrımların tespiti için, her somut olay ayrı inceleme konusu yapılmalı, ayrıca tarafların sözleşmeyle amaçladıkları kullanımın kapsamı belirlenmelidir.

¹⁶⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 336.

¹⁶¹ Çabri, s. 116-117.

¹⁶² Yarg. 13. HD, T. 25.06.2019, E. 2018/489, K. 2019/7685, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁶³ Çabri, s. 118; Acar, 180; Nuhoglu, s. 55. Benzer yönde bkz. Yavuz, N., s. 121.

¹⁶⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 252; Gümüş, s. 112-113; Acar, s. 180; Çabri, s. 118; Kaya, s. 60.

¹⁶⁵ Çabri, s. 118; Acar, s. 180.

¹⁶⁶ Çabri, s. 118.

¹⁶⁷ Meral, Ömer Oğuzhan, "Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu Kapsamında Sorumsuzluk Anlaşmalarının Geçerliliği", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1192.

¹⁶⁸ Çabri, 116; Acar, s. 180-181.

¹⁶⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 336.

2.1.2.4. Açık veya Gizli Olmasına Göre

2.1.2.4.1. Açık Ayıp

Açık ayıp kavramı, Türk Borçlar Kanunu ve diğer ilgili kanunlarda tanımlanmış bir kavram değildir. Daha çok öğretide ve yargı kararlarında ortaya çıkan açık ayıp kavramını¹⁷⁰, detaylı bir gözden geçirmeye ihtiyaç duyulmaksızın, basit bir incelemeyle herkes tarafından fark edilebilecek nitelikteki eksiklikler, bozukluklar veya aksaklıklar olarak ifade edebiliriz¹⁷¹. Bir diğer ifadeyle, kira sözleşmesinin yapıldığı veya kiralananın teslim edildiği anda ayıbın açıkça görülebildiği veya anlaşılabilirdiği durumlarda açık ayıp söz konusu olmaktadır¹⁷².

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesinin yapıldığı veya kiralananın kiracıya teslim edildiği an, açık ayıplar bakımından büyük önem arz etmektedir. Zira kiracı, basit bir incelemeyle anlayabileceği ayıpları kiraya verene bildirmeli veya sözleşmeye şerh düşmelidir. Kiracının sözleşmenin kurulması veya kiralananın teslimi aşamasında, açık ayıbın varlığına rağmen, kiralananı kabul etmesi veya ayıptan doğan haklarını saklı tutmaması durumunda kiraya verenden herhangi bir talepte bulunamayacağı kabul edilmektedir¹⁷³. Ancak belirtmek gerekir ki, ayıbın kiraya veren tarafından daha sonra giderileceği düşüncesiyle kiralananın teslim alınması durumunda, kiracının bu eylemi, ayıptan

¹⁷⁰ Öğretide Kapancı, açık ayıp kavramı yerine aşikâr ayıp kavramını tercih etmektedir. Bkz. **Kapancı**, s. 17; Aşikâr ayıbın açık ayıptan farklı olduğu ve bu sebeple birbirini karşılamadığı yönünde bkz. Helvacı, Serap/Altınar Yolcu, Fatma Zeynep, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un İspat Yüküne İlişkin Getirdiği Düzenleme”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 24, S. 2, 2018, s. 807. Biz ise çalışmamızda, öğretide daha çok açık ayıp kavramının tercih edilmesi, bunun yanında aşikâr ayıbın açık ayıba göre daha özel nitelikte olması ve birbirini karşılamaması hususlarını göz önüne alarak açık ayıp kavramını tercih edeceğiz.

¹⁷¹ **Çabri**, s. 120; **Kapancı**, s. 17; **Baltalı**, s. 40; **Kök**, s. 61; **Nuhoğlu**, s. 51.

¹⁷² **Üçer/Meriç**, s. 415.

¹⁷³ **Çabri**, s. 120; **Baltalı**, s. 40. Yargıtay da bir kararında, işhanının tamamı kendisine kiralanan kiracının, bağımsız bölümlerin birinde başka bir kiracının bulunduğu ve bu sebeple kiralananın kendisine tam ve eksiksiz olarak teslim edilmediğini 4 yıl sonra öne sürmesini, açık ayıbın kabulü şeklinde yorumlamıştır. “*Taraflar arasında 01.04.2005 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile Yeloğlu İşhanı, zemin ve üst katlardaki bağımsız bölümler ile pasaj bölümündeki dükkanların tamamının davacıya kiralandığı, kiralanan binanın davacıya teslim edildiğinde binada bulunan 5 nolu yerde kiracı bulunduğu, bu kiracının en baştan beri kira paralarını davalı kiralayana ödediği, bu durumu davacı kiracının kiralanan binanın kendisine tesliminden itibaren haberdar olduğu, 5 nolu yer kiracı tarafından kira paralarının kiralayana ödendiği hususlarında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, kiralananın kiracıya tam ve eksiksiz olarak teslim edilmemesi karşısında davacının bu nedenle uğradığı zararı kiralayandan talep edip edemeyeceği hususunda toplanmaktadır. Somut olayda, davacı 01.04.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra kiralananın teslimi ile binadaki 5 nolu bölümün kiralayan tarafından 3. kişiye kiraya verildiği, kira parasının kiralayan tarafından tahsil edildiğini kiralamanın başından beri bilmektedir. Davacı kiracı, 5 nolu yerin kendisine teslim edilmemesi nedeniyle yaklaşık 4 yıl sonra dava açmıştır. Davacı kiracının kiralanda 3. kişinin kiracı olduğunu öğrenir öğrenmez, olayımızda teslim tarihinde derhal anlayıp en geç kira parasının kendisine ödenmesi talebini kiracı 3. kişinin reddi üzerine harekete geçmesi gerekirdi. Ayrıca, davacı kiracı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre tacir olup, basiretli tacir gibi davranmak zorundadır. Bu nedenle mahkemece, 5 nolu bölüm ile ilgili açık ayıp niteliğindeki duruma rağmen kiracının uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyuşmazlık çıkartmaması karşısında kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanarak davacı talebinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile istemin kabulüne karar verilmesi doğru değildir.*” Bkz. Yarg. 6. HD, T. 08.07.2014, E. 2014/5543, K. 2014/9146, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

doğan haklarından feragat olarak değerlendirilmemelidir. Misal, yapı kullanma izninin ileride alınacağı düşüncesiyle kiralananın teslim alınması durumunda, kiracının bu eylemi ayıptan doğan haklardan feragat ettiği anlamına gelmemelidir¹⁷⁴.

Açık ayıplara misal olarak, kiralanan konut veya işyerinin elektrik sisteminin çalışmaması, kapısının veya penceresinin kırık olması, suyunun akmaması¹⁷⁵, kiralanan işhanındaki bağımsız bölümlerde başka kiracıların bulunması¹⁷⁶, “kapalı otoparklı büro” ilanı ile kiralanan işyerinde otoparkın önünün kapalı olması ve araçların park edilememesi¹⁷⁷ veya kiralanan otomobilin emniyet kemerinin olmaması¹⁷⁸, aynalarının kırık olması veyahut düşün veya özel bir gün için kiralanan kıyafetin üzerinde leke bulunması halleri gösterilebilir. Daha önce de ifade edildiği üzere, açık ayıplardaki en önemli kıstas, ayıbın basit bir incelemeyle ve kısa bir sürede fark edilmesidir.

2.1.2.4.2. Gizli Ayıp

Gizli ayıp¹⁷⁹, sözleşmenin kurulması veya kiralananın teslimi esnasında kiracının bilmediği veya normal bir gözden geçirmeyle de farkına varamayacağı eksiklik, bozukluk veya aksaklıklardır¹⁸⁰. Bu sebeple, gizli ayıpların ortaya çıkmasında kiralananın kullanımı veya aradan belli zaman geçmesi önemlidir. Kiralananın kimyası ile ilgili olup sonradan ortaya çıkan yapısal bozukluklar halinde de gizli ayıp söz konusu olmaktadır¹⁸¹.

Gizli ayıp, işin niteliği gereği kiracının kiralananı teslim anında gözden geçirme imkânına sahip olmaması durumunda da söz konusu olabilmektedir. Misal olarak, yaz döneminde kiralanan konut veya işyerinin ısıtma sisteminin çalışıp çalışmadığı veya duvarlar bakımından ısı ve su yalıtımının yeterli olup olmadığı anlaşılamayacaktır¹⁸². Bu durumlarda gizli ayıbın mevcut olduğu kabul edilmelidir. Aynı kapsamda, kiracıların kiralananı kısa süreli kullanmaları sonrası tavanda su sızıntısı oluşması da gizli ayıp niteliğinde olacaktır¹⁸³. Görüleceği üzere, tavanda su sızıntısının oluşması belli bir kullanım sonrası anlaşılabilecektir.

¹⁷⁴ Çabri, s. 122.

¹⁷⁵ Çabri, s. 120; Baltalı, s. 40.

¹⁷⁶ Yarg. 6. HD, T. 08.07.2014, E. 2014/5543, K. 2014/9146, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁷⁷ Yarg. 6. HD, T. 21.01.2014, E. 2013/5511, K. 2014/586, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁷⁸ Meydaneri, s. 33.

¹⁷⁹ Kapancı bu tür ayıpları aşikâr olmayan ayıp olarak nitelendirmektedir, bkz. Kapancı, s. 17.

¹⁸⁰ Çabri, s. 124; Kapancı, s. 17; Baltalı, s. 42; Kök, s. 62.

¹⁸¹ Kök, s. 62.

¹⁸² Çabri, s. 124.

¹⁸³ Yarg. 3. HD, T. 12.11.2020, E. 2020/9723, K. 2020/6527, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

Tüm bu sebeplerle, gizli ayıp, hemen tespit edilemeyen ve genelde zamanla ortaya çıkan ayıptır.

2.2. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Özellikleri

2.2.1. Ayıptan Sorumluluğun Asli Borç Niteliğinde Olması

Sözleşme kapsamında tarafların borç ilişkilerinden doğan yükümlülükler, edim yükümlülükleri ve yan yükümlülükler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Edim yükümlülükleri de kendi içinde asli edim yükümlülükleri ve yan edim yükümlülükleri olarak yine ikiye ayrılmaktadır¹⁸⁴. Bu yükümlülüklerden asli edim yükümlülüğü, sözleşmenin esas niteliğini belirleyen ve doğrudan doğruya ifası talep edilebilen, sözleşmenin olmazsa olmazı yükümlülüktür¹⁸⁵. Başka bir ifadeyle, asli edim yükümlülüğü, sözleşmenin özünü oluşturan, sözleşmenin türü ve niteliğiyle doğrudan ilgili olan yükümlülüktür¹⁸⁶. Yan edim yükümlülüğü ise asli edim yükümlülüğünün gereği gibi yerine getirilmesinde yardımcı olan, genel olarak sözleşmeyle belirlenen yükümlülüklerdir¹⁸⁷. Başka bir ifadeyle, yan edim yükümlülüğü, sözleşmenin kurulmasında asli edimlere göre ikinci planda kalan, ancak sözleşmeyle umulan menfaatin yerine getirilmesinde de pay sahibi olan yükümlülüklerdir.

Yukarıdaki açıklamalar sonrası, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun, asli borç niteliğinde mi olduğu yoksa tali bir borç mu olduğu inceleme altına alınmalıdır. Zira bu ayırımın belirlenmesi, sözleşme kapsamında ortaya çıkabilecek ayıplar sonrası tarafların kira sözleşmesinden doğan hakları ve yükümlülükleri açısından önem arz etmektedir.

Öğretide, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun niteliği tartışmalı olup iki temel görüş mevcuttur. Öğretideki bir görüşe göre, kiraya verenin ayıp sorumluluğu tamamlayıcı nitelikte olan tali bir borçtur¹⁸⁸. Bu görüşteki yazarlar, kira bedelinin belirlenmesi ve kiralananın teslimi gibi hususları asıl edim olarak kabul etmekte, ancak kiraya verenin ayıp sorumluluğunu asli borç kapsamına almamaktadır. Öğretideki hâkim görüş ise kiraya verenin ayıp sorumluluğunu asli edim yükümlülüğü kapsamında kabul etmektedir¹⁸⁹.

¹⁸⁴ Eren, Borçlar Genel, s. 32.

¹⁸⁵ Eren, Borçlar Genel, s. 32.

¹⁸⁶ Kılıçoğlu, s. 27; Akıncı, s. 40.

¹⁸⁷ Eren, Borçlar Genel, s. 33-34; Kapancı, s. 6-7.

¹⁸⁸ Serozan, Rona, “Yürürlükteki İfa Engelleri ve Haksız Fiiller Hukukunun Yetersizlikleri ve Bu Yetersizliklerin Aşılmasında Giderek Önemi Artan Kavramlar: Sözleşmenin Müspet İhlali ve Culpa in Contrahendo”, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 15, S. 18, 1989-1990, s. 34-35

¹⁸⁹ Gümüş, s. 114; Baltalı, s. 5-6; Kök, s. 33; Nuhoglu, s. 26; Çabri, s. 63; Tutulmaz, Nur Bihter, **Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu**, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2019, s. 65; Atanlian, Arif, **6098 sayılı Türk Borçlar Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun niteliğinin belirlenmesinde, satış sözleşmesi hükümlerini dikkate almak faydalı olacaktır. Zira satış sözleşmesindeki asıl yükümlülük mülkiyeti alıcıya geçirme borcu olup ayıptan doğan sorumluluk ikinci planda kalmaktadır. Kira sözleşmesinde ise asıl olan kiralananın sözleşmede belirlenen kullanıma elverişli şekilde kiracıya sunulması ve sözleşme süresince de aynı şekilde bulundurulmasıdır¹⁹⁰. Kaldı ki kira sözleşmesini sürekli borç haline getiren unsur da yalnızca kiralananın kiracıya bırakılması değil, aynı zamanda bu teslimin sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde -sözleşme süresince- devam etmesine ilişkin yükümlülüktür. Kiraya veren açısından asli edim teşkil eden ve kiralananın sözleşmedeki kullanım amacına uygun bir şekilde teslimi ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurulma yükümlülüğünün ihlal edilmesi durumunda ise TBK m. 304 ve devamı hükümleriyle düzenlenen ayıba karşı tekeffül sorumluluğu söz konusu olacaktır¹⁹¹.

Yargıtay ise bir ilamında, “*Kiraya verenin ayıplarından sorumlu tutulmasına ayıba karşı tekeffül borcu denilmektedir ve ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun amacı, ifa menfaatini korumaktır. Kira sözleşmesinde ayıba karşı tekeffül yükümlülüğü, asıl edim yükünün kapsamına dahildir. Yani, sözleşmeden beklenen amaca uygun kullanımı engelleyen veya imkânsız kılan ya da kiralanan şeyin kullanımını güçleştirecek şekilde davranmak ayıba karşı tekeffül sorumluluğunu doğurur.*” şeklinde karar vermiştir¹⁹². İlgili karardan da anlaşılacağı üzere, yüksek mahkeme, kiraya verenin ayıp sorumluluğunun asli edim yükümlülüğü kapsamında kaldığını belirtmiştir. Bu husus da Yargıtay’ın, kiraya verenin ayıp sorumluluğunun niteliği konusunda, öğretildeki hâkim görüş ile aynı yönde olduğunu göstermektedir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında ve TBK m. 301/1 hükmü uyarınca, kiraya verenin kiralananı kullanım amacına uygun teslim ve sözleşme süresince o halde bulundurma borcu, TBK m. 301/2’de ise bu borcun kiracı aleyhine değiştirilmemesi, ayrıca TBK 304 ve devamı maddelerinde düzenlenen ayıplardan dolayı kusursuz sorumluluk hükümleri gözetildiğinde, kiraya verenin ayıp sorumluluğunun asli borç kapsamında olduğu görülecektir. Bu sebeple,

Erzurum, 2017, s. 91. Öğretilde Kaya, kiraya verenin, kiralananın teslimiyle asli borcundan kurtulmadığını ve sözleşme süresince kiralananı elverişli bir biçimde kiracının zilyetliğinde bulundurması gerektiğini, kira sözleşmesinde ayıptan doğan bu sorumluluk halinin tali borcun bir adım ötesinde, asli borca yaklaşan bir yükümlülük olduğunu belirtmiştir. Bkz. **Kaya**, s. 37-38.

¹⁹⁰ **Çabri**, s. 63.

¹⁹¹ Demircioğlu, Huriye Reyhan, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 29-30.

¹⁹² Yarg. HGK, T. 17.11.2020, E. 2020/137, K. 2020/900, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Benzer nitelikte, Yarg. HGK, T. 02.10.2013, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

biz de kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunun asli borç niteliğinde olduğu yönündeki görüşe katılmaktayız.

2.2.2. Ayıptan Sorumluluğun Kanundan Kaynaklanan Bir Borç Olması

Birtakım borçlar, doğrudan doğruya kanundan doğmaktadırlar. Bu tür borçların doğumunda borçlunun, borçlanma veya sorumlu tutulma yönünde bir iradesi bulunmamaktadır¹⁹³. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu da yasal düzenlemelerden kaynaklanan bir borç sorumluluğudur¹⁹⁴. Zira TBK'nin kira sözleşmesindeki ayıp hükümleri de göz önüne alındığında, sözleşmeyle kararlaştırılmamış olsa dahi kiraya verenin sorumluluğunun bulunduğu ve ayıptan doğan bu borcun yasal düzenlemelerden kaynaklandığı açıktır. Kaldı ki kanundan kaynaklanan bu borç, kiraya verenin kusursuz olması halinde dahi doğmaktadır.

Kiraya verenin, kira sözleşmesi kurulurken kiralananla ilgili kiracıya ayrıca bir nitelik vaadinde bulunması durumunda oluşabilecek sorumluluğun kaynağının ne olacağı önem arz etmektedir. Öğretide bir görüş, kiraya verenin kiralananla ilgili nitelik bildiriminde bulunması sonucu doğabilecek sorumluluğu, taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinden kaynaklandığını ve bu sebeple kiraya verenin kanundan değil sözleşmeden kaynaklı bir sorumluluğunun oluşacağını belirtmektedir¹⁹⁵. Öğretideki diğer görüş ise kiraya verenin nitelik bildirdiği durumlarda dahi oluşabilecek sorumluluğun yasal düzenlemelerden kaynaklı bir sorumluluk olacağını belirtmiştir¹⁹⁶. Yargıtay ise “kiraya verenin, nitelik bildirdiği durumlarda bile ayıba karşı tekeffül sorumluluğu kanundan kaynaklanmaktadır.” şeklindeki kararıyla kiraya verenin ayrıca nitelik bildirdiği durumlardaki sorumluluğunun kanundan kaynaklandığını belirtmiştir¹⁹⁷.

¹⁹³ Eren, Borçlar Genel, s. 551; Akıncı, s. 136.

¹⁹⁴ Çabri, s. 65; Baltalı, s. 7; Kök, s. 34; Nuhoğlu, s. 27. Yüksek mahkeme de kiraya verenin ayıp sorumluluğunun kanundan kaynaklandığını belirtmiştir. “Kiraya verenin ayıba karşı tekeffül borcu, sözleşmesel nitelikli bir borç ilişkisinden değil, kanundan doğan bir borçtur. Kiraya veren kiralananla ilişkin bir nitelik bildirmese ya da kiralananın ayıpsız olduğunu vaat etmese bile, kiraya verenin kanundan doğan sorumluluğu mevcuttur.” Bkz. Yarg. HGK, T. 17.11.2020 E. 2020/6-137 K. 2020/900, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

¹⁹⁵ Çabri, s. 65-66.

¹⁹⁶ Nuhoğlu, s. 27; Günel, s. 27.

¹⁹⁷ Yarg. HGK, T. 17.11.2020, E. 2020/6-137, K. 2020/900, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

2.2.3. Ayıptan Sorumlulukta Kiraya Veren Kusurunun Aranmaması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu için, satış sözleşmesinde de olduğu gibi, kusurlu davranma hali aranmamakta olup kusursuz bir sorumluluk söz konusudur¹⁹⁸. Ayrıca belirtmek gerekir ki kiraya verenin ayıplar bakımından bu kusursuz sorumluluk hali, yalnızca yürürlükteki Borçlar Kanunu açısından değil, 818 sayılı Borçlar Kanunu açısından da söz konusuydu¹⁹⁹. Bu husustan da kanun koyucunun, tarafların menfaatlerinin ve sözleşmede güçlü konumda olma hallerini göz önüne aldığını söyleyebiliriz. Zira kira sözleşmesinde, kiraya veren tarafın sözleşmenin belirleyicisi olma konumunda bulunması, kanun koyucuyu, kiracıyı koruma temelli düzenlemelerde bulunması yönünde harekete geçirmiş ve kanun koyucunun bu yaklaşımı uzun yıllar değişmemiştir²⁰⁰.

Kanun koyucu, her ne kadar, ayıptan sorumluluk bakımından kiraya verenin kusurunu aramasa da aynı durumu kiracı için söylemek mümkün değildir. Zira kiracının kusurlu bir davranışı sonrası kiralananın ayıplı hale gelmesi halinde, kiraya verenin herhangi bir sorumluluğu doğmayacaktır²⁰¹. Bu kapsamda, kiralananın ayıplı hale gelmesine sebep olan davranışın neden veya kimden kaynaklandığı ve bu davranışın kusurlu olup olmadığı önem arz edecektir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin bir tarafı, her ne kadar kiracı olsa da, kiralanda kiracı ile birlikte yaşayan veya kiracının talimatı altında çalışan kişilerin kusurlu

¹⁹⁸ Çabri, s. 66; Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Baltalı, s. 6; Kök, s. 34-35; Nuhoglu, s. 27; Kiraya verenin kusursuz sorumluluğu, bir yargı kararında da, “Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiraya verenin tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır.” şeklinde belirtilmiştir. Konya BAM 4. HD, T. 08.01.2020, E. 2019/745, K. 2020/9, (erişim tarihi: 09.04.2022), <https://www.kazanci.com.tr>

¹⁹⁹ Nuhoglu, s. 27.

²⁰⁰ Kiracı tarafın tacir olması durumunda ise ayıptan doğan sorumluluğun yalnızca kiraya veren tarafta olduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. Zira yüksek mahkemenin birçok kararında, tacirin kiracı sıfatını haiz olması halinde ayıptan sorumluluğun kiracıda olduğu belirtilmiştir. Misal, bir yargı kararında “Her ne kadar, sözleşmenin 13. maddesine göre, yapı kullanma izin belgesi alma zorunluluğu davalı kiraya verenlere yüklenmiş ise de; davacı kiracının taşınmazın ilk kiraya verildiği tarihte kiralananın hastane ruhsatına uygun olmadığını bildiği uyumsuzluk konusu değildir. Davacı kiracının da basiretli bir tacir olarak kiralananın hukuki ve fiziki durumunu araştırdıktan sonra kiralaması gerekir. Davalıların makul sürelerde gereken işlemleri yapmasına rağmen bürokratik işlemler yüzünden ruhsatın alınmasında gecikme olması ve taşınmazdaki 600 m2’lik ruhsata aykırı imalatların kiracı tarafından yapılması durumunda davacı kiracının da müterafik kusurlu olduğunun kabulü gerekir.” denilerek kiracının tacir olduğu durumlarda basiretli davranması gerektiğinin altı çizilmiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 17.09.2019, E. 2018/7712, K. 2019/6778, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Kiracının tacir olduğu ve dolayısıyla basiretli davranma yükümlülüğü altında olduğu durumlarda, ayıptan sorumluluk bakımından tereddütsüz bir şekilde kiracıyı sorumlu tutmanın yanlış olduğu, kiracı tacir olsa dahi kiraya verene karşı zayıf durumda olduğu, basiretli davranma yükümlülüğünün tacirin faaliyet alanıyla ilgili olduğu konusunda bkz. Üçer/Meriç, s. 426-427.

²⁰¹ Çabri, s. 67; Eren, Borçlar Özel, s. 336; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Baltalı, s. 46; Kaya, s. 39; Gümüş, s. 116.

davranışları sonrası ortaya çıkan ayıplardan da kiraya veren sorumlu olmayacaktır²⁰². Zira bu tür ayıpların oluşumunda, kiracının sorumluluğu altında bulunan kişilerin davranışları etkili olmakta ve kiraya verenin herhangi bir sorumluluğu doğmamaktadır. Hattâ, kiracının yardımcı kişilerin kusurlu davranışı sonucu oluşan ayıplar bakımından da herhangi bir hak talep edemeyeceğini ve yine kiraya verenin bir sorumluluğunun doğmayacağını belirtmek gerekmektedir. Bu husus, bir yargı kararında, *“Olay tüpü getiren ve yerine takip denemeyi yapan kişinin belirgin bir şekilde kusurlu davranışından doğmuş olup davalı bunu önleme bakımından üzerine düşen borcu yerine getirmiş değildir. O halde davalı kiracının yardımcı kişisinin meydana getirdiği zarardan sözleşme uyarınca sorumlu tutulmaması bozmayı gerektir.”* şeklinde belirtilmiştir²⁰³.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiracının ve kiracıyla birlikte bulunan kişilerin kusurunun bulunmaması şartının teslimden sonraki ayıplar bakımından söz konusu olduğunu belirtmek gerekmektedir. Zira teslim öncesi kiralanda kiracının zilyetliği mevzu bahis olmadığından teslim anındaki ayıplardan dolayı kiracının bir sorumluluğunun olmayacağı da açıktır²⁰⁴. Bu tür durumlarda ise ayıpların kimden veya neyden kaynaklandığını ispat borcu kiraya verende, bir ayıbın mevcut olup olmadığının ispatı ise kiracı tarafta olacaktır²⁰⁵.

Son olarak, kiracının kiraya verenin ayıptan dolayı kusursuz sorumluluğu sonucundaki haklarının, ayıbın giderilmesini isteme, ayıbbı bizzat giderme, kira bedelinin indirilmesini veya kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme ile kira sözleşmesinin feshedilmesi ile sınırlı olduğunu belirtmek gerekmektedir²⁰⁶. Başka bir ifadeyle, kiracı, herhangi bir kusurunun da olmaması durumunda, ortaya çıkan ayıplar bakımından belirtilen haklarla sınırlı olarak kiraya verenin sorumluluğuna gidebilecektir. Kiracının ayıptan dolayı uğradığı zararların tazmini noktasında ise kiraya verenin kusuru aranmaktadır (TBK m. 308).

2.2.4. Ayıptan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Yedek Hukuk Kurallarıyla Düzenlenmesi

TBK m. 301 hükmü, kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir şekilde teslim etme ve o halde bulundurma borcunu düzenlemektedir. Madde hükmünün devamında ise kanun koyucu tarafından ikili bir ayırım yapılmış; kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun, konut ve çatılı

²⁰² Çabri, s. 68; Yavuz/Acar/Özen, s. 256-257.

²⁰³ Yarg. 4. HD, T. 30.03.1976, E. 1976/2799, K. 1976/3389, (Yünlü, Semih, **Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk**, Aristo Yayınevi Yayınları, İstanbul, 2020, s. 83-84)

²⁰⁴ Çabri, s. 68; Baltalı, s. 47.

²⁰⁵ Yünlü, s. 82.

²⁰⁶ Çabri, s. 67; Baltalı, s. 6-7; Kök, s. 35.

işyerleri bakımından kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği, diğer kira sözleşmeleri açısından ise genel işlem koşulları haricinde bu hükme aykırı düzenleme yapılabileceği belirtilmiştir (TBK m. 301/c.2).

TBK 301. maddesinin devamında yapılan bu düzenlemenin irdelenebilmesi için – kanun koyucu gibi- bizce de ikili bir ayırım yapılmalı, ancak öncesinde bazı kavramların açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. TBK m. 301 hükmünden de anlaşılacağı gibi, emredici ve yedek hukuk kuralları ile genel işlem şartlarının tanımlanması, ayıptan sorumluluk hükümlerine aykırı düzenleme yapılıp yapılamayacağı konusunda önem arz etmektedir.

Bilindiği üzere, emredici hukuk kuralı, taraflarca aksine bir düzenlemenin yapılmasının mümkün olmadığı, aksine bir düzenleme yapılmış olsa dahi herhangi bir geçerliliğinin mevcut olmayacağı, tarafların uymak zorunda olduğu kurallardır²⁰⁷. Yedek hukuk kuralları ise tarafların aksini kararlaştırabilecekleri, yapılan aykırı düzenlemelerin geçersizlik hali ile karşılaşmadığı hukuk kurallarıdır²⁰⁸. Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira türlerinde daha büyük öneme sahip olan genel işlem koşulları ise Türk Borçlar Kanunu’nun en detaylı şekilde tanımladığı kavramlardan biridir. Sözleşmenin kurulması sırasında bir tarafın diğerine sunmuş olduğu genel işlem koşulu, birden fazla sözleşmede kullanılmak gayesiyle önceden hazırlanan, karşı tarafın müdahale etmesine imkân bulunmayan sözleşme şartıdır²⁰⁹.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, tarafların aralarında yapacakları anlaşmayla, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandırmak veya kaldırmak mümkündü²¹⁰. Bu kapsamda, yalnızca 19. ve 20. maddelerdeki genel sınırlamalar ile 249. madde 3. fıkrada yer alan ciddi sağlık tehlikeleri hallerinde, ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması veya ortadan kaldırılması söz konusu olamamaktaydı. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlayıcı anlaşmalar bakımından daha katı ve detaylı bir düzenleme yapmıştır.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleme altına alan TBK m. 301’e göre, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından TBK m. 301/c.1’deki ayıptan sorumluluğa ilişkin genel hüküm kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise genel işlem koşulları haricinde kiraya verenin ayıp sorumluluğunu sınırlandırıcı veya ortadan

²⁰⁷ Oğuzman, M. Kemal/Öz, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1**, 13. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 82.

²⁰⁸ Oğuzman/Öz, s. 82.

²⁰⁹ Sirmen, Lâle, “Genel İşlem Şartları”, **İzmir Barosu Dergisi**, S. 3, Eylül 2015, s. 211.

²¹⁰ İncoğlu, s. 142; Nuhoglu, s. 60; Kök, s. 35; Baltalı, s. 7.

kaldırıcı anlaşmalar yapılabilecektir. Tabii, tüm kira sözleşmeleri bakımından kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandırıcı anlaşmaların TBK'nin genel sınırlamalarına tâbi olduğunu belirtmek gerekir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiracının ayıptan doğan haklarını koruyan TBK m. 301/c.2 hükmünün, tarafların aksi yönde hiçbir anlaşma yapamadığını da göz önüne alarak, emredici hukuk kuralı olduğu söylenebilecektir²¹¹. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kapsamında, kiracı aleyhine genel işlem koşulları haricinde anlaşma yapılmasının mümkün olması; TBK m. 301/c.2 hükmünün, adi kira, ürün kirası ve hayvan kirası açısından yedek hukuk kuralı olduğunu göstermektedir²¹².

Sonuç olarak, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandıran veya ortadan kaldıran anlaşmaların geçerliliği konusunda, 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu dönemini ayırmak; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bakımından da konut ve çatılı işyeri kiralari ile diğer kira sözleşmesi türlerini ayırma tutmak yerinde olacaktır. Bu kapsamda da 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, kira sözleşmesi ayrımı yapılmaksızın, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandırıcı veya ortadan kaldırıcı anlaşma yapmanın mümkün olduğunu belirtmek gerekir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu dönemi için ise konut ve çatılı işyeri kiralari, ayıptan doğan sorumluluk yönünden kiracı aleyhine anlaşma yapılamayacağı ve bu hükmün emredici nitelikte olduğu; diğer kira türleri bakımından ise genel işlem koşulları dışında ayıptan doğan sorumluluğun sınırlandırılabilceği, ilgili bu hükmün de yedek hukuk kuralı olduğu söylenebilecektir.

2.3. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğu birçok yönden benzerlik göstermektedir. Bu durum da satıcının ayıp sorumluluğunun hukuki niteliği konusunda öğretilde ileri sürülen görüşlerin, kiraya verenin ayıp sorumluluğuna uyarlanması sonucunu doğurmaktadır. Biz ise çalışmamızda, kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olması ve kiraya verenin ayıp sorumluluğunun kira

²¹¹ Aral/Ayrancı, s. 282; Eren, Borçlar Özel, s. 346; Çabri, s. 69; Kaya, s. 39; Demircioğlu, s. 30. Nuhoğlu ise konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu yönünde kiracı aleyhine anlaşma yapılamamasını mutlak emredici hukuk kuralı olarak kabul etmektedir. Bkz. Nuhoğlu, s. 61.

²¹² Kaya, s. 39. Nuhoğlu ise diğer kira sözleşmelerinde genel işlem koşulları ile kiraya verenin ayıptan sorumluluğu açısından tarafların aksine düzenleme yapamamasına ilişkin hükmün emredici hukuk kuralı niteliğinde olduğunu belirtmektedir, bkz. Nuhoğlu, s. 61.

süresince devam etmesi gibi satış sözleşmesinden ayrılan temel özellikleri de göz önüne alarak öğretide ileri sürülen iki temel görüşü incelemekle yetineceğiz²¹³.

Öğretide bir görüş, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu, borçlunun temerrüdü hükümlerinin özel bir görünümü şeklinde olduğunu belirtmektedir²¹⁴. Bu kapsamda, kiralananın ayıplı bir şekilde teslim edilmesi veya sonradan ayıplı hale gelmesi, kiraya verenin temerrüdü olarak kabul edilmektedir. Yani kiraya veren, kiralananı ayıplı bir şekilde teslim ettiği için veya sonradan ayıp oluştuğu için kiracıya karşı olan borcunda temerrüde düşmüştür.

Öğretide hâkim görüş ise kiraya verenin ayıp sorumluluğunu, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü şeklinde nitelendirmektedir²¹⁵. Zira kiralanan, sözleşmeye elverişli şekilde teslim edilmezse veya kiralanda kanunen bulunması gereken veyahut kiraya veren tarafından vaatte bulunulan nitelikler bulunmazsa kötü ifa söz konusu olacaktır²¹⁶. Tabii her ne kadar, kiraya veren bakımından sorumluluğun niteliği borcun gereği gibi ifa edilememesi olsa da bu sorumluluk bir noktada kötü ifadan ayrılmaktadır. TBK m. 112'ye göre borcun ifa edilememesi durumunda, borçlunun kusurlu olmama şartı aranırken kiraya verenin ayıptan sorumluluğu noktasında kusurlu veya kusursuz olması önem arz etmeyecektir²¹⁷.

Öğretide ileri sürülen iki temel görüşten borçlunun temerrüdü olduğu yönündeki görüş, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu açıklamada yetersiz kalmaktadır. Zira borçlunun temerrüdü, TBK m. 304/1'de düzenlenen kiralananın önemli ayıplarla tesliminde kanun koyucu tarafından açıkça belirtilmiştir. Ancak kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kanun koyucunun bu şekilde açık bir düzenlemesi mevcut değildir²¹⁸. Bu sebeple, bu tür durumlarda da kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun borçlunun temerrüdü olduğunu düşünmek mümkün değildir. Kaldı ki kiralananın ayıplı tesliminde veya sonradan ayıplı hale gelmesinde sonuç olarak bir teslimden söz edilebileceği için borçlunun temerrüdü hükümlerini uygulamak mümkün olmayacaktır. Ancak bu tür durumlarda, kiraya veren tarafından kötü bir ifanın varlığı şüphesizdir. Zira

²¹³ Öğretide daha çok satış sözleşmesi için ileri sürülen ancak kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliğini belirlemede de incelenen irade bozukluğu halleri, sözleşme öncesi görüşmelerden doğan sorumluluk, haksız fiil hükümleri, varsayım esası gibi görüşler bakımından detaylı bilgi için bkz. **Çabri**, s. 48 vd.; **Baltalı**, s. 8 vd.; **Meydaneri**, s. 43 vd.

²¹⁴ Tunçomağ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Cilt 2 Özel Borç İlişkileri**, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s. 504

²¹⁵ **Çabri**, s. 57; **Kaya**, s. 109; **Kök**, s. 27; **Baltalı**, s. 13-14; **Nuhoğlu**, s. 18-19; **Meydaneri**, s. 42.

²¹⁶ **Çabri**, s. 57.

²¹⁷ **Çabri**, s. 61; **Nuhoğlu**, s. 19.

²¹⁸ **Nuhoğlu**, s. 11; **Meydaneri**, s. 41.

kiraya verenin sözleşme süresince olan sorumluluğu, kiralananı her an ayıpsız halde bulundurma yükümlülüğünü beraberinde getirmektedir. Bu durum da ortaya çıkacak ayıbın, kiraya verenin kötü ifası olduğu sonucunu doğurmaktadır.

Kiraya verenin ayıp sorumluluğunun hukuki niteliği konusunda incelenmesi gereken bir diğer husus ise kiraya verenin kiralananla ilgili herhangi bir vasıf bildirdiği durumlardır. Bu tür durumlarda kiraya veren, kiralananı ayrı bir özellik yükler ve yüklemiş olduğu bu özellik kira sözleşmesinin kurulmasında etkili olabilir. Bu gibi haller sonrası da kiraya veren tarafından yapılan bildirimlerin hukuki niteliği tartışma konusu olmaktadır. Öğretide de bu konunun, tek taraflı hukuki işlem görüşü, tasavvur açıklaması görüşü ve sözleşme görüşü olmak üzere üç ayrı görüş çerçevesinde tartışılabilceği belirtilmiştir²¹⁹.

Tek taraflı hukuki işlem görüşü²²⁰, kiraya verenin nitelik bildirmesi halinde kiracının herhangi bir kabulü olmasa dahi bildirilen niteliğin ayıptan sorumluluğa sebep olacağını belirtmektedir. Bu durumda ise kiracının kabulünde olmayan bir nitelik sonrası ortaya çıkan ayıplarda, kiracının ayıptan doğan hakkını kullanacağı yönünde çelişkili bir durum ortaya çıkacaktır. Tasavvur görüşü²²¹ ise kiraya veren tarafından kiralananla ilgili yapılan bilgi açıklamalarına kanuni bir sonuç yüklenmesi anlamına gelmektedir. Bu görüş kapsamında da bildirilen nitelikler noktasında kiracının herhangi bir kabulüne ihtiyaç yoktur.

Kiraya verenin kiralananla ilgili ayrı bir özellik bildirdiği ve kiracının da bu özelliği kabul ettiği niteliklerin sözleşmenin bir unsuru haline geldiği noktasında ise karşımıza sözleşme görüşü çıkmaktadır²²². Bu görüş kapsamında, kiraya verenin bildirdiği nitelikler yönünden kiracının onayı bulunmakta olup iradelerin karşılıklı uyuşması sonrası bildirilen nitelik sözleşme kapsamına dâhil olmakta ve bu kapsamda ortaya çıkabilecek bir ayıp kiraya verenin sorumluluğuna yol açabilmektedir.

Kanaatimizce de kiraya verenin nitelik bildirdiği hallerde, kiraya verenin sorumluluğunu sözleşme kaynaklı inceleyen görüş yerindedir. Zira kiraya verenin nitelik bildirmesi durumunda, kiracının kabulü ile taraflar arasında bir sözleşme hükmü oluşacak, bu kapsamda ortaya çıkabilecek bir ayıpta da kiraya verenin sözleşmeden kaynaklı bir sorumluluğu doğacaktır. Zira kiracının kabul etmediği bir nitelik bildirmesi sonrası ortaya çıkabilecek bir ayıp halinde kiraya verenin sorumluluğuna gitmek kiracı bakımından çelişkili bir davranış teşkil edecektir.

²¹⁹ **Kök**, s. 30 vd.; **Nuhoğlu**, s. 23.

²²⁰ Daha detaylı bilgi için bkz. **Günel**, s. 24; **Kök**, s. 31; **Nuhoğlu**, s. 24.

²²¹ Daha detaylı bilgi için bkz. **Günel**, s. 24-25; **Kök**, s. 31; **Nuhoğlu**, s. 24.

²²² **Çabri**, s. 62; **Kök**, s. 31-32; **Nuhoğlu**, s. 23.

2.4. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları

2.4.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Mevcudiyeti

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kurucu unsuru geçerli bir kira sözleşmesinin mevcudiyetidir. Zira kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilmek için taraflar arasında yasal düzenlemelere uygun kurulan, geçerli olan bir kira sözleşmesinin olması gerekir²²³. Kanun koyucunun da açıkça düzenleme altına aldığı gibi, TBK m. 304 ila m. 308 hükümleri kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenlemekte ve geçerli bir kira ilişkisinin ortaya çıkmasıyla bu hükümler uygulama alanı bulabilmektedir. Bu durumda da kiraya vereni ayıptan sorumlu tutabilmek için ilk bakılması gerekenin taraflar arasındaki kira sözleşmesinin geçerliliği hususu olduğu söylenebilecektir.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulabilmesi için geçerli bir kira sözleşmesi, geçerli bir kira sözleşmesi için de sözleşmenin kurucu unsurlarının bulunması gerekmektedir. Bu kapsamda da sözleşme taraflarının kira ilişkisi için anlaşması, bir kira bedelinin belirlenmesi ve kiracıya bırakılması gereken bir kiralananın bulunması gibi unsurların bulunması gerekmektedir. Belirtilen unsurların bulunmadığı ve böylelikle bir kira sözleşmesinden de bahsedilemediği durumlarda, kiraya verenin ayıp sorumluluğu da söz konusu olmayacaktır²²⁴.

Bu açıklamalar ışığında, kira sözleşmesi kurulurken taraf iradelerinin sağlıklı bir şekilde uygulanmadığı durumlar söz konusu olduğunda, kira sözleşmesinin geçerliliği etkileneceği için ayıptan sorumluluğun kaynağının da değişebileceğini belirtmek gerekir. Bu kapsamda, Türk Medeni Kanunu m. 15’de düzenlenen ayırt etme gücü yoksunluğu sebebiyle hukuki sonuç doğurmayan sözleşmeler bakımından veya Türk Borçlar Kanunu’nun şekil şartına aykırılık hususunu düzenleyen 12. maddesinin, kesin hükümsüzlük halini düzenleyen 27. maddesinin veya aşırı yararlanma hususunu düzenleyen 28. maddesinin etkili olduğu durumlarda sözleşmenin geçersiz olması halinde kiraya verenin ayıptan doğan bir sorumluluğunun da söz konusu olmayacağı kuşkusuzdur²²⁵.

Misal olarak, Türk Sivil Havacılık Kanunu uyarınca hava aracı kira sözleşmelerinin geçerliliği için yazılı şekilde yapılma şartı aranmaktadır²²⁶. Bu bakımdan, hava aracı kira sözleşmesinin yazılı olmaması şekil şartına aykırılık teşkil ettiği için kira sözleşmesinin herhangi bir geçerliliği de söz konusu olmayacaktır. Bu durum da ortaya çıkabilecek ayıplar bakımından kiraya verenin ayıp sorumluluğunu ortadan kaldıracaktır.

²²³ Çabri, s. 83; Kök, s. 37; Nuhoğlu, s. 31; Meydaneri, s. 49.

²²⁴ Çabri, s. 83.

²²⁵ Daha detaylı açıklamalar için bkz. Çabri, s. 84-85.

²²⁶ Benli, Mertcan, **Hava Aracı Kira Sözleşmeleri: Dry Lease ve Wet Lease**, İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisans Üstü Programlar Enstitüsü Hukuk Yüksek Lisans Programı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020, s. 87.

Kira sözleşmesinin geçerliliğini etkileyen –ve böylelikle ayıptan sorumluluğun söz konusu olmayabileceği- bir diğer durum ise birlikte kira ilişkisindeki geçersizlik halleridir. Bilindiği üzere, paylı mülkiyete tabi bir kiralanan bakımından kiraya verme işi önemli idari tasarruflardan olup pay ve paydaş çoğunluğu gerektirmektedir (TMK m. 691/1). Kira sözleşmesinin pay ve paydaş çoğunluğuyla yapılmaması durumunda da sözleşmenin geçersiz olması sebebiyle ortaya çıkan ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağı söylenebilecektir. Kiralananın oybirliğiyle kiraya verilmesinin gerektiği elbirliği mülkiyeti durumunda da yasal düzenlemelerin aksine bir işlem yapılması halinde kira sözleşmesi geçersiz olacak ve ayıplardan kiraya verenin bir sorumluluğu bulunmayacaktır (TMK m. 702/2).

2.4.2. Kiralananın Teslim Edilmiş Olması

Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun bir diğer ön şartı, kiralananın kiracıya teslim edilmiş olmasıdır²²⁷. TBK 304 ila 308 maddeleri, kiralananın teslimi anındaki ayıplar ile teslimden sonra oluşan ayıpları düzenleme altına aldığından, belirtilen kanun hükümlerinin uygulanmasının koşulu kiralananın teslim edilmiş olmasına bağlıdır²²⁸. Kiralananın tesliminin gerçekleşmediği durumlarda ise ayıp hükümlerinden değil, TBK m. 125'te (BK m. 106) öngörülen seçimlik haklardan yararlanılacaktır²²⁹. Bir diğer ifadeyle, kiraya verenin ayıplardan dolayı sorumluluğuna gidebilmek ve haliyle TBK m. 304-308 hükümlerini uygulayabilmek için kiralananın teslimi gerekmekte olup; kiralananın teslim edilmemiş olması halinde ise ayıp hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulama alanı bulacağı belirtilmelidir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralananın teslim edilmiş olmasından neyin anlaşılması gerektiği de önem arz edecektir. Zira bu durum, daha önce de ifade edildiği üzere, kiraya verenin ayıplardan dolayı sorumluluğuna gitme noktasında belirleyici olacaktır. Teslim, kiralananın zilyetliğinin kiracıya bırakılması anında, yani kiracının fer'i zilyet olduğu anda gerçekleşmiş olur²³⁰. Kira sözleşmesinde gerçek bir teslim ise kiralananın zilyetliğinin, sözleşmeye uygun ve elverişli şekilde kiracıya teslim edilmesi halinde söz konusu olacaktır²³¹. Bir diğer ifadeyle, kiraya verenin gerçekleştirmesi gereken teslim, teknik

²²⁷ Çabri, s. 85; Kök, s. 44; Günel, s. 40; Aktaş, s. 30.

²²⁸ Çabri, s. 81.

²²⁹ Baltalı, s. 16.

²³⁰ Nitekim bir yargı kararında da bu husus, “...Bilindiği üzere, kira sözleşmesinin konusu, bir şeyin geçici surette kullanımının kiracıya bırakılmasıdır. Kiracıya sözleşme ile devri yapılan kullanma hakkı şahsi nitelikte olduğundan kiracı malik olmaz. Kiracı ancak kiralananın teslimiyle o şey üzerinde fer'i zilyet olur ve zilyetlikten kaynaklanan savunma haklarını kullanır.” şeklinde belirtilmiştir. Bkz. Yarg. 14. HD, T. 09.04.2009, E. 2009/3402, K. 2009/4523. (Yünlü, s. 54-55)

²³¹ Aktaş, s. 30; Nuhoglu, s. 32.

anlamda bir teslim olmayıp kiracının sözleşmeyle gerçekleştirmek istediği amaca hizmet eden bir teslimdir²³².

Nitekim Yargıtay da “*Kiraya veren bu borcu sadece fiili bir teslimle ifa etmiş olmaz. Kiracı kiralananı hangi maksat için tutmuş ise kiraya veren o maksada elverişli bir tarzda teslim ile mükelleftir.*” şeklindeki kararıyla kiraya verenin teslim borcunun teknik anlamda bir teslim olmadığını, teslim borcunun yerine getirilebilmesi için sözleşmeyle amaçlanan kullanıma uygun bir teslimin gerekli olduğunu belirtmiştir²³³.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiraya veren, yalnızca kiralananı teslim etmekle sorumluluktan kurtulamamaktadır. Zira sözleşmeyle amaçlanan kullanım bakımından, kiralananla birlikte kiralananın kullanımını doğrudan etkileyen nesnelerin de kiracıya teslim edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda özellikle taşınmaz kiralalarında, bahçe, havuz, otopark veya asansör gibi alanların sözleşmeye uygun şekilde kiracıya teslim edilmesi gerekir²³⁴.

Nitekim Yargıtay da, “*Kira ilişkisinde teslim kavramı, kiralananın ve bunların içinde menkul şeyler varsa bunların da sözleşmedeki amaca uygun bir şekilde kullanılmak ve işletilmek üzere kiracıya terk edilmesini ifade eder. Sözleşme konusu kiralanan, kiracıya teslim edilememişse kuşkusuz kiracı BK m. 272’nin yaptığı gönderme sebebiyle BK m. 249’da belirtilen haklarını kullanabilir.*” şeklindeki kararıyla teslim kavramına dâhil olan hususları belirtmiştir²³⁵.

2.4.3. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik veya Bozuklukların Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun bir diğer şartı da kiralanda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik veya bozuklukların bulunmasıdır²³⁶. Ancak kiralandadaki her eksiklik veya bozukluğun, kiraya verenin sorumluluğuna yol açmayacağı da ayrıca belirtilmelidir. Zira kiraya verenin sorumlu olabilmesi için, daha önce de ifade edildiği üzere, kiralandadaki eksiklik veya bozukluğun ayıp olarak nitelendirilebilecek düzeyde olması gerekmektedir. Ayıba ilişkin olarak yapılacak değerlendirmede de sözleşme koşulları, taraf iradeleri ve olağan kullanım amacı göz önünde bulundurulmalıdır.

²³² Baltalı, s. 16.

²³³ Yarg. 3. HD, T. 12.12.2019, E. 2019/2751, K. 2019/10023, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²³⁴ Meydaneri, s. 55; Nuhoglu, s. 32; Çabri, s. 86; Yavuz, N., s. 123.

²³⁵ Yarg. 14. HD, T. 11.01.2012, E. 2011/5360, K. 2012/52, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²³⁶ Çabri, s. 88-89; Meydaneri, s. 52.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiraya verenin sorumluluğuna yol açabilecek ve ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik veya bozuklukların, kiralananın olağan kullanım amacına uygun olmayan ve kiracının beklediği faydayı azaltan veya ortadan kaldıran hususlar olarak tanımlayabiliriz²³⁷. Tüm bunların yanında, kiraya veren tarafından kiracıya yapılan bir nitelik bildiriminin, kiralananda bulunmaması da kiraya verenin sorumluluğuna yol açabilecek bir ayıp olacaktır²³⁸.

2.4.4. Ayıbın Gizli Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu noktasında bir diğer önemli kıstas ise söz konusu ayıbın açık veya gizli olup olmadığı hususudur. Zira ayıbın bu niteliği, kiracının hakları veya kiraya verenin sorumluluğu bakımından önem arz edecektir. Ayrıca belirtmek gerekir ki satış sözleşmesi bakımından TBK m. 222’de doğrudan düzenlenen ayıplara ilişkin bu husus, kira sözleşmesi kapsamında açıkça düzenlenmemiştir. Bu sebeple, bu konunun daha kapsamlı tartışılabilmesi için öğreti ve yargı kararlarının yanında satış sözleşmesi kapsamındaki düzenlemelerin de incelenmesi yerinde olacaktır.

Satış sözleşmesinde, satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun bulunması ve alıcının da ayıba ilişkin haklardan faydalanabilmesi için alıcının, sözleşme kurulurken ayıbın varlığını bilmemesi şarttır. Bu durum, ayıbın açık olmaması, yani gizli olması gerektiğinin doğal bir sonucudur²³⁹. Kaldı ki bu kural kaynağını, alıcının ayıp haklarından üstü örtülü olarak feragat etmesi ve onun çelişik davranışta bulunması varsayımından almaktadır²⁴⁰.

Kiracının da kira sözleşmesi kurulurken mevcut olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidemeyeceği belirtilmektedir²⁴¹. Bir diğer ifadeyle, kiracının kira sözleşmesi kurulurken bildiği veya bilmesi gerektiği ayıplar söz konusu olduğunda, kiracı ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılacak ve kiraya verenin herhangi bir ayıp sorumluluğu bulunmayacaktır²⁴². Tekrar belirtmek gerekir ki, bu husus Türk Borçlar Kanunu kapsamında açıkça düzenlenmemiş, satış sözleşmesindeki düzenlemelerin de etkisiyle yargı kararları ve öğretideki görüşler çerçevesinde açıklığa kavuşturulmuştur.

²³⁷ İncoğlu, s. 115-116; Yavuz/Acar/Özen, s. 250.

²³⁸ İncoğlu, s. 119; Çabri, s. 92; Günel, s. 22-23.

²³⁹ Serozan, s. 213.

²⁴⁰ Serozan, s. 213.

²⁴¹ Aral/Ayrancı, s. 281.

²⁴² Aral/Ayrancı, s. 282.

Öğretide, kiracının kapsam ve önemi bakımından bütün yönleriyle bildiği ayıplar bakımından kiraya verenin ayıptan sorumlu olmayacağı kabul edilmektedir²⁴³. Bir diğer ifadeyle, kiralananadaki aşikâr ayıplardan veya kiraya veren tarafından kiracıya açıkça bildirilen ayıplardan kiraya verenin bir sorumluluğu bulunmayacaktır.

Nitekim yüksek mahkeme de, *“Dosya kapsamında taraflar arasında 1.1.2011 tarihli kira sözleşmesinden önce düzenlenen ‘sözleşme’ başlıklı belgede taraflar davalıya ait işyerinin market olarak işletilirken davalıya devri düzenlenmiştir. Anılan sözleşmenin 3. ve 4. fıkraları ‘Dükkanın yan ve ön tarafına yapılacak olan çıkmalar için gerekli izin belgeleri ve bunlara ait masraflar ... tarafından, tadilat masrafları ... tarafından karşılanacaktır. ...’ye ait dükkanın tadilatı için gerekli izin ve belgeler alınamadığı taktirde ve belediye tarafından yapılan çıkmaların yıkılması durumunda yapılan masraflar, zarar ve ziyan ...’ye ... tarafından iade edilecektir.’ hükmünü haiz olup, buna göre davacı-karşı davalı ... kiralananı sözleşmenin yapılmasından önce gezmiş, ön ve yan taraflarında çıkmaların olmadığını görmüş, bu çıkmaların yapılabilmesinin Belediye’den yapı izin belgesi alınması koşuluna bağlı olduğunu bilerek, kiralananı aylık 11.000 TL bedel üzerinden kiralamayı kabul etmiştir. Dolayısıyla yapılacak çıkmalara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı davacı-karşı davalı kiracı tarafından bilindiği taraflar arasında tartışmasız olduğu gibi, dosyadaki kanıtlarla da sabittir. Bu hali ile çalışma izni alınamayacağını bilen davacı-karşı davalı kiracının, kiralananı teslim aldığı tarihte hukuki ayıbı bildiğinin ve kira sözleşmesini haksız olarak feshettiğinin kabulü gerekir.”* şeklindeki kararıyla kiracı tarafından açıkça görülen ve kiraya veren tarafından da sözleşme kapsamında bildirilen ayıplardan dolayı kiraya verenin ayıp sorumluluğunun bulunmadığını belirtmiştir²⁴⁴.

Yukarıdaki açıklamaların yanında öğretilde, kiracının bilmediği ancak basit bir incelemeyle anlayabileceği veya görebileceği ayıplardan kiraya verenin sorumlu olup olmayacağı konusunda bir görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, kiracının olağan bir incelemeyle anlayabileceği ayıplarda; kiracının ayıptan doğan haklarını kullanamayacağı, yani kiraya verenin sorumluluğunun bulunmayacağı belirtilmektedir²⁴⁵. Tabii bu durumda, kiracının ayıptan doğan hakkını saklı tutup tutmadığı önem arz etmektedir²⁴⁶. Öğretildeki diğer

²⁴³ Çabri, s. 130; Gümüş, s. 109; Yavuz/Acar/Özen, s. 254. Nuhoglu, sözleşme kurulurken mevcut olan ve kiracının tüm yönleriyle bildiği ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumlu tutulmasının TMK m. 2/2’ye aykırılık teşkil edeceğini ve hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracağını belirtmektedir. Bkz. Nuhoglu, s. 58.

²⁴⁴ Yarg. 11. HD, T. 12.02.2015, E. 2014/6845, K. 2015/1773, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁴⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Gümüş, s. 109; Çabri, s. 130-131; Kaya, s. 64.

²⁴⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Çabri, s. 131. Nitekim bir yargı kararında, *“Sözleşmenin imzalanmasından sonra kiraya verenin kiralananı kullanım amacına uygun olarak kiracıya teslim etme vazifesi bulunmaktadır. İhtirazi kayıt konulmaksızın sözleşmenin imzalanmış olması kiralananın amacına uygun olarak kiracıya teslim edildiğine*

görüş ise kanun koyucunun kiracıya gözden geçirme yükümlülüğü getirmemesi sebebiyle kiraya verenin ayıplardan dolayı sorumluluğunun devam edeceğini belirtmektedir²⁴⁷. Zira bu görüşe göre, TBK’de kiracının kiralananı gözden geçirmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır.

Yukarıdaki açıklamaların yanında, ayıbın kiracının veya kiracıyla birlikte yaşayan veyahut çalışan kimselerin sağlığı için ciddi tehlike teşkil ettiği durumlarda, kiracı ayıptan doğan haklarından feragat etmiş olsa da bu feragatin bir sonuç doğurmayacağı belirtilmelidir. Bu hususa ilişkin olarak eski Borçlar Kanunu m. 249/3’te açıkça bir düzenleme yapılmış olmasına rağmen Türk Borçlar Kanunu’nda benzer bir düzenlemeye yer verilmemiştir. TBK’de her ne kadar böyle bir düzenlemeye yer verilme de bu hususun herhangi bir değişiklik yaratmayacağı, bu durumun öncelikle TMK m. 23’ün denetiminde olduğu, bunun yanında TBK m. 301/c.2 gereği, kiraya verenin kiralananı elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince de bu halde bulundurma yükümlülüğünün olduğu ve bunu ortadan kaldıran anlaşmaların geçersiz olacağı belirtilmektedir²⁴⁸.

Nitekim bir yargı kararında, “*Davalı kiracı, 18.12.1992 tarihinde çektiği ihtarname ile su aldıkları artezyen kuyusu suyunda bulaşıcı hastalık mikrobu bulunduğunu belirterek kira sözleşmesini feshettiğini ve bu yeri tahliye edeceğini bildirmiş ve bu ihtarname davacı kiralayana 19.12.1992 tarihinde tebliğ edilmiştir. Öte yandan, davalı kiracının istifade ettiği artezyen suyunda bulaşıcı hastalık mikrobunun da var olduğu İzmir Sağlık Müdürlüğü ve İzmir Bölge Hıfzısıhha Enstitüsü Müdürlüğünden alınan raporlardan anlaşılmaktadır. BK’nin 249. maddesi son fıkrası hükmü uyarınca kiralanda meydana gelen ayıbın kiracının yahut kendisi ile birlikte yaşayanların sağlığı için ciddi bir tehlike teşkil etmesi halinde kiracının önceden bunu bilmiş olması dahi sonuca etkili görülmemiştir. Bu durumda, davalı kiracının sözleşmeyi feshedebileceği açıkça kabul edilmiş ve kiracının önceden bunu bilmiş olması dahi sonuca etkili görülmemiştir. Bu durumda, davalı kiracının sözleşmeyi haklı olarak fesih ettiğinin kabulü zorunlu bulunmuştur.*” şeklinde hüküm kurulmuştur²⁴⁹. Söz konusu bu karardan da anlaşılabacağı üzere, kiracı ve kiracıyla birlikte bulunanlar bakımından ciddi bir

karine teşkil eder. Bunun aksini kiracının ispatlaması gerekir.” şeklinde belirtilerek ayıptan doğan hakkın saklı tutulup tutulmadığı irdelenmiştir. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 17.02.2015, E. 2014/13724, K. 2015/1454, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁴⁷ İncoğlu, s. 134-135.

²⁴⁸ Çabri, s. 134; Gümüş, s. 115; Nuhoglu, s. 59.

²⁴⁹ Yarg. HGK, T. 25.09.1996, E. 1996/13-335, K. 1996/629, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Aynı yönde bkz. Yarg. 13. HD, T. 20.11.2003, E. 2003/9175, K. 2003/13959; Yarg. 13. HD, T. 18.03.2005, 2004/15847, K. 2005/4277, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

tehlikenin var olduğu düşünülüyöğünde, bu ayıbın kiracı tarafından daha önceden biliniyor olması dahi kiraya verenin ayıp sorumluluğunu kaldırmamaktadır.

2.4.5. Sorumluluğun Sözleşmeyle Sınırlandırılmamış veya Kaldırılmamış Olması

Uygulamada kira sözleşmeleri kurulurken en çok karşılaşılan durumlardan biri, tarafların sözleşmeye, sorumluluklarını sınırlandırıcı veya ortadan kaldırıcı kayıtlar veya şartlar koymasısıdır. Bu kayıt ve şartlar ile taraflar, sözleşme süresince ortaya çıkabilecek aykırılıklardan sorumlu olmamayı hedeflemektedirler. Sorumsuzluk anlaşması olarak isimlendirilen bu anlaşmalar, kiraya verenin elverişli şekilde teslim ve sözleşme süresince o halde bulundurma borcuna aykırı davranışından dolayı sorumluluğunu kısmen veya tamamen ortadan kaldırmaktadır²⁵⁰.

TBK’de kira sözleşmesi bakımından sorumsuzluk anlaşmaları düzenleme alanı bulmamıştır. Bu sebeple, kira sözleşmeleri bakımından, genel düzenlemeler olan TMK m. 23 ile TBK m. 115 hükümlerini incelemek gerekecektir. Kişinin beden bütünlüğünü hedef alan anlaşmaları düzenleyen TMK m. 23 ile ağır kusur hallerini düzenleme altına alan TBK m. 115 hükümleri, kira sözleşmeleri bakımından da sorumsuzluk anlaşmalarının sınırını oluşturacaktır²⁵¹. Tüm bunların yanında, kiraya verenin malik olması durumunda, TMK 730 ile TBK 69 maddelerinin de sorumsuzluk anlaşmaları bakımından önemli bir kıstas olduğu göz önüne alınmalıdır²⁵². Bu bakımdan, kira sözleşmelerinde sorumsuzluk anlaşmaları ile

²⁵⁰ Meral, s. 1141.

²⁵¹ Meral, s. 1193.

²⁵² Zira bir yargı kararında, “Davacı ile davalılar arasında düzenlenen 04.09. 2006 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Her ne kadar kira sözleşmesinin sigorta başlıklı 16/2 maddesinde “Kiracı; kiralayanı ve yöneticiyi, sair kiracılardan veya ortak mahallerden veya dışarıdan meydana gelecek bir, etki, eylem, olay, kaza, haksız fiil, hırsızlık, su basması, yangın grev lokavt, halk hareketleri ve benzer nedenlerle kendine, personeline veya kiraladığı bölüm içinde veya dışında bulunan emtia, mal, zayıından kısmen veya tamamen sorumlu tutamaz, hukuki ve cezai kusur atfedemez. Kiralayanın belirtilen konularda kiracıya bir taahhüdü yoktur. Bu husustaki tüm tedbirleri kiracının kendisinin alacağı mal, emtia ve varlıklarını sigorta ettireceği, riskin gerçekleşmesi durumunda Kiralayanın zarar ve mesuliyet bedeli veya bu bedellerin rücuunda sigorta şirketince mali veya hukuki olarak sorumlu olmayacağını beyan ve kabul eder.” düzenlemesi mevcut ise de TBK’nin 115. maddesinde yer alan “Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.” düzenlemesi karşısında davalıların binanın imalatından kaynaklanan ağır kusurlardan sorumlu olacaklarının kabulü gerekir. Dosyada mübrez bilirkişi raporları çelişkili olup , tarafların kusur durumlarına ilişkin hükme esas alınan rapor meydana gelen bu çelişkiyi gidermeye yeterli bulunmamaktadır. Dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydı da getirtilerek davalı kiraya verenlerin aynı zamanda bina maliki olmaları durumunda sözleşmesel ilişki dışında TBK’nin 69. maddesinde düzenlenen bina sahibinin kusursuz sorumluluğu kapsamında da sorumlu olabilecekleri hususu da gözetilerek tarafların kusur durumlarını belirleyen, özellikle davalı ...’nin kusur durumuna yönelik olmak üzere Organize Sanayi Bölgesi mevzuatına da hakim ve raporlar arasındaki çelişkiyi giderir nitelikte konusunda uzman, gerekirse Üniversite’den seçilecek bilirkişi kurulundan rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” şeklinde hüküm kurularak her ne kadar sorumsuzluk anlaşması yapılmışsa da kiraya verenin, bina sahibinin kusursuz sorumluluğu sebebiyle de sorumlu olabileceği belirtilmiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 06.07.2017, E. 2017/1904, K. 2017/11181, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

ilgili başka bir düzenleme bulunmasa dahi belirtilen genel hükümlere bakılarak konuyla ilgili bir değerlendirme yapılabilecektir²⁵³.

Yukarıda belirtilen TBK'deki genel düzenlemelerin yanında, kira sözleşmeleri bakımından sorumsuzluk anlaşmalarındaki en önemli sınırlama TBK m. 301 hükmüdür. Sınırlamalar yönünden konut ve çatılı işyerleri ile diğer kira sözleşmeleri bakımından ikili ayırım yapan bu hükme göre; konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı aleyhine hiçbir düzenleme yapılamazken diğer kira sözleşmeleri bakımından ise genel işlem koşulları haricinde kiracı aleyhine düzenleme yapılabilmektedir²⁵⁴. Bu husustan da anlaşılacağı üzere, konut ve çatılı işyeri kiralarda sorumsuzluk anlaşması yapmak mümkün değildir. Bir başka ifadeyle, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiracı aleyhine yapılacak her türlü sorumsuzluk anlaşması kesin hükümsüz niteliğinde olacaktır²⁵⁵. Diğer kira ilişkilerinde ise genel işlem şartları dışında sorumsuzluk anlaşması yapılabilecektir²⁵⁶.

²⁵³ Nitekim bir yargı kararında da, “Tüm bu açıklamalar ışığında somut olaya gelince; davalı taşınmaz maliki ... tarafından yangının çıktığı dükkan 01/08/2012 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalı kiracı ...'a “madeni yağ depolama” işinde kullanılmak üzere kiralanmış, sözleşmenin “özel şartlar” başlıklı 21. maddesinde ise, kiraya verilen depoda yangına karşı her türlü önlemin kiracı tarafından alınacağı, olası bir yangın durumunda kiracının depo sahibine ve çevre komşulara karşı maddi ve manevi olarak tüm sorumluluğu üstleneceği hüküm altına alınmıştır. Böylece, kira sözleşmesine konu dükkanda depolanacak malzemenin muhtemel yangın riski sözleşme taraflarınca öngörülmüş, tüm sorumluluğun kiracıya ait olacağı yönünde bir sorumsuzluk anlaşması ayrıca yapılmıştır. Davacı eldeki davayı davalı taşınmaz maliki ...'ye karşı, yangın riski taşıyan madeni yağ işinde kullanılmak üzere taşınmazını kiraya vermesi nedeniyle açmıştır. Bu noktada incelenmesi gereken husus; yasal şartları taşımayan depoda yangın olasılığını gözetmeyip yangın söndürücü araç ve gereçleri bulundurmadan plastik tank içinde bulunan madeni yağı ilkel yöntemlerle tankere nakleden kiracı ... ve bu şekilde dolum yapılmasını kabul eden tanker şoförü davalı ...'in sorumluluklarının yanında, davalı taşınmaz malikinin de ayrıca sorumluluğuna gidilip gidilemeyeceği, sorumlu oldukları kabul edilen davalıların kusurlarının, davalı taşınmaz maliki ...'nin sorumluluğunu ortadan kaldıracak şekilde zarar ile arasındaki illiyet bağıni kesip kesmeyeceğidir. Olay mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda madeni yağ depolama amacıyla kiralanmış deponun ilgili mevzuatta aranılan özellikleri taşımadığı, gerekli izinlerin alınmadığı, yangın olasılığının gözetilmeyip yangın söndürücü araç ve gereçlerin bulundurulmadığı tespit edilmiştir. Asıl kural, illiyet bağıni varlığıdır ve bu bağıni kesildiğini davalı taşınmaz maliki kanıtlamak zorundadır. Burada da dikkat edilmesi gereken husus, hayatın olağan akışına ve dükkanın tahsis amacına göre meydana gelen zararın davalı taşınmaz maliki tarafından öngörülüp öngörülemediği ve zararın önlenmesi için gerekli güvenlik ve emniyet tedbirlerini alıp almadığıdır. Davalı taşınmaz maliki bakımından öngörülebilir bir risk olan yangın, olayların olağan akışına ve hayat tecrübesine göre meydana gelen zararı yaratmaya elverişlidir. Davalı ... TMK'nın 730. maddesi uyarınca kiraya veren olarak dükkanın tahsis amacına göre meydana gelebilecek zararı kira sözleşmesinden de açıkça görüldüğü üzere öngörülebilmesine rağmen, gerekli güvenlik tedbirlerini almaması/aldırmaması nedeniyle sorumludur. Ayrıca illiyet bağıni diğer davalıların yeterli ağırlığa ulaşan kusurlarıyla kesildiği, davalı taşınmaz maliki tarafından ileri sürülüp ispatlanmamıştır. Kira sözleşmesinin özel şartlar başlıklı 21. maddesinde kararlaştırılan sorumsuzluk maddesi de, davalı taşınmaz malikinin kanundan kaynaklanan kusursuz sorumluluğunu ortadan kaldırmaya yeterli değildir. Açıklanan nedenlerle davalı taşınmaz malikinin meydana gelen zarardan TMK'nın 730. maddesi uyarınca kiraya veren olarak sorumluluğu bulunduğu kabul edilmelidir. Yukarıda açıklanan yönler ve yasal düzenlemeler gözetilmesiz Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esasın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır. Bu nedenle Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılarak, ilk derece mahkemesi kararının bozulması gerekmektedir.” şeklinde hüküm kurulmuştur. Bkz. Yarg. 4. HD, T. 10.11.2020, E. 2019/1211, K. 2020/3828, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁵⁴ Aral/Ayrancı, s. 282; Eren, Borçlar Özel, s. 346.

²⁵⁵ Aral/Ayrancı, s. 282; Eren, Borçlar Özel, s. 346; Yavuz/Acar/Özen, s. 255; Nuhoglu, s. 61.

²⁵⁶ Kaya, s. 69; Yavuz, N., s. 92; İnceoğlu, s. 143-144.

Ayrıca belirtmek gerekir ki sorumsuzluk anlaşmaları denildiğinde yalnızca kiraya verenin sorumluluğunu kısıtlayan anlaşmaları düşünmemek gerekmektedir. Tüm bunların yanında, hukuki rejime ilişkin olarak kiracının hukuki durumunu kötü etkileyecek anlaşmaların yapılması da kiraya verenin sorumluluğunu azaltıcı etkide olduğu belirtilmelidir. Bu sebeple, misal olarak, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerinde zamanaşımı süresini kısaltmak veya farklı bir mehil tayin etmek kiraya verenin sorumluluğunu sınırlandıran veya ortadan kaldıran hususlardan olacaktır²⁵⁷.

Sonuç olarak, sorumluluğun sınırlandırılması bakımından gerek kira hükümleri, gerekse Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinden kaynaklanan önemli istisnalar mevcuttur. Yasal düzenlemelerde yer alan bu istisnalar o denli geniştir ki kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması veya ortadan kaldırılması pek de mümkün değildir²⁵⁸. Kısacası, kiraya veren lehine yapılacak sorumsuzluk anlaşmaları, TMK m. 23, TBK m. 115 ve TBK m. 301 hükmü düşünüldüğünde pratikte geçersiz olacaktır²⁵⁹. Kaldı ki öğretide, sosyal adalet değeri ağır basan ayıptan doğan yasal garanti sorumluluğunun, kolay kolay dışlanmaması gerektiği de ayrıca belirtilmektedir²⁶⁰. Kanun koyucu da, yapılan düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere, kiracıyı ayıba karşı geniş bir şekilde koruma düşüncesindedir.

2.4.6. Ayıp Sebebiyle Öngörülen Kullanıma Elverişsizlik

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda kanun koyucunun ve yüksek mahkemenin getirdiği temel ölçüt, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olmasıdır. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olmaması durumu ise kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna yol açmaktadır²⁶¹. Bu bakımdan ilk bakılması gereken husus, var olan veya zamanla ortaya çıkan ayıbın kiracı tarafından öngörülen kullanıma aykırılık teşkil edip etmediği sorunudur. Bu tür bir sorunu tespit edebilmek için de bazı kriterlere ihtiyaç vardır.

Kira sözleşmesine konu kiralananın, kullanıma elverişli olarak teslim edildiği veya sözleşme süresince o halde bulundurulduğunun tespitinde ilk olarak sözleşme taraflarının

²⁵⁷ Kapancı, s. 24.

²⁵⁸ İnceoğlu, s. 142.

²⁵⁹ Meral, s. 1194.

²⁶⁰ Serozan, s. 216.

²⁶¹ Çabri, s. 125; Baltalı, s. 43; Kaya, s. 62; Nuhoğlu, s. 32; Meydaneri, s. 55. Tüm bunların yanında, gemi kira sözleşmeleri de her ne kadar Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlense de ayıptan sorumluluk açısından ağırlıkla TBK'nin uygulanacağı belirtilmektedir. Bu kapsamda da gemi kira sözleşmeleri bakımından "denize elverişlilik" ölçütü ayıptan doğan sorumluluk bakımından en önemli husustur. Bkz. Taşkın, Melda, "Türk Ticaret Kanunu'na Göre Gemi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Veren Sorumluluğu", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 16, S. 2-2, Temmuz-Ağustos 2017, s. 733-734.

iradesi esas alınmalıdır²⁶². Bu kapsamda, kiracının kiralananı hangi amaçla kullanmak istediği ve kiralananı beklediği fayda önem arz edecektir. Bununla birlikte, kiraya verenin de kiracının kullanım amacını kavraması ve bu yönde taraf iradelerinin uyuşması önemli olacaktır.

Yukarıdaki açıklamaların yanında, kiralananın hangi amaçla tahsis edildiği ve kiraya verenin kiracıya vaat ettiği nitelikler önem arz etmektedir. Sözleşmede bu hususlara ilişkin herhangi bir belirlemenin olmaması durumunda ise mahalli örf ve adetler dikkate alınmalıdır²⁶³. Özetle; ayıbın öngörülen kullanım elverişliliğini azalttığı veya ortadan kaldırdığının düşünüldüğü durumlarda, sözleşme kapsamındaki taraf iradeleri ortaya çıkarılmalı, kiralananın tahsis amacına bakılmalı, kiraya verenin nitelik bildirmesi halinde bu nitelikler göz önünde bulundurulmalıdır. Sözleşmeden bu hususların anlaşılamadığı hallerde de mahalli örf ve adet dikkate alınmalıdır.

Misal olarak, konut olarak kiralanan bir yerin, kiracı ve onunla birlikte yaşayanların normal bir konutta bulunması gereken barınma ihtiyaçlarını karşılaması yanında, güvenli ve huzurlu bir şekilde hayatlarını idame ettirecekleri, asgari hayat şartlarını sağlamaya elverişli özelliklere de sahip olması gerekmektedir²⁶⁴. Yine aynı şekilde, kiralanan bir aracın, lastiklerinin çok yıpranmamış olması, bakımlarının düzenli olarak yapılmış olması gibi araçta yolculuk yapan kişilerin güvenliğini tehlikeye sokmayacak halde bulundurulması gerekmektedir. Tüm bu hususlardan da anlaşılacağı gibi, kiralanan şeyin kullanım ve tahsis amacı, öngörülen kullanıma elverişsizlik teşkil edebilecek ayıplarda önemli kriterlerdendir.

Nitekim bir yargı kararında da, “*Kiraya verenin, kira sözleşmesinde kiralananın öngörülen kullanım şekline (kiralananın cinsine) göre kiracının kullanımını sağlamak yükümlülüğünde olduğu dikkate alındığında kiralananın mobilya mağazası olarak kullanılacağını bildiği ve binadaki yangın söndürme ekipmanlarının çalışmadığı da tespit edildiği üzere bu eksiklik nedeniyle dahi malikin sorumlu olacağı kabul edilmelidir. Buna göre, mahkemece, bilirkişiler tarafından bu eksikliğe tekabül eden sorumluluk oranı dikkate alınarak davacı ve asli müdahilin tazminat talebi değerlendirilerek hüküm kurulması gerekirken, hatalı değerlendirme neticesinde davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.*” şeklinde hüküm kurulmuştur²⁶⁵. İlgili ilamdan da

²⁶² Çabri, s. 125; Gümüş, s. 102.

²⁶³ Kaya, s. 62-63; Kök, s. 63.

²⁶⁴ Çabri, s. 125-126; Kök, s. 63; Baltalı, s. 43; Nuhoğlu, s. 57.

²⁶⁵ Yarg. 3. HD, T. 11.12.2019, E. 2019/3455, K. 2019/9978, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yine benzer nitelikteki bir ilamda, davacı kiracı, kiralananı, binicilik eğitimi vermek ve at sahipleri için pansiyon hizmetinde bulunmak için kiraladığını, kiralananın imar izni olmadığı ve bu nedenle çalışma izni alamadığını belirtmiş, yüksek mahkeme de kiralananın amaca uygun

anlaşılacağı üzere, kiralananın kullanım amacı ve kiraya verenin kiracının beklentilerini bilmesi, öngörülen kullanıma elverişsizlik bakımından önemli hususlardır.

Ayrıca belirtmek gerekir ki sözleşme sürecinde, kiralananın kullanım amacının değişmesi halinde, sözleşmeyle ilk olarak kararlaştırılan kullanım amacına bakılması gerektiği ve kiralananın yeni kullanım amacının kiraya verenin ayıp sorumluluğuna yol açmayacağı ifade edilmelidir²⁶⁶. Zira kiralananın tahsis ve kullanım amacı, taraf iradelerinin ilk olarak uyduğu anda, yani sözleşme kurulurken ortaya çıkmaktadır. Sözleşme sürecinde kullanım amacının değişmesi, tek taraflı bir işlem olacak ve kiraya verenin sorumluluğuna yol açmayacaktır. Başka bir ifadeyle, sözleşme sürecinde kullanım amacının değişmesi, tarafların sözleşmeyle kararlaştırdıkları ve amaçladıkları kullanıma aykırılık teşkil edecektir. Bu husus da -misal olarak depo olarak kullanılması gereken şeyin konut olarak kullanılması- kiracının ayıp dolayısıyla kiraya verene karşı hak talebini ileri sürememesi sonucuna yol açacaktır²⁶⁷.

Son olarak, kira bedelinin yüksek ve kiralananın da değerli bir konumda yer aldığı durumlarda, ayıbın tespiti açısından daha katı bir yorum yapmak gerekecektir²⁶⁸. Zira kiracı, böyle bir şeyi kiralamakla kiralananın beklentisini artırmaktadır ve bu durumlarda, kiracıdan ayıplara karşı daha hassas davranması beklenmelidir. Misal olarak, son zamanlarda da karşımıza sık çıkan, yüksek güvenli, içerisinde yüzme havuzu, spor salonu, alışveriş merkezi gibi mekânların bulunduğu kiralananlarda ortaya çıkan ayıp bakımından kiracı lehine daha katı bir yorum yapmak gerekecektir.

2.4.7. Kiracının Bildirim Yükümlülüğü

Kira sözleşmesi süresince kiralananın kiracı tarafından kullanılması, kiralanda mevcut olan veya sonradan ortaya çıkan ayıplar bakımından kiraya verenin -kural olarak- bilgisinin bulunmayacağı anlamına gelmektedir. Bu sebeple de kiralandaki ayıplardan kiraya verenin haberdar edilmesi, kiralananın amaca uygun şekilde kullanılmasını olumlu etkileyecektir. Zira kiraya veren, ayıptan doğan yükümlülüğünü yerine getirebilmek için kiralandaki ayıplardan haberdar olmalıdır. Bu husus da kiracının ayıpları bildirmesine ilişkin bir yükümlülüğünün olup olmadığı sorununu ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanında,

kullanımı için ilgisince ruhsat başvurusu yapıp yapılmadığının yeterince araştırılmadığını belirterek kiralananın sözleşmede kararlaştırılan işe uygun olup olmadığının araştırılması gerektiğine karar vermiştir. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 14.10.2014, E. 2014/798, K. 2014/11010, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁶⁶ İncoğlu, s. 118.

²⁶⁷ Çabri, s. 128.

²⁶⁸ İncoğlu, s. 119.

kiracının kiralananı muayene, bir başka ifadeyle, kontrol etme yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı da ayrı bir inceleme konusudur.

Türk Borçlar Kanunu'nda, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda da olduğu gibi, kiracının ayıplara karşı muayene ve ihbar külfetine yer verilmemiştir²⁶⁹. Her ne kadar, kiracının ayıplar bakımından muayene yükümlülüğünün bulunmadığı belirtilse de bu hususta ayıbın niteliğine göre bir ayırım yapmak gerekecektir. Zira kiralananındaki ayıbın açık ayıp olması durumunda, daha önce de ifade edildiği üzere, kiracının çekince koymaması durumu ayıptan doğan hakkindan feragat niteliği taşıyacak, bununla birlikte de açık ayıp durumunda kiracının muayene yükümlülüğünün bulunduğu sonucu ortaya çıkacaktır²⁷⁰. Gizli ayıplar konusunda ise kiracının muayene yükümlülüğünün hukuki bir dayanağı bulunmamaktadır²⁷¹. Başka bir ifadeyle, kiralananındaki açık ayıpların kiracı tarafından kolayca fark edilebileceği ve bu sebeple muayene külfeti kapsamına dâhil olacağı; gizli ayıplar bakımından ise kiracıya böyle bir yükümlülüğün yüklenemeyeceği, kaldı ki bunun hukuki bir dayanağının da bulunmadığı söylenebilecektir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiracının muayene külfetinin bulunmadığı belirtilse de, kiracının ayıpları bildirme borcu özellik arz edip ayrı bir inceleme konusu yapılmalıdır. Zira TBK m. 318'de yer alan, "*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür.*" şeklindeki hükümle kiracının ayıpları kiraya verene bildirim borcu düzenlenmiştir²⁷². Bu husus, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda da, "*Mecurda, icrası mucire ait tamirata lüzum hasıl olduğu yahut üçüncü bir şahıs mecur üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde; müstecir, keyfiyeti hemen mucire ihbar etmekle mükelleftir.*" şeklindeki m. 256/3 hükmüyle düzenlenmişti. Tabii bu konuda, kiracıya bir külfetin değil, bir bildirim borcunun yüklendiği belirtilmelidir²⁷³.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiracının ayıpları kiraya verene bildirme borcu, kiralananı koruma ve ona özen gösterme yükümlülüğünün bir sonucu olup sözleşmeden kaynaklı bir yan yükümlülüktür²⁷⁴. Zira kiraya veren, sözleşmeyle birlikte tüm kullanma ve yararlanma hakkını kiracıya devretmekte, bir nevi, ayıp ortaya çıktığında bildirme borcunu da kiracıya yüklemektedir. Bunun yanında, kiraya verenin kiralananı kiraya verirken onun kiracı tarafından korunacağını da düşünmesi sözleşme yapmasındaki bir diğer amaçtır.

²⁶⁹ İncoğlu, s. 148; Gümüş, s. 116; Çabri, s. 146; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Kök, s. 69; Baltalı, s. 47-48; Kaya, s. 70; Nuhoglu, s. 65.

²⁷⁰ Çabri, s. 147; Baltalı, s. 48.

²⁷¹ Çabri, s. 148; Baltalı, s. 48.

²⁷² Eren, Borçlar Özel, s. 338; Aral/Ayrancı, s. 283; İncoğlu, s. 149; Çabri, s. 150; Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, s. 2819; Kırmızı, s. 178.

²⁷³ Yavuz, N., s. 336; Nuhoglu, s. 66.

²⁷⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 338.

Yukarıda ifade edilenlerin yanında, kiracının kiraya verene yapacağı bildirimin şeklinin önem taşıyıp taşımadığı da ayrıca incelenmelidir. Satış sözleşmesi ve eser sözleşmesinde de olduğu gibi, kiralananadaki ayıpların bildirilmesi herhangi bir şekil şartına bağlı değildir²⁷⁵. Buradaki önemli husus, bildirimin nasıl yapılacağı değil, ayıplardan kiraya verenin haberdar edilip edilmeyeceğidir. Bunun yanında, ayıbın bildirilme şeklinin ispat açısından önemli olabileceği vurgulanmalıdır. Nitekim bir yargı kararında da bu husus, *“Diğer taraftan kiracının ihbar yükümlülüğünü yerine getirmesi hiçbir şekle tabi değildir. Kuşkusuz, yazılı şekle uyulması kiracıya ihbar kolaylığı sağlar. Ayıp ihbarının varlığı tanık sözleri ile de kanıtlanabilir.”* şeklinde belirtilmiştir²⁷⁶.

Ayıplara ilişkin yapılacak bildirimin şekli önemli olmasa da içeriği önem arz etmektedir. Zira kiracı, kiralananadaki ayıbın veya ayıpların niteliğini kiraya verene bildirmeli, kiraya veren de yapılan bu bildirimde uygun olarak ayıptan doğan sorumluluğunu yerine getirmelidir. Nitekim bir yargı kararında, *“Her ne kadar kiracı tarafından keşide edilen 05/12/2014 tarihli ihtarnamede eksikliklerin giderilmesi için 15 günlük süre verilmiş ise de ihtarnamede belirtilen eksiklikler sadece su ve doğalgaz aboneliklerine ilişkindir. Bu durumda, imara aykırı yapılar yönünden ayıbın giderilmesi için süre verilmediğinden kira sözleşmesinin bu nedenle feshi, haklı bir fesih olarak kabul edilemez.”* şeklinde hüküm kurulmuştur²⁷⁷. İlgili karardan da anlaşılacağı üzere, kiracı tarafından yapılacak bildirimde kiralananadaki tüm ayıplar bildirilmelidir.

Kiracının kiralananadaki ayıpları kiraya verene bildirmemesi durumunda, bu davranışın ayıptan feragat olup olmadığı veya kiraya verenin ayıp sorumluluğuna gidilip gidilemeyeceği de ayrı bir tartışma konusudur. Öğretide bir görüş, kiracının ayıbı fark etmesi durumunda bunu kiraya verene bildirmemesini ayıptan doğan haklarından feragat olarak yorumlamaktadır²⁷⁸. Öğretideki hâkim olan bu görüş uyarınca, kendi yükümlülüğünü ihlal eden kiracının, ayıptan doğan haklarını da ileri süremeyeceği ifade edilmektedir²⁷⁹. Öğretide ileri sürülen diğer ve azınlıkta kalan görüş ise kiracının kiralananadaki ayıpları bildirmemesinin ayıptan doğan haklardan feragat olarak yorumlanmaması gerektiğini, kiraya verenin ayıp sorumluluğunun sözleşme süresince devam edeceğini belirtmektedir²⁸⁰.

²⁷⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 338; Kök, s. 73; Baltalı, s. 47; Kaya, s. 70.

²⁷⁶ Yarg. 14. HD, T. 26.07.2010, E. 2010/6707, K. 2010/8533, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁷⁷ Yarg. 3. HD, T. 15.01.2019, E. 2017/4354, K. 2019/82, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Aynı yönde bkz. Yarg. 3. HD, T. 01.04.2019, E. 2017/6943, K. 2019/2772, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁷⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Acar, s. 204; Kaya, s. 72; Kök, s. 74; Baltalı, s. 48.

²⁷⁹ Kaya, s. 72.

²⁸⁰ Gümü, s. 116; Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, s. 2819-2820.

Yüksek mahkeme ise bir kararında, “*Kiralananda mevcut açık nitelikteki bozukluklara karşın kiracının uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyumsuzluk çıkartmaması, kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanabilir. Böylesi bir durumda kiraya veren ayıptan sorumlu tutulamaz.*” şeklinde karar vermiştir²⁸¹. İlgili karardan da anlaşılacağı üzere, yüksek mahkeme de bildirim borcunun yerine getirilmemesini ayıptan doğan haklardan feragat olarak tanımlamakta; öğretide ileri sürülen hâkim görüşle aynı düşüncüyü paylaşmaktadır.

Kiracının kiralananı kullanmadığı ve kiralanda oluşan ayıplardan haberdar olmadığı durumlarda, ayıp bildirimimin kiraya verene geç yapılması halinde sorumluluğun hangi tarafta olacağı da ayrı bir tartışma konusudur. Öğretide bir görüş, sözleşmede kiralananın kullanılmasına ilişkin bir hüküm olmadığı müddetçe kiracının kiralananı kullanmak zorunda olmadığını, kiralananın kullanılamaması sebebiyle ayıplara vâkıf olamayan kiracının da bir bildirim borcu altında olmadığını belirtmiştir²⁸². Öğretideki diğer görüş ise kiracının kiralananı iyi bir durumda muhafaza etmekle yükümlü olduğunu, bunun için gerekli özeni göstermesi ve kiralananı belli aralıklarla kontrol etmesi gerektiğini belirterek sonradan ortaya çıkan ayıbın geç fark edilmesi halinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemeyeceğini ifade etmiştir²⁸³. Kanaatimizce de kiralananın kullanılmasının ve ondan yararlanılmasının kiracıya bırakıldığı andan itibaren ayıpları bildirme sorumluluğu kiracıdadır ve bu süreçte ortaya çıkan ayıpların geç bildirilmesinin sorumluluğu kiraya verene yüklenemeyecektir.

²⁸¹ Yarg. 3. HD, T. 18.06.2019, E. 2017/8068, K. 2019/5516, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yine benzer nitelikte bir kararda, “*Kiracının kiralandaki ayıbı, eksikliği TBK’nin 123 ve 125. maddeleri gereğince uygun bir sürede kiraya verene ihbar etmesi gerekir. Somut olayda; dava konusu taşınmazın yapı kullanma izninin olmaması sebebiyle davacı tarafından kiralananın sözleşmede belirlenen amaç doğrultusunda kullanılmadığı açık ise de sözleşmenin akdedilmesinin üzerinden yaklaşık 1 yıl sonra, davacının kiralandaki ayıbı gidermesi için davalıya süreli yazılı bir ihtar göndermeden sözleşmeden dönerek dava yoluyla doğrudan peşin ödenen kira bedelinin iadesini talep edemeyeceği gözetilmeden mahkemece yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.*” şeklinde hüküm kurmuştur. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 06.03.2017, E. 2017/2466, K. 2017/2466, (erişim tarihi: 27.02.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

²⁸² **Yünlü**, s. 103.

²⁸³ **Çabri**, s. 152.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

3.1. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kapsamı belirlenirken sözleşmenin her iki tarafı bakımından da irdelenmesi gereken bazı şartlar bulunmaktadır. Bu şartların mevcut olup olmadığı hem kiracı hem de kiraya veren açısından incelenmelidir. Bu incelemenin sonucunda da kiracının ayıptan doğan hakkının; kiraya verenin ise ayıptan doğan bir sorumluluğunun bulunup bulunmadığı belirlenmeli, sorumluluğu bulunuyor ise de bu sorumluluğun hüküm ve sonuçları ele alınmalıdır.

Kiracının ayıptan doğan hakkı, kanun koyucu tarafından tanınan, kiraya verenin herhangi bir kusuru olmasa da asli edim yükümlülüğünü ihlal etmesi sonucunda kiracının kullanılabileceği bir kazanımdır²⁸⁴. Kiracının Türk Borçlar Kanunu'nda belirtilen bu haklarını kullanabilmesi için kiraya vereni ayıba karşı tekeffül borcundan kurtarmamış olması ve kendi üzerine düşenleri de yerine getirmiş olması gerekmektedir²⁸⁵. Daha önce de ifade edildiği üzere, ayıptan doğan bu hakkın kullanılabilmesi için kiraya verenin kusuru aranmamaktaysa da kiracının herhangi bir kusurunun bulunmaması gerekeceği belirtilmelidir.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hükümleri, TBK m. 304 ila m. 308 arasında düzenlenmiştir. İlgili maddelerde yapılan ilk temel ayrım, ayıpların teslim anındaki ayıp ile sonradan ortaya çıkan ayıp şeklindeki ayrımdır. Belirtilen maddelerdeki bir diğer ayrım ise kiralananadaki ayıbın önemli ve önemli olmayan ayıp şeklindeki tasnifidir. Söz konusu iki temel tasnif de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kapsamını ve sonuçlarını belirlemede büyük bir önem arz etmektedir.

TBK m. 304 hükmü, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen genel bir hüküm niteliğindedir. İlgili maddede, önemli ve önemsiz ayıp durumunda, bu durumun sonuçlarını düzenlemek yerine hangi hükümlere başvurulabileceği yönünde atıf yapılmakla yetinilmiştir²⁸⁶. Hükmün gerekçesinde, kira sözleşmesinin ani nitelikte olmadığı yeniden vurgulanmış, kiracının ister ayıp hükümlerine isterse de temerrüt hükümlerine başvurabileceği

²⁸⁴ Baltalı, s. 8.

²⁸⁵ Kök, s. 75; Nuhoglu, s. 68.

²⁸⁶ İnceoğlu, s. 154.

belirtilmiştir. Ayrıca gerekçede, maddenin düzenlemesinde kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’nun 258. maddesinin göz önünde tutulduğu ifade edilmiştir²⁸⁷.

TBK m. 304/1’e göre, “*Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.*” Maddenin ikinci fıkrasına göre ise “*Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.*” İlgili hükümde, kiralananın ayıplarla teslimi hususu düzenlenmiş olup teslimde ayıbın önemli ve önemli olmayan hallerine göre hangi hukuki yollara başvurulabileceği belirtilmiştir.

Kiralananın teslimi halindeki sözleşmeye aykırılık halleri, önemli ayıp niteliğindeyse kanun koyucu kiracıya iki farklı seçenek sunmuş olup kiracı ister borçlunun temerrüdü hükümlerine isterse de sonradan ortaya çıkan ayıplardan doğan sorumluluk hükümlerine başvurabilecektir²⁸⁸. Teslim anında kiralanda önemli olmayan ayıplar bakımından ise kiracı, kiraya verenin sonradan ortaya çıkan ayıplardan doğan sorumluluğuna gidebilecektir²⁸⁹.

İlgili hükümden de anlaşılacağı üzere, borçlunun temerrüdü yoluna başvurma imkânı yalnızca teslim anındaki “önemli ayıbın” varlığı halinde kiracıya tanınmıştır²⁹⁰. Öğretideki bir görüş ise kiralananın ayıplı tesliminin teklif edilmesi üzerine ayıbın önemli olup olmadığına bakılmaksızın kiracının kiralananı geri çevirme hakkının olduğunu belirtmektedir²⁹¹. Biz ise kanun koyucunun açık düzenlemesi ve maddenin birinci fıkrasında, önemli olmayan ayıplarda kiracıya iki ayrı hukuki imkân verilmişken ikinci fıkrasında yalnızca sonradan ortaya çıkan ayıplardan doğan sorumluluğa gitme imkânı verilmesinden dolayı bu görüşe katılmamaktayız. Ayrıca kiracının borçlunun temerrüdü yoluna başvurabilmesi için kiralananı teslim almamış olması gerekmektedir²⁹².

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine gitmesi halinde başvurulabileceği imkânlar, TBK m. 125 kapsamındaki, gecikme tazminatıyla birlikte aynen ifa veya aynen ifadan vazgeçip müspet

²⁸⁷ Her ne kadar, TBK m. 304 hükmünün kaynağı İsviçre Borçlar Kanunu’nun 258. maddesi olsa da iki hükmün birçok farklılık içerdiği konusunda bkz. **İnceoğlu**, s. 154; **Aral/Ayrancı**, s. 283.

²⁸⁸ **Kaya**, s. 76-77; **Çabri**, s. 157. İnceoğlu, esasen bir kötü ifa hali için temerrüt hükümlerine başvurma olanağının tanınmasını Borçlar Kanunu sistemimize yabancı olduğunu belirtmektedir. Bkz. **İnceoğlu**, s. 156.

²⁸⁹ **Kaya**, s. 78.

²⁹⁰ **Kaya**, s. 77.

²⁹¹ **Gümüş**, s. 118-119; **Erdem**, s. 15.

²⁹² **Çabri**, s. 159; **Kaya**, s. 77. İnceoğlu, kiralananın tesliminden sonra da kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanması mümkün olsaydı, sözleşmeden dönme değil, sözleşmeyi fesih halinin mevcut olacağını belirtmiştir. Bkz. **İnceoğlu**, s. 156. Aksi görüş için bkz. **Gümüş**, s. 118-119.

zararın tazmini ya da sözleşmeden dönerek uğramış olduğu zararı tazmin etme istemleri olacaktır²⁹³. Söz konusu imkânlar, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri kapsamındaki imkânlar olup kira hukukundaki ayıba özel düzenlemeler değildir.

Kiralananın, ayıplarla teslimi halinde veya teslim süresince ortaya çıkan ayıplar halinde kiracı, kiraya verenin sonradan ortaya çıkan ayıplardan sorumluluğuna gidebilecektir. Bu kapsamda da kiracının, ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinde indirim, sözleşmeyi fesih ve tazminat talep etme haklarının bulunduğu söylenebilecektir²⁹⁴. Tabii bu imkânlardan sözleşmeyi feshetme yolunun yalnızca önemli ayıplar bakımından, tazminat talep etme hakkının da kiraya verenin kusurunun da bulunması hâlinde istenebileceği belirtilmelidir.

Tüm bunların yanında, eBK'de mevcut olmayan ve yeni bir düzenleme olan TBK 306. maddenin 3. ve 4. fıkralarının kiraya veren açısından birtakım haklar düzenlediğini de belirtmek gerekir. İlgili hükümlere göre, kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesi halinde, kiraya veren uygun süre içinde ayıplı malı ayıpsız benzeriyle değiştirerek kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilecektir²⁹⁵.

3.2. Kiracının Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar

3.2.1. Teslim Anında Mevcut Olan Ayıplarda Kiracıya Tanınan Seçimlik Haklar

3.2.1.1. Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması

Borçlunun temerrüdü, objektif açıdan borca aykırı bir şekilde yükümlülüğün ifasında gecikme olması hâlidir. Borçlunun temerrüdü durumunda borçlu, borcunu, borca aykırı olarak zamanında ifa etmemektedir²⁹⁶. Kira sözleşmesi kapsamında da kiralananın ayıplı olarak teslim edilmek istenmesi durumunda kiracının temerrüt hükümlerine başvurma hakkı bulunmaktadır. Tabii bu başvuru imkânı için bazı şartların mevcut olup olmadığı inceleme altına alınmalıdır.

Öncelikle, temerrüt olgusunun borcun ifa edilmemesi halinde ortaya çıkabileceğini belirtmek gerekir. Bu sebeple de kiracı, ancak kiralananı teslim almadığı hallerde borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabilecektir²⁹⁷. Başka bir deyişle, kiralananı ayıplarla birlikte

²⁹³ Kaya, s. 77.

²⁹⁴ Baltalı, s. 50-51; Kaya, s. 77-78.

²⁹⁵ Nuhoğlu, s. 69; Kaya, s. 79; Çabri, s. 195.

²⁹⁶ Reisoğlu, s. 367; Eren, Borçlar Genel, s. 1213; Antalya, s. 478; Oğuzman/Öz, s. 455; Tümerdem, Murat, **Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları (TBK mad. 126)**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2018, s. 46-47; Doğan, Gülmelihat, "Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü", **Ankara Barosu Dergisi**, S. 4, 2014, s. 395.

²⁹⁷ İncoğlu, s. 157; Aral/Ayrancı, s. 279; Günel, s. 20; Çabri, s. 159; Kaya, s. 77; Aktaş, s. 72; Meydaneri, s. 62; Taşkın, Zeynep Damla, "İfasına Başlanmış Sürekli Edimli Sözleşmelerde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları", **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 2, S. 2, 2018, s. 449. Tüm bunların yanında, normal

teslim alan ve ifa sürecine başlayan kiracının, borçlu temerrüdü hükümlerine başvurma hakkı bulunmamaktadır. Bu açıklamaların ışığında, kiracının ilk tercihinin kiralananı teslim alıp almama konusunda yapması gerekmektedir. Öğretide bir görüş ise kiracının kiralananı teslim alması durumunda dahi borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurulabileceğini belirtmektedir²⁹⁸.

Kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilmesinin bir diğer şartı da kiralananındaki ayıbın önemli nitelikte bir ayıp olmasıdır²⁹⁹. Bu husus, TBK m. 304/1'in "kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne" başvurabileceğini belirten açık hükmünden anlaşılmaktadır. Bu sebeple, teslim anındaki ayıbın önemli nitelikte olmaması hâlinde kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma hakkının bulunmayacağını belirtebiliriz. Bunun yanında, öğretide azınlık görüş, teslim anında mevcut olan ayıbın niteliğinin bir önemi olmadığını ve kiracının, önemli ayıp-önemli olmayan ayıp fark etmeksizin borçlunun temerrüdü hükümlerine gidebileceğini belirtmektedir³⁰⁰. Yargıtay ise "*Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne (...) başvurabilir.*" şeklindeki kararıyla kiralananın yalnızca önemli ayıplarla teslim edilmesi durumunda borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurulabileceğini belirtmiştir³⁰¹.

Sonuç olarak, kiracının TBK m. 304/1'de tanınan borçlunun temerrüdü imkânına başvurabilmesi için teslim anındaki kiralanda bulunan ayıbın önemli nitelikte olması, kiraya verenin ifayı teklif etmiş olması, kiracının teklif edilen ifayı kabul etmemesi ve kiracının söz konusu ayıptan sorumlu olmaması gerekmektedir³⁰². Öğretide azınlık görüş tarafından belirtilen borçlunun temerrüdü yoluna başvurabilmek için ayıbın niteliğinin önemli olmadığı ve kiralananın teslim edilip edilmediğinin fark yaratmayacağı düşüncesine de madde hükmündeki açık düzenleme ve borçlunun temerrüdünün özellikleri sebebiyle katılmadığımızı belirtmekteyiz.

şartlarda kiracı tarafından teslim alınmayacak olan kiralanan, kiraya verenin ayıpları gidereceğine ilişkin açık ve örtülü davranışları neticesinde teslim alınmışsa, bu durumda da temerrüt hükümlerini kiracıya bir seçenek olarak sunmak gerektiğine dair öğretideki görüş için bkz. **Yünlü**, s. 118.

²⁹⁸ **Erdem**, s. 24

²⁹⁹ **Kaya**, s. 77; **Çabri**, s. 160; **Nuhoğlu**, s. 73.

³⁰⁰ **Gümüş**, s. 118; **Erdem**, s. 23.

³⁰¹ Yarg. 3. HD, T. 17.03.2021, E. 2020/12322, K. 2021/2820, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁰² **Aral/Ayrancı**, s. 285; **Nuhoğlu**, s. 73.

3.2.1.1.1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme

Teslim anındaki ayıbın önemli nitelikte olması ve ifa sürecine henüz geçilmemesi halinde kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma imkânının olduğunu daha önce ifade etmiştik. Kiracının başvurabileceği bu hükümler kapsamındaki ilk seçenek, kiralananın aynen ifası ve gecikme tazminatı isteme hakkıdır. Kiraya verenin borcunu gereği gibi ifa edememesi durumunda, kiracı, borçlanılan edim olan kiralananın ısrarla aynen ifasını ve kiralananın teslim edilememesinden dolayı uğradığı gecikme kaynaklı tazminatı kiraya verenden isteyebilir³⁰³.

Kiralananın aynen ifası, kiralananın ayıpsız bir şekilde kiracıya teslimi anlamındadır³⁰⁴. Kiralananın önemli ayıplarla teslimi teklifiyle karşılaşan kiracı, kiraya verenden önemli ayıpların giderilerek ayıpsız bir teslim olan aynen ifayı isteyebilecektir. Kiracı, ayrıca bu süre içerisinde yapmış olduğu masrafları veya kâr yoksunluğunu, gecikme tazminatı adı altında talep edebilecektir. Bu kapsamda kiracının, gecikme süresince kiralamak zorunda kaldığı kiralananın kira bedeli³⁰⁵ veya işyeri bakımından yaşamış olduğu kâr kaybı³⁰⁶ gecikme tazminatı olarak istenebilecektir. Tüm bunlarla birlikte, gecikme tazminatının istenebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerektiği belirtilmelidir³⁰⁷.

Yüksek mahkeme bir ilamında, “Davacı kiracının, kira sözleşmesini feshetme iradesi bulunmayıp davacı, borcun aynen ifasını ve kiralananın sözleşmeye aykırı fiili nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep etmektedir. Bu kapsamda davalı kiraya veren, kira süresinin sonuna kadarki dönem bakımından kiralananın yıkımı ve kiralananın işletilmemesi sebebiyle kiracının zararından sorumludur. Her ne kadar aldırılan bilirkişi raporunda kiralanan bakımından yıkım öncesi 4 yıllık dönem kar/zarar ortalaması hesaplanarak işletmenin son 4 yıllık dönemde kâr etmediği belirtilmiş ve mahkemece bu rapor esas alınarak zarar tespit edilemediğinden zarar tazminine yönelik talebin reddine karar verilmiş ise de, kira sözleşmesi kira süresi sonuna kadar ayakta olup kiracının bu dönemde kiralananı işletmemesi sebebiyle zarara uğradığı açıktır. O halde mahkemece yeni bilirkişi heyetinden rapor alınarak; her ne kadar geriye dönük 4 yılda yapılan hesaplama göre zarar ettiği belirtilmiş ise de kiralananın kullanılmadığı dönemde kiracının ciro hesabındaki maliyetlerin devam edip etmediği üzerinde durularak, bu dönemde kiralananın gelir elde edilememesi sebebiyle zararındaki artışın da kiracı tarafından kiraya verenden talep edilebileceği gözetilerek ve

³⁰³ Meydaneri, s. 64; İncoğlu, s. 158.

³⁰⁴ İncoğlu, s. 158.

³⁰⁵ Çabri, s. 182.

³⁰⁶ İncoğlu, s. 158.

³⁰⁷ İncoğlu, s. 158-159; Çabri, s. 182.

zararın belirlenmesi kapsamında kiralananla benzer şekilde faaliyete devam eden emsal işyerinin elde edebileceği kâr da gözetilerek kiracının zararının hesaplanması gerekirken, eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporu doğrultusunda yanılığlı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” şeklinde karar vermiştir³⁰⁸. Bu kararıyla Yargıtay, kiracının sözleşmenin feshi yerine aynen ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceğini, gecikme tazminatının istenmesi durumunda da zarar kalemlerinin tespitinde dikkat edilecek hususları belirtmiştir.

Yine bir ilamında yüksek mahkeme, “Davacı kiracının, kira sözleşmesini feshetme iradesi bulunmayıp davacı, borcun aynen ifasını yani sözleşmenin başlangıcında kendisine teslim edilip sonradan henüz sözleşmenin süresi bitmeden tek yanlı olarak tahliye ilamına dayanılmadan haksız fesihle çıkarıldığı kiralananın iadesini ve gecikme nedeniyle doğan zararlarını talep etmektedir. Davacının talebinde olan ve gecikme nedeniyle doğan zararları kapsamında kalan kâr kaybı zararı, ödenen kira bedelleri, elektrik, su ve ısınma giderlerine bağlı tazminatların incelenmesinde; kiralananın kullanımının engellendiği tarihten, dava tarihine kadar davacı tarafından ödenen kira, elektrik, su ve ısınma giderlerinin bilirkişi tarafından tek tek tespiti ile karar verilmesi gerekmektedir. Ayrıca davacının ticari defterlerinin incelenerek bu ticari defterlere göre kiralananın kullanımının engellendiği dönemde ciro kaybının olup olmadığı üzerinde durulması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir. Bununla birlikte iki taraflı sözleşmelerin karşı tarafça haksız feshedildiği hallerde Türk Borçlar Kanunu’nun 125. madde hükmü gereğince kâr kaybı zararına uğrayan tarafın isteyebileceği zararın saptanmasında kıyasen yine aynı Kanun’un 325. maddesinde gösterilen kesinti yönteminin uygulanması gerekir. Bu yöntemle göre kâr kaybı ise sözleşme ifa ile bitse idi zarar görenin elde etmesi muhtemel bütün gelirlerden yapması gereken bircümle zorunlu harcama kalemleri ile sözleşme süresinden evvel feshedildiğinden süresinden evvel fesih nedeniyle sağladığı yani tasarruf ettiği haklar ve yine bu süre içerisinde başka işten sağlayacağı veya kasten sağlamaktan kaçındığı kazanç miktarları toplamı indirilerek bulunur. Elde edilecek fark miktara da net kâr denilir. Bu yöntemle uygun kâr kaybı zararı hesaplanırken davacının davalıya ödemesi gereken kira paraları da elbette davacının yapması zorunlu giderler içindedir.” şeklinde karar vermiştir³⁰⁹.

İlgili kararıyla Yargıtay, gecikme tazminatı kapsamında olan kâr kaybının hesabında, kiracının elde etmesi muhtemel bütün gelirlerinden zorunlu harcama kalemleri ile TBK m.

³⁰⁸ Yarg. 3. HD, T. 29.03.2021, E. 2021/338, K. 2021/3207, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁰⁹ Yarg. 3. HD, T. 12.02.2020, E. 2019/4149, K. 2020/1172, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

325/2 hükmü kapsamındaki kalemlerin düşürülmesi gerektiğini ve böylelikle net kârın bulunabileceğini hüküm altına almıştır. Tüm bunların yanında, yüksek mahkemece, kiracının kiraya verene ödemesi gereken kira bedellerinin de zorunlu giderler kapsamına alınacağı açıkça belirtilmiştir.

3.2.1.1.2. Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminini İsteme

Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi halinde kiracının bir diğer seçeneği, kiralananın aynen ifasından vazgeçerek müspet zararın tazminini istemesidir. Yüksek mahkeme, müspet zararı, *“borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki fark”* veya *“sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarar”* olarak tanımlamaktadır³¹⁰. Bu tanımlar da gözetildiğinde, ifadan vazgeçilip müspet zararın istenmesi durumunda, kiracının aynı nitelikte bir mal kiralaması ve bu kira sözleşmesi uyarınca ödeyeceği bedel ile temerrüde düşülen kira sözleşmesindeki kira bedeli arasındaki farkı kiraya verenden tazminat olarak isteyebileceği belirtilmektedir³¹¹.

Yukarıdaki açıklamaların yanında, kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermesinin gerekli olduğunu belirtmek gerekir³¹². Süre tayinini içerecek bu irade beyanı, edimin kesin olarak belirli bir tarihe kadar yerine getirilmesi talebini içeren ve kiraya vereni son defa ifaya davet eden bir beyan olacaktır³¹³. Ayrıca aynen ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini isteyen kiracı, kural olarak sürenin sonunda kiraya verene bunu bildirmek zorundadır³¹⁴. Tabii TBK m. 124 uyarınca süre vermenin yararsız olacağı somut durumdan anlaşılıyorsa böyle bir süre vermeye gerek olmayacaktır.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiraya verenin aynen ifa yerine tazminat ödemekle yükümlü tutulabilmesi için temerrüde düşmekte kusurlu olması ve kiracının da borca aykırılık yüzünden uğradığı zararı ispat etmesi gerekir³¹⁵. Bir ilamında da Yargıtay, *“Davalı kiraya veren, kiralananı davacıya TBK’nın 301. maddesinde düzenlenen kiralanan kullanıma hazır halde teslim etme yükümlülüğünü yerine getirmemiştir. Bu durumda kiracı kusursuz olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren davalıdan kâr kaybı zararı adı altında bir miktar paranın kendisine ödenmesini isteyebilir. Ancak mahkemece kâr kaybı hesabı yapılırken davacı*

³¹⁰ Yarg. 3. HD, T. 03.02.2021, E. 2021/227, K. 2021/847; Yarg. 3. HD, T. 02.06.2020, E. 2019/5136, K. 2020/2545, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³¹¹ Çabri, s. 184.

³¹² İncoğlu, s. 176-177.

³¹³ İncoğlu, s. 177.

³¹⁴ İncoğlu, s. 161.

³¹⁵ Çabri, s. 183-184.

kiracının dava konusu kiralanan ile aynı vasıf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda ne kadar sürede kiralayabileceği bilirkşi aracılığıyla tespit edilerek bu süre ile sınırlı olarak kâr kaybı alacağına hükmedilmesi gerekir. Burada kârdan yoksun kalanın zararı, kusurlu fesih yüzünden mal varlığında ileride meydana gelecek çoğalmadan mahrum kalmasıdır. Bu zarar kiralananın tespit edilemiyorsa kiralananla ilgili esnaf, ticaret odalarına yazı yazılarak sözleşme tarihi ile sözleşmenin feshedildiği tarih arasında sosyo-ekonomik yönden aynı çevrede açılan benzer butik dükkanlarının muhtemel cirosu, kâr oranı, işletme giderlerinin ciroya oranına ilişkin ayrıntılı bilgiler toplandıktan sonra bilirkşi marifeti ile bu veriler değerlendirilerek muhtemel aylık kârı tespit edilmeli ve dava konusu aynı vasıf ve özelliklere sahip başka taşınmazı aynı şartlarda kiralayabileceği makul süre kadar kâr kaybına hükmedilmelidir.” şeklinde karar vermiştir³¹⁶.

3.2.1.1.3. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararı İsteme

Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklifi halinde kiracının bir diğer seçeneği ise sözleşmeden dönerek menfi zararlarını istemesidir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, sözleşmeden dönülebilmesi için ifa sürecine başlanmaması gerekmektedir. Bu husus, yüksek mahkemece de “Sözleşmeden dönme yetkisi sürekli bir sözleşme ilişkisi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde ifa sürecine geçilene dek söz konusu olabilir. (...) Kiralananın teslim alınmasından ve kullanılmaya başlanılmasından sonra ortaya çıkan bozukluklardan dolayı fesih dönmenin tersine geriye değil ileriye etkili olur.” şeklinde belirtilmiştir³¹⁷.

Sözleşmeden dönülmesi üzerine kiracının, kiraya verenden menfi zararını tazmin etme hakkı mevcuttur. TBK m. 125/3 uyarınca, menfi zararın tazmini, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesi şeklinde tanımlanabilir³¹⁸. Bu kapsamda, kiracının dönülen sözleşmenin kurulması için yapmış olduğu masraflar (emlakçıya verilen komisyon, yol masrafı ve benzeri giderler), sözleşmeden doğan borçların ifa edileceği inancıyla yapılan masraflar (kiralanan için malzeme alınması) ve sözleşmenin kurulacağına duyulan güven sebebiyle başkası ile sözleşme yapma fırsatının kaçırılması yüzünden uğranılan zararlar, menfi zarar kavramına dâhil olacaktır³¹⁹.

Yüksek mahkeme bir ilamında, “Somut olayda; taraflar arasında 29.04.2014 tarihinde imzalanan 15.08.2014 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinin birinci

³¹⁶ Yarg. 3. HD, T. 03.02.2021, E. 2021/227, K. 2021/847, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³¹⁷ Yarg. 3. HD, T. 14.02.2019, E. 2017/4450, 2019/1110, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³¹⁸ İncoğlu, s. 159.

³¹⁹ Çabri, s. 186.

maddesinde, kiralananın 01.08.2014 tarihinde teslim edileceği kararlaştırılmış olmasına rağmen, teslimin gerçekleşmediği ve kiralananın kiraya veren tarafından 01.11.2014 tarihinde dava dışı üçüncü kişiye kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı işbu davayı açmakla, TBK'nın 125. maddesi ile tanınan seçimlik hakkını (yetkisini), sözleşmeden dönme yolunda kullanıldığının kabulü gerekir. Öyleyse, davacı kiracı, sözleşmeden dönmekle, bu sözleşme ilişkisi, geçmişe etkili olarak ortadan kalkmıştır. Dönme hakkı, bozucu yenilik doğuran haklardandır. Gerçekten, bu hakkın (yetkinin) kullanılması, var olan bir hukuksal ilişkiyi ortadan kaldırır. Dönme ile sona eren sözleşme ilişkisi artık bir sonuç doğurmayacağı gibi önceden doğmuş borçlar da son bulacağından yanların, bozmadan önce birbirlerine verdikleri şeyler var ise, bunların karşılıklı olarak geri verilmesi gerekir. Davacı kira sözleşmesinden dönmekle bu ilişkiyi geçmişe etkili olarak ortadan kalktığı ve kiralanan kendilerine teslim edilmediği için olumlu (müspet) zararın kapsamında yer alan gelirden (kazançtan) yoksunluk isteyemez.” şeklindeki kararıyla sözleşmeden dönme durumunda sözleşme ilişkisinin geriye dönük olarak ortadan kalkacağını ve bu durumda müspet zararın değil menfi zararın ödenmesinin istenebileceğini belirtmiştir³²⁰.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, borçlunun temerrüdü kapsamındaki diğer imkânlar yönünden yaptığımız açıklamalar, sözleşmeden dönülmesi ve menfi zararın istenilmesi imkânında da geçerli olacaktır. Yani menfi zararın da ödenmesi kiraya verenin kusurlu olmasına bağlı olup³²¹ ayrıca kiracının kural olarak kiraya verene uygun bir süre vermesi gerekmektedir³²². Tüm bunlar yanında, TBK m. 124 uyarınca süre vermenin gerekli olmadığı

³²⁰ Yarg. 3. HD, T. 04.04.2019, E. 2017/5444, K. 2019/2959, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Bir diğer kararında Yargıtay, “Davacı kiracı, kira sözleşmesinin yapılmasının ardından, sözleşme uyarınca kurulacak baz istasyonu için davalıya ait taşınmazda montaj çalışmalarına başlanıldığını, ancak davalı kiraya verenin montaj sırasında zorluk çıkardığını, montaj ekibine evi açmamaya başladığını, zarara uğradığını iddia etmiş; davalı kiraya veren ise, mahalle sakinlerinin baz istasyonunun kurulmasına tepki gösterdiklerini, bu hususta tehdit edildiğini, bu sebeple sözleşmeyi haklı olarak feshettiğini savunmuştur. Bu durumda; davalı kiraya verenin, TBK'nın 301. maddesi uyarınca kiralananı, sözleşme süresince kullanıma elverişli bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmediği, sözleşmeye aykırı hareket ettiği, sözleşmeyi haksız olarak feshettiği anlaşılmış olup; davacı kiracı, haksız fesih nedeniyle davalıdan menfi zarar kapsamında, ispat edilebilen, icra takibine konu baz istasyonu söküm masraflarının kendisine ödenmesini isteyebilecektir. Hal böyle olunca, mahkemece; haksız fesih nedeniyle davacı kiracının menfi zarar kapsamında, sözleşme uyarınca yapmış olduğu masrafları isteyebileceğini” belirterek menfi zarar kapsamında istenebilecek kalemleri ifade etmiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 07.10.2019, E. 2019/1130, K. 2019/7495, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³²¹ İncoğlu, s. 159; Çabri, s. 185.

³²² İncoğlu, s. 176-177. Yargıtay da bir ilamında, “TBK m. 117. maddesi de dikkate alındığında davacı tarafça davalılara borcun ifası için uygun bir mehil verilmeksizin sözleşmeden dönüldüğü takdirde bu şekilde sözleşmeden dönmeyen haklı olduğu söylenemez. Zira kira sözleşmesinde kiralananın inşaat halinde olduğu belirtildiği gibi bilirkişilerce de inşaatın mutat sürede tamamlandığı, gecikme olmadığı belirtilmiştir.” şeklinde karar vermiş ve sözleşmeden dönme için uygun bir süre verilmesi gerektiğini açıkça hüküm altına almıştır. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 02.03.2020, E. 2020/1460, K. 2020/1881, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

durumlarda sözleşmeden dönme ve menfi zarar istemi yönünden herhangi bir önel vermeye gerek olmadığı açıktır.

3.2.2. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Doğan Sorumluluk Hükümlerine Dayanılması

Kiracının kiralananı ayıplı olarak teslim alması hâlinde artık ayıbın ortaya çıkış anı tartışma konusu olmaktan çıkmaktadır³²³. Kiracı bu durumda genel hükümler niteliğinde olan borçlunun temerrüdü hükümlerine değil ayıptan doğan haklarının düzenlendiği hükümlere başvurabilecektir. Tabii bu iki husus, kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi halinde söz konusu olmaktadır. Kiralananın önemsiz ayıplarla teslimi hâlinde, zaten kiracının ifayı kabul etmeme ve borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma imkânı bulunmamaktaydı. Bu durumda kiracı, yalnızca ayıptan doğan haklarının düzenlendiği hükümlere başvurabilecektir³²⁴.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklifi ve kiracının bu teslimi kabul etmesi durumu ile kiralananın önemsiz ayıplarla teslimi –kiracının teklifi geri çevirme hakkı bulunmamakta- durumlarında, kiracı TBK m. 305 ila 308 hükümlerine başvurabilecektir³²⁵. Bu kapsamda da kiracının, ayıbın giderilmesini isteme, ayıbı bizzat giderme, kira bedelinden ayıpla orantılı olarak indirim, zararın giderilmesi, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi ve sözleşmeyi fesih gibi taleplerde bulunabileceğini belirtmek gerekir³²⁶. Belirtilen bu haklar, ileride daha detaylı şekilde ele alınacağından ötürü bu bölümde yalnızca isimleri saymakla yetinilmiştir.

3.2.3. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi Durumunda Kiracının Hakları

3.2.3.1. Genel Olarak

Daha önce de ifade edildiği üzere, kira sözleşmesi kapsamında kiraya verenin borcu sürekli nitelikte bir borç olup kiralananın sözleşmede amaçlanan şekilde teslim edilmesi, kiraya verenin borcunu sona erdirmemektedir; kiraya veren, sözleşme süresince de kiralananı amaçlanan kullanıma hazır halde bulundurma ve herhangi bir engel veya ayıpla

³²³ İncoğlu, s. 162.

³²⁴ İncoğlu, s. 162; Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Gümüş, s. 119; Çabri, s. 191; Kaya, s. 78; Nuhoğlu, s. 74; Aktaş, s. 72-73.

³²⁵ Kaya, s. 77; Çabri, s. 188.

³²⁶ İlgili hükümlerin kaynağı olan İsviçre Borçlar Kanunu'nun, kiracıya tanıdığı haklar açısından, üçüncü kişilerin açmış olduğu davaların üstlenilmesi hakkı gibi bir kısım farklılıklar da içerdiği konusunda detaylı bilgi için bkz. Erdem, s. 26 vd.

karşılaşıldığında da bu engel veya ayıbı bertaraf etme göreviyle hareket etmelidir³²⁷. Bu kapsamda, sözleşme süresince ortaya çıkabilecek ayıbın veya engelin, kiraya verenin kusuru aranmaksızın kiraya verence giderilmesinin gerektiği de belirtilmelidir³²⁸.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, her ne kadar, kiraya verenin kusurlu olup olmamasına bağlı kalmaksızın kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilecekse de aynı şeyleri kiracı açısından söylemek zordur. Zira sözleşme süresince ortaya çıkabilecek herhangi bir ayıbın ortaya çıkması halinde, kiracının veya kiracıyla birlikte yaşayan ya da onun yanında çalışanların, ortaya çıkan ayıp açısından kusurunun bulunmaması gerekmektedir³²⁹. Kiracının kusurunun bulunmaması gerektiği hususuna, eBK m. 250/1’de, “*Mecur, icare müddeti zarfında müstecirin bir kusuru olmaksızın akitten maksut olan kullanılmak mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğü takdirde*” şeklinde açıkça yer verilmişse de TBK m. 305 düzenlemesinde böyle bir açık ifadeye yer verilmemiştir. Her ne kadar, kanun koyucu tarafından açıkça bir düzenleme yapılmamışsa da ilgili durumun değişmediği ve kiraya verenin sorumluluğu için kiracının kusurunun bulunmaması gerektiği belirtilmektedir³³⁰.

Kiralananın tesliminden sonraki ayıplardan sorumluluk, kiralananın tesliminden kira sözleşmesinin sona ermesine kadarki süreçte ortaya çıkan ayıplar bakımından söz konusu olmaktadır³³¹. Bu süreçte ortaya çıkan ayıplar, kiralananın yapısal bozukluklarından dolayı oluşabileceği gibi üçüncü kişilerin fiillerinden veya doğa olaylarından da oluşabilecektir³³². Sonradan ortaya çıkan ayıplar bakımından, yalnızca kiralananın fiziksel özelliklerinden kaynaklı eksiklik veya bozuklukların düşünülmesi bizi yanlış sonuçlara götürecektir. Bu sebeple, kiracının kiralananı kullanmasını engelleyen veya huzurunu bozan hususların da söz konusu olabileceği; bu kapsamda da komşuların sürekli gürültü yapması, kiralananın alt veya üst katlarından birinin spor salonu veya müzik eğitimi verilmesi gibi gürültü oluşturabilecek kişilere kiralananıyla da sonradan ortaya çıkan ayıpların oluşabileceği belirtilmelidir³³³. Tüm bunların yanında, kiracının -borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurmadiği sürece-

³²⁷ Çabri, s. 192.

³²⁸ Çabri, s. 194; Gümüş, s. 113; Yavuz/Acar/Özen, s. 253; Baltalı, s. 6; Kök, s. 35; Nuhoglu, s. 27.

³²⁹ Çabri, s. 194; Yavuz/Acar/Özen, s. 256-257; Baltalı, s. 46; Nuhoglu, s. 64.

³³⁰ Gerek eski BK m. 250/1 gerek İsviçre BK m. 259/a’da ifade edilen ayıpların ortaya çıkmasında “kiracıya yüklenebilecek bir sebebin bulunmaması” şartına TBK düzenlemesinde yer verilmemesinin bir eksiklik olduğu yönünde bkz. Aral/Ayrancı, s. 286.

³³¹ Aral/Ayrancı, s. 286.

³³² Kök, s. 60.

³³³ Çabri, s. 193-194.

teslim anındaki ayıplardan doğan haklarıyla –teslimden sonra- sözleşme süresince ortaya çıkan ayıplardan doğan hakları hemen hemen aynı nitelikte olduğunu da belirtmek gerekir³³⁴.

Teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar bakımından kiracı, kural olarak TBK m. 305'te belirtilen imkânlardan dilediğini seçmekte özgür değildir. Kiracının ilk olarak kiraya verenden ayıbın giderilmesini istemesi gerekmektedir³³⁵. Bu durumdan da anlaşılacağı üzere, ayıbın giderilmesini isteme ve bu isteğin yerine getirilmemesi, diğer ayıptan doğan hakları kullanmanın ön koşulu olarak karşımıza çıkmaktadır³³⁶. Bu hususun istisnasını ise kira bedelinde indirim isteme ve tazminat istemleri oluşturmaktadır³³⁷. Zira bu haklar, ayıbın giderilip giderilmemesi fark etmeksizin kullanılabilir. Zira bu haklar, ayıbın giderilip giderilmemesi fark etmeksizin kullanılabilir.

3.2.3.2. Ayıbın Giderilmesi İstemi

Teslimden sonraki ayıp sorumluluğu hükümlerine başvuran kiracı açısından belki de en önemli imkân, ayıbın giderilmesini isteme imkânıdır. Zira daha önce de ifade edildiği üzere, ayıbın giderilmesini isteme hakkı, diğer ayıptan doğan hakların kullanılmasının bir ön koşulu niteliğindedir. Bu kapsamda, TBK m. 306 hükmü göz önüne alındığında, “*Kiracının, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebileceği*” ve “*bu ayıbın uygun süre içerisinde giderilmemesi durumunda ayıptan doğan diğer haklarını kullanabileceği*” belirtilmiştir (TBK m. 306/I-II).

Ayıbın giderilmesi kavramı bakımından, kanun koyucunun kastettiği hususun sadece kiralananın onarılması değil, ayıbın giderilmesini sağlayacak her türlü faaliyet olduğu belirtilmelidir³³⁸. Bu sebeple, ayıbın giderilmesi yolunun ne şekilde uygulanacağı, ayıbın türüne göre farklılık gösterecektir. Misal, kiralanda ortaya çıkan maddi ayıplar bakımından ayıbın giderilmesi, onarma şeklinde karşımıza çıkacaktır³³⁹. Hukuki ayıplar bakımından ise onarmanın yanında başka giderim yollarına da başvurmak gerekebilir. Bu kapsamda, idareye başvuru, idarenin cevabına göre izlenecek hukuki çözümler ayıbın giderilmesinde uygulanacak imkânlardır. Ekonomik ayıplar açısından da somut olayın durumuna göre ayıbın giderilmesinin bazı hallerde mümkün olup bazı hallerde mümkün olmadığı belirtilmektedir³⁴⁰.

Tüm bunların yanında, manevi ayıplar açısından da ayıbın giderilmesi ayrıca incelenmelidir. Zira bu ayıp türünde, ayıbın giderilmesi bazı hallerde mümkünken bazı

³³⁴ Çabri, s. 193.

³³⁵ İnceoğlu, s. 164.

³³⁶ Çabri, s. 196; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Acar, s. 210; Nuhoğlu, s. 76.

³³⁷ İnceoğlu, s. 164; Çabri, s. 196; Kaya, s. 79; Meydaneri, s. 70.

³³⁸ Çabri, s. 200; Yünlü, s. 128; Baltalı, s. 56.

³³⁹ Çabri, s. 200.

³⁴⁰ Çabri, s. 201.

hallerde mümkün olmayacaktır. Misal, kiracının komşular tarafından koku veya gürültü sebebiyle rahatsız edildiği durumlarda kiraya verenin ayıbı giderme imkânı mevcutken kiralananın yakınındaki trafik sebebiyle oluşan gürültüyü engelleme imkânı mevcut olmayacaktır³⁴¹. Bu açıklamalar ışığında, kiralanandaki ayıbı manevi ayıp ve çevresel ayıp olarak ikiye ayırmanın faydalı olacağı kanaatindeyiz. Böylelikle, manevi ayıplar bakımından ayıbın kiraya veren tarafından giderilme imkânının olduğu, ancak çevresel ayıplar bakımından kiraya verenin ayıbı giderme imkânının bulunmadığı söylenebilecektir.

Kiracı, kural olarak kiralanandaki ayıbı bizzat giderme hakkına sahip değildir³⁴². Kiracı öncelikle, ayıbın giderilmesi için ayıbın niteliğine bağlı olarak yapılacak genel bir değerlendirme neticesinde ve dürüstlük kuralı uyarınca kiraya verene uygun bir süre vermek zorundadır³⁴³. Verilecek bu uygun sürenin geçerliliği, herhangi bir şekle bağlı değildir³⁴⁴. Her ne kadar, uygun süreye dair bildirimin herhangi bir şekle tabi olmadığı belirtilse de yapılacak bu bildirimde, kiralanandaki ayıbın kapsamının kiraya verene tam olarak bildirilmesi gerekmektedir³⁴⁵. Ayıbın giderilmesini isteme talebi, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etmeye zorlayan, aynen ifa niteliğinde bir taleptir³⁴⁶. Ayrıca kiracının ayıbın giderilmesini isteyebilmesi için ayıbın önemli olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır³⁴⁷.

Yüksek mahkeme de bir ilamında, “*Kiraya veren, sözleşme süresince kiralananda meydana gelen bozuklukları ve eksikleri kiracının bir kusuru yoksa gidermekle yükümlüdür. (...) Fesih hakkının kullanılmasından önce kiralanandaki eksikliklerin giderilmesi için kiraya verene uygun bir mehil tanınması gerekir. Kanuni istisnalar dışında mehil tanınmadan akdin doğrudan feshi M.K.’nın 2. maddesinde yer alan iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz. Bu itibarla, davacı tarafın sözleşmeyi haksız feshettiği*”ni kabul etmiştir³⁴⁸. İlgili karardan da anlaşılacağı üzere, kiracının ayıbın giderilmesine yönelik talebi bir ön koşul olup aynı zamanda başvurmakta mecbur olduğu ilk yoldur.

³⁴¹ Çabri, s. 200-201.

³⁴² Gümü, s. 122; Baltalı, s. 63.

³⁴³ Aral/Ayrancı, s. 287; Çabri, s. 202; İncoğlu, s. 169; Günel, s. 80.

³⁴⁴ Çabri, s. 204; Günel, s. 85; Nuhoğlu, s. 78. Kiracının tacir olması durumunda dahi uygun süre verilmesine dair beyan, herhangi bir şekle tabi değildir. Bkz. Çabri, s. 204.

³⁴⁵ İncoğlu, s. 169; Günel, s. 85.

³⁴⁶ Çabri, s. 197; Kaya, s. 80; Acar, s. 209; Kapancı, s. 45 vd.; Nuhoğlu, s. 70-71. Ayıbın giderilmesinin hukuki niteliği konusunda daha detaylı bilgi için bkz. Kahraman, Zafer, “Ayıbın Giderilmesi Talebinin Hukuki Niteliği”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 13, S. 169-170, Eylül-Ekim 2018, s. 124 vd.

³⁴⁷ Aral/Ayrancı, s. 287-288; Çabri, s. 198; Kaya, s. 81; Nuhoğlu, s. 76; Kök, s. 78. Tüm bunların yanında, ürün kirasında ayıbın giderilmesi talebi yalnızca önemli ayıplar açısından kullanılabilir. Bkz. Kaya, s. 82.

³⁴⁸ Yarg. 3. HD, T. 14.11.2019, E. 2018/3298, K. 2019/9186, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

Yukarıdaki açıklamaların yanında, kiralanda ortaya çıkan her türlü eksiklik veya bozukluğun ayıp olarak nitelendirilmeyeceği ve her durumda, kiraya verenden bu eksiklik veya bozuklukların giderilmesinin istenemeyeceği de belirtilmelidir. Zira kiralananın kullanımı için gerekli olan temizlik giderleri ile eşya yararına yapılan ufak tefek onarımları gerçekleştirmek, kiracıya ait bir yükümlülüktür³⁴⁹. Başka bir deyişle, kiracının objektif olarak temizlik ve bakım için büyük bir kişisel çaba veya para harcamayacağı giderler küçük temizlik ve bakım giderleri olarak kabul edilmeli ve bu durumda kiraya verenin sorumluluğuna gidilmemelidir³⁵⁰. Bu hususta, TBK m. 317 hükmü her zaman gözetilmeli, kiracının gidermesi gereken eksiklik veya bozukluklar ile kiraya verenin sorumluluğunda olan ayıplar karıştırılmamalıdır. Misal olarak, kiralanan evin odalarının yıllık boya masrafları kiracının sorumluluğundayken evin dış cephesi için yapılacak ve olağan kullanımı aşacak masraflar kiraya verenin sorumluluğunda olacaktır³⁵¹.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kanun koyucu, TBK m. 319/1 uyarınca kiracının kiralandaki ayıbın giderilmesine ilişkin faaliyete katlanması gerektiğini belirtmiştir. İlgili hükme göre, “*Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.*” Görüleceği üzere, ayıbın giderilmesine katlanmak kiracı için bir tercih değil, bir borçtur³⁵². Bu kapsamda, ayıbın giderilmesi, kiracı açısından kiralandan geçici tahliye dahi gerektirebilir (TBK m. 319/1). Ayrıca kiracı, kiralandaki ayıbın niteliği fark etmeksizin giderilmesi zorunlu olsun olmasın her türlü ayıba katlanma borcu altındadır³⁵³. Tabii ayıbın giderilmesine yönelik yapılacak çalışmanın, kiralanan açısından objektif olarak gerekli olması ve bu çalışmada kiracının menfaatlerinin de gözetilmesi gerekmektedir³⁵⁴. Bu sebeple, kiralananın ayıplı olmaması halinde, kiralananın daha konforlu hale getirilmesi için yapılacak çalışmalara kiracı katlanmak zorunda değildir³⁵⁵.

Yüksek mahkeme bir ilamında, “...*Aynı kanunun 319. maddesinde kiracının, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlü olduğu, 320. maddesinde ise kiraya verenin kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikleri yapabileceği düzenlenmiştir. Davalı/karşı davacı kiracı, taşınmazda yapılacak bu zorunlu tadilata katlanmak zorundadır. Bu nedenle davalı/karşı davacı kiracı kanundan*

³⁴⁹ Demircioğlu, s. 69.

³⁵⁰ Çabri, s. 199; Gümüş, s. 180; Yavuz/Acar/Özen, s. 252.

³⁵¹ Günel, s. 79.

³⁵² Çabri, s. 206-207; Yünlü, s. 130-131.

³⁵³ Çabri, s. 207.

³⁵⁴ Çabri, s. 207 vd.

³⁵⁵ Çabri, s. 208; Baltalı, s. 70.

doğan yükümlülüğünü yerine getirmeden önce bu davayı açmakta haklı değildir.” şeklinde karar vermiştir³⁵⁶. İlgili karardan da anlaşılacağı üzere, kiracı kiralanda yapılacak zorunlu tadilata katlanmak zorunda olup bu durum kiracı açısından bir yükümlülüktür.

3.2.3.3. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Gidermesi

Ayıbın giderilmesi isteminde bulunan kiracı, kiraya verenin bu istemini yerine getirmemesi halinde, ayıbı bizzat giderme veya diğer imkânlarla sahip olacaktır. Ayıbı bizzat giderme hakkı, ayıbın giderilmesini isteme hakkının yerine getirilmemesinin sonucunda ortaya çıkan bir imkândır. Kiracının ayıbı bizzat gidermek istemesi durumunda ise dikkat etmesi gereken ve izleyeceği yola göre değişiklik gösterebilecek bazı haller mevcuttur. Kiracı, ayıbı bizzat gidererek bir anlamda sorumluluğu da üstlenecek ve yerine getirdiği veya getirmediği hususlar yönünden kiraya verenden talep edebilecekleri değişiklik gösterecektir.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, öncelikle, Türk kanun koyucunun, kiracının bizzat giderebileceği ayıpların derecesi hakkında bir düzenleme getirmediği ifade edilmelidir³⁵⁷. Başka bir deyişle, Türk Borçlar Kanunu, ayıbın bizzat kiracı tarafından giderilmesi yolu için kiralanda ayıbın önemli veya önemsiz olmasına yönelik farklılık konusunda açık bir hüküm koymamıştır. Mülga Borçlar Kanunu’nda ise m. 251/2’de, *“intifa başladığı zaman mevcut yahut intifa esnasında hadis olup da külfeti kendine ait olmayan ve kiralayana yapılan ihbar üzerine münasip bir mehil zarfında bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları kiracı, kiralayan hesabına izale edebilir.”* şeklindeki düzenlemeyle ayıbın derecesi açıkça belirtilmişti. Bu hükümden anlaşılacağı üzere, kiracının kendiliğinden, kiraya veren hesabına

³⁵⁶ Yarg. 3. HD, T. 15.03.2018, E. 2018/1065, K. 2018/2526, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yine bir ilamında Yargıtay, *“Taraflar arasındaki uyuşmazlık taşınmaz davalı-karşı davacı kiracı tarafından yapıldığı iddia edilen masrafların taşınmazın olağan kullanımından kaynaklı masraflar mı yoksa taşınmazın BK’nın 301. maddesine göre, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü olmasından kaynaklı masraflar olup olmadığı konusundadır. Mahkeme gerekçesinde, davalı/karşı davacının, kiraya verenden tadilata ilişkin herhangi bir yazılı belge almadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de; TBK 308. madde kapsamında ayıp nedeniyle yapılan masrafların istenmesi mümkündür. Bu durumda mahkemece, mahallinde uzman bilirkişi heyeti ile keşif yapılarak kiralanda meydana gelen su baskını ve gider arızalarının yapım hatasından kaynaklanıp kaynaklanmadığı, bu durumun TBK’nın 305, 306, 307 ve 308. maddeleri kapsamında ayıp olup olmadığı ve tamirat bedellerinden kimin sorumlu olacağının TBK’nın 305, 306, 307 ve 308. maddeleri gereğince bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınması ve alınan raporlar ve taraf delilleri hep birlikte değerlendirilerek sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”* şeklindeki kararıyla kiralanda ortaya çıkan masrafların, kiracının yükümlülüğünde mi yoksa kiraya verenin yükümlülüğünde mi olduğu sorusuna cevap aramıştır. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 19.03.2019, E. 2017/4638, K. 2019/2227, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁵⁷ Aral/Ayrancı, s. 288; İnceoğlu, s. 175. İnceoğlu, İsviçre Borçlar Kanunu’nun 259-b hükmünden farklı olarak, TBK’nın lafzı yorumunda böyle bir ayrıma yer vermediğini belirtmiştir.

giderebileceği ayıpların, ufak tefek nitelikte –önemsiz- ayıplar olacağı hüküm altına alınmıştı³⁵⁸.

Türk Borçlar Kanunu ise kiracı tarafından ayıbın bizzat giderilmesi halinde, ayıbın derecesi bakımından açık bir düzenleme yapmasa da öğretide bu husus tartışılmış ve bir sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda, kiralanandaki ayıbın önemsiz ayıp niteliğinde olması halinde kiracı, hâkimden izin almaksızın –kendiliğinden- bu ayıbı giderebilecektir³⁵⁹. Bu hususta, öğretide herhangi bir görüş ayrılığı bulunmamaktadır. Ancak kiralananın önemli ayıplarla teslimi veya sonradan önemli bir ayıbın ortaya çıkması halinde, kiracının kendiliğinden ayıbı giderip gideremeyeceği tartışmalıdır.

Öğretideki bir görüş, kiralanandaki ayıbın önemli nitelikte olması halinde kiracının hâkimden izin almasına gerek olmadığını ve kendiliğinden ayıbı giderebileceğini belirtmiştir³⁶⁰. Bu görüşte olanlar, TBK m. 306’da önemli ve önemli olmayan ayıp bakımından bir ayırım gözetilmediğini ve böylelikle kiracının, önemli ayıp halinde de hâkimden izin almasını gerektirecek bir durumun olmadığını belirtmektedir. Öğretideki diğer ve hâkim görüş ise kiralanandaki önemli ayıbı gidermek için kiracının, TBK m. 113 hükmü uyarınca hâkimden izin alması gerektiğini belirtmektedir³⁶¹.

Kanaatimizce de kiracının, kiralanandaki önemli ayıbı bizzat giderebilmesi için hâkimden izin alması gerekir. Zira önemli ayıbın giderilmesi için kiralananda esaslı giderim halleri uygulanmakta, bu uygulamalar da sözleşme dışı bir iradenin iznini gerektirmelidir. Ayrıca eBK m. 251/2’de de “ufak tefek ayıplar” bakımından kiracının kendiliğinden hareket etmesi düzenlenmiş, TBK ise bu düzenlemenin aksi yönünde bir hüküm getirmemiştir. Tüm bunlarla birlikte, öğretide, kiralanın bakımından yüksek masraflar gerektirecek bir durumda karar verme yetkisinin tamamen kiracıya bırakılmasının doğru olmayacağı³⁶² ve kiraya verenin rızasına aykırı şekilde esaslı onarım yapılmasının kiraya verenin mülkiyet hakkına müdahale oluşturacağı³⁶³ da belirtilmiştir.

Kiracının ayıbın giderilmesi için yaptığı giderleri hangi hükümlere göre isteyebileceği ise ayrıca incelenmelidir. Kiracının bu isteme konusunda iki hakkı bulunmakta olup bu haklar, kira bedelinden indirim ile vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep hakkıdır³⁶⁴. Bu husus, yüksek mahkemenin bir ilamında da, “*Davacının kiralanın taşınmazda hastane*

³⁵⁸ Kaya, s. 83; Nuhoglu, s. 80.

³⁵⁹ Aral/Ayrancı, s. 288-289; Baltalı, s. 57; İnceoğlu, s. 176.

³⁶⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 385-386.

³⁶¹ Aral/Ayrancı, s. 289; Çabri, s. 223; Baltalı, s. 65-66; Nuhoglu, s. 83; Günel, s. 90; Gümüş, s. 126; Yavuz/Acar/Özen, s. 261; İnceoğlu, s. 175 vd.; Acar, s. 222; Kaya, s. 84.

³⁶² Baltalı, s. 66.

³⁶³ İnceoğlu, 176.

³⁶⁴ Çabri, s. 225.

işletmeciliği yaptığı, mecurun duvarlarından yağmur sularının sızdığı ve oluşan rutubet, küf, koku nedeniyle tahsis amacına uygun kullanımın sağlanamadığı bilirkişi raporu ile belirlenmiştir. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'nın 301. maddesine göre '...kiralananı kullanmaya uygun tam ve eksiksiz bir şekilde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti boyunca bu halde bulundurmak ile mükelleftir...'. Taşınmazın kiralandıktan sonra ayıplı hale gelmesi hali, TBK 305 ve 306. maddelerinde düzenlenmiştir. TBK m. 305/1 maddesinde '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 indirebileceği düzenlenmiş olup, kiracının kira bedelinden indirim yaparak alabileceği alacağını dava yoluyla da talep etme hakkı vardır. Bu durumda; mahkemece gerektiğinde yeniden uzman bilirkişi ya da bilirkişilerden rapor alınarak kiralanda davacı tarafından yapılan zorunlu tadilat giderlerinin yapıldıkları tarih itibarıyla yıpranma payı düşülmüş piyasa değeri üzerinden tespiti ile sonucuna göre davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlış değerlendirme ile davacı taleplerinin TBK 77. ve 80. maddeleri kapsamında faydalı masrafların talebi olarak değerlendirilerek yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.' şeklinde belirtilmiştir³⁶⁵.

Kiracının ayıbı bizzat gidermesi hâlinde başvurabileceği imkânlardan olan kira bedelinden indirim imkânı, esasen seçimlik bir hak olmayıp ayıbın giderilmesi hakkının devamı niteliğindedir³⁶⁶. Her ne kadar, hükümde kira bedelinde indirim hakkından bahsedilmişse de burada esas olan, kiracının yapmış olduğu masrafların, kira bedelinden takas edilmesidir³⁶⁷. Yani kira sözleşmesi kapsamında belirlenen kira bedeli değişmemekte olup kiracı, yalnızca bir defaya mahsus, yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirmektedir³⁶⁸.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, kiracının önemli bir ayıbı hâkimin iznini almaksızın veya önemli olmayan bir ayıbı kiraya verene uygun bir süre vermeksizin giderdiği durumlarda ise TBK m. 526-531 maddeleri kapsamında düzenlenen vekâletsiz iş görme hükümlerinin uygulama alanı bulacağı belirtilmelidir. Bu sebeple de öncelikle, vekâletsiz iş görme, gerçek vekâletsiz iş görme ve gerçek olmayan vekâletsiz iş görme kavramları irdelenip bu hukuki yolların hangi duruma uygulanması gerekeceği incelenmelidir.

³⁶⁵ Yarg. 6. HD, T. 22.03.2016, E. 2015/3640, K. 2016/2262, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁶⁶ Gümüş, s. 127; Çabri, s. 215; Kaya, s. 86.

³⁶⁷ İncoğlu, s. 178; Çabri, s. 217.

³⁶⁸ İncoğlu, s. 179; Yavuz/Acar/Özen, s. 262.

Vekâletsiz iş görme, bir kimsenin hukuki olarak yetkili veya yükümlü olmaksızın, başka bir kimsenin işini, o kimsenin yararına veya kendi ya da üçüncü bir kişinin yararına görmesi olarak tanımlanabilir³⁶⁹. Belirtilen kavram, gerçek vekâletsiz iş görme ve gerçek olmayan vekâletsiz iş görme olarak iki ayrı başlık altında incelenmektedir. Gerçek vekâletsiz iş görme, bir kimsenin iş sahibi yararına olarak o kimsenin işini gördüğü durumları tanımlarken; gerçek olmayan vekâletsiz iş görme ise iş görenin başkasına ait işi, iş sahibinin menfaatine ve varsayılan iradesine uygun olmadan ya da iş sahibinin yasaklamasına rağmen kendi adına ya da üçüncü bir kişi adına gördüğü durumları tanımlamaktadır³⁷⁰. Kiracının da kiraya verenin veya hâkimin bilgisi veya izni olmaksızın kiralananla ilgili yapacağı işlemlerde vekâletsiz iş görme hükümleri uygulama alanı bulabilecektir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiracının bizzat gidermiş olduğu önemli veya önemli olmayan ayıplarda hangi hükümlerin uygulanması gerektiği belirtilmelidir. Bu kapsamda, kiralananındaki önemli ayıp ve önemli olmayan ayıpların giderilmesinin ayrı ayrı incelenmesi yerinde olacaktır. Kiracının, kiralananındaki önemli olmayan ayıbı, kiraya verene uygun bir süre vermesi sonrası gidermesi halinde söz konusu masraflar gerçek vekâletsiz iş görme kapsamında istenebilecektir³⁷¹. Kiralanandaki önemli olmayan ayıpların, kiraya verene uygun bir süre verilmeden kiracı tarafından kendiliğinden giderilmesi durumunda ise masraflar, gerçek olmayan vekâletsiz iş görme uyarınca istenebilecektir³⁷².

Kiralanda önemli bir ayıbın ortaya çıkması ve kiracı tarafından bu ayıbın hâkimin izni olmaksızın giderilmesi durumunda kiracı, yapmış olduğu masrafları gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca ve tabii olarak kiraya verenin zenginleştiği ölçüde talep edebilecektir³⁷³. Kiralanandaki önemli ayıbın, hâkimden izin almak suretiyle kiracı tarafından giderilmesi durumunda ise yapılan masraflar gerçek vekâletsiz iş görme kapsamında istenebilecektir³⁷⁴. Başka bir ifadeyle, kiracının hâkimin izniyle hareket etmesi durumunda yapmış olduğu masrafları isteme imkânı, hâkimin izni olmaksızın hareket etmesi hâline göre daha geniştir.

³⁶⁹ Bayram, Hümeýra Merve, **Vekâletsiz İş Görme**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s. 29.

³⁷⁰ Bayram, H. Merve, s. 32.

³⁷¹ Çabri, s. 229; Kaya, s. 86.

³⁷² Kaya, s. 86-87; İnceoğlu, s. 181; Acar, s. 223; Günel, s. 89

³⁷³ Kaya, s. 87; Kök, s. 90-91; Meydaneri, s. 74.

³⁷⁴ Kaya, s. 87; Kök, s. 90; Baltalı, s. 68.

3.2.3.4. Kira Bedelinin İndirilmesini İsteme

TBK m. 307'ye göre, “*Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.*” İlgili hüküm, yeni bir düzenleme olmayıp eski Borçlar Kanunu dönemindeki hükümle benzerlik göstermektedir. Mülga BK’de de m. 250/1’de yer alan kira bedelinde indirim talebi, “*Mecur, icare müddeti zarfında müstecirin bir kusuru olmaksızın akitten maksut olan kullanılmak mümkün olamayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğü takdirde, müstecir, ücretten mütenasip bir miktarın tenzilini talep edebilir.*” şeklinde düzenlenmişti.

Yukarıda belirtilen iki hüküm karşılaştırıldığında; eBK döneminde kira bedelinde indirim talebinin, kiralananın kullanımının “*ehemmiyetli surette azaltacak*” bir ayıbın varlığı halinde kullanılabileceği belirtilirken TBK’de, kiralananın “*kullanımını etkileyen ayıpların varlığı*” şeklinde belirtilmiş olduğu göze çarpacaktır. Kanun koyucunun, eBK döneminde kira bedelinde indirim talebinin önemli ayıplar bakımından söz konusu olabileceği³⁷⁵ yönündeki iradesini açık bir şekilde belirtmesine rağmen TBK döneminde böyle bir açık düzenlemeye yer vermemesi öğretide farklı görüşlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Öğretideki bir görüş, ister önemli ister önemsiz olsun her türlü ayıp halinde kira bedelinde indirim talebinin kullanılabileceğini belirtmiştir³⁷⁶. TBK m. 307’de ayıplar açısından açık bir düzenleme olmaması bu görüşün ortaya çıkmasındaki en önemli etmendir. Öğretideki diğer görüş ise hükümdeki “*kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı*” ifadesinden dolayı kiracının bu hakkını yalnızca önemli ayıplar ile orta ayıplar bakımından kullanabileceğini, buna karşılık hafif veya önemsiz ayıplar halinde kira bedelinde indirim hakkının kullanılamayacağını belirtmiştir³⁷⁷. Biz de kira bedelinde indirim hakkının, önemli ayıplar ile orta ayıplar bakımından kullanılabileceği görüşüne katılmaktayız. Zira kanun koyucu, kanaatimizce, eBK m. 250/1’de yer alan önemli ayıp iradesi noktasından ayrılmamış, TBK’de de “*kiralananın kullanımını etkileyen ayıplar*” ifadesiyle hafif ve önemsiz ayıplar bakımından bu hakkın kullanılmasını dışlamıştır.

³⁷⁵ Nitekim yüksek mahkeme de “...Kira bedelinde indirme sadece önemli bozukluklardan, bir başka söyleyişle sözleşme uyarınca kullanmanın önemli azalmasından dolayı caizdir. Önemli olmayan bozukluklar kira bedelini indirme değil ve fakat muhtemelen bir tazminat hakkı verir.” şeklindeki ilamıyla eBK döneminde yalnızca önemli ayıplar bakımından kira bedelinde indirim hakkının kullanılabileceğini belirtmiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 28.09.1998, E. 1998/9053, K. 1998/9860. (Yünlü, s. 169)

³⁷⁶ Aral/Ayrancı, s. 291; Baltalı, s. 78; Aydoğdu/Kahveci, s. 391.

³⁷⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 263-264; Acar, s. 235; Günel, s. 97; Çabri, s. 241-242; Nuhoglu, s. 93-94; Yünlü, s. 169.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kira bedelinde yapılacak indirim, kanunda da açıkça ifade edildiği üzere, “ayıpla orantılı” olmalıdır. Bu kapsamda, misal olarak, asansörü çalışmayan bir apartmanın 1. ve 8. katlardaki kiracıları aynı derecede etkilemeyeceği açıktır³⁷⁸. Verilen örnek kapsamında, kira bedelinde indirim yapılırken apartmanın 8. katında yaşayan kiracıya yapılacak indirimin, 1. katta yaşayan kiracıya yapılacak indirimden daha fazla olacağı aşikârdır. Tüm bu sebeplerle, öncelikle kiralananındaki ayıbın önem derecesi belirlenmeli, ayıbın belirlenen bu niteliğinin kiralananı ne denli etkilediği gözetilerek orantılı bir indirim yapılmalıdır³⁷⁹.

Tüm bu açıklamaların yanında, kira bedelinde indirim yapılacak miktarın nasıl bulunacağı, bu miktarı tespit edebilmek için hangi tür hesaplamalar yapılacağı da ayrıca incelenmelidir. Zira bu kapsamda, kira bedelinde yapılacak indirim miktarını tespit edebilmek için mutlak, tazminat ve nispi metot olmak üzere üç ayrı metot bulunmaktadır³⁸⁰. Kira bedelinde yapılacak indirim ise nispi metoda göre yapılacak olup tarafların kararlaştırdıkları kullanım değerinden hareket edilmelidir³⁸¹. Nispi yöntemine göre, önce kiralananın ayıplı kira bedeli ile ayıpsız rayiç kira bedeli arasındaki fark bulunacak ve bu oranın sözleşmede kararlaştırılan kira bedeline uygulanması yoluyla ödenecek indirilmiş kira bedeli belirlenecektir³⁸². Nitekim kira bedelinde indirim miktarının belirlenmesinde nispi metodun uygulanması gerektiği ve bu hesaplamanın nasıl yapılacağı bir yüksek mahkeme ilamında, “...Gerek dairemiz gerekse Yargıtay’ın kökleşmiş içtihatlarına göre bedel indiriminde ise “nisbi metod” uygulanmalıdır. Nisbi metod; kararlaştırılan ücret ile eserin ayıplı değerinin çarpılması sonucu elde edilecek bedelin, eserin ayıpsız değerine oranlanması suretiyle indirilecek bedelin belirlenmesidir.” şeklinde belirtilmiştir³⁸³.

Kira bedelinde indirim isteminde, kiraya verene yöneltilecek talep yeterli olup herhangi bir dava açma şartı bulunmamaktadır³⁸⁴. Bedelde indirim hakkını kullanmak isteyen

³⁷⁸ İncoğlu, s. 207.

³⁷⁹ Tüm bunların yanında, kanunda açıkça kira bedelinde indirim ifadesine yer verildiğinden, yan giderler bakımından bu hakkın kullanılamayacağı belirtilmelidir. Bkz. Çabri, s. 234-235.

³⁸⁰ Mutlak, tazminat ve nispi metotlara ilişkin detaylı bilgi için bkz. Kök, s. 102 vd.; Baltalı, s. 79 vd.; Nuhoglu, s. 96 vd.

³⁸¹ Aral/Ayrancı, s. 291; Yavuz/Acar/Özen, s. 263; Gümüş, s. 130; İncoğlu, s. 207; Çabri, s. 249; Yavuz, N., s. 168; Zevkliler/Gökyayla, s. 280.

³⁸² Baltalı, s. 82; Çabri, s. 248-249.

³⁸³ Yarg. 15. HD, T. 27.03.2018, E. 2016/6089, K. 2018/1188, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁸⁴ İncoğlu, s. 204; Çabri, s. 237; Kaya, s. 93. Nitekim yüksek mahkeme de bir ilamında, “Olayımıza gelince; 04/11/2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin varlığına dair uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacının, 09.11.2012 tarihinde açtığı davadan önce davalı idare nezdinde 15.02.2012 tarihinde kayıtlı dilekçe ile kiralananın kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı şekilde kullanılamamasından kaynaklı olarak kira bedelinden indirim yapılması talebinde bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle ayıp ihbarının tebliği tarihi öncesini de kapsayacak şekilde kira bedelinin indirilmesine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı

kiracının, ayıbın giderilmesini istemiş olması ve kiraya verene süre vermiş olması da gerekmemektedir³⁸⁵. Bununla birlikte, bedelde indirim talebinin, ayıbın giderilmesi talebiyle birlikte kullanılabileceği de belirtilmelidir³⁸⁶. Her ne kadar, kira bedelinde indirim hakkının kullanılabilmesi için ayıbın giderilmesinin istenilmesi veya kiraya verene uygun bir süre verilmesi şart değilse de kiraya verenin, ayıbın varlığından haberinin olması gerekmektedir. Zira kiraya veren ayıbı öğrenmediği sürece kiracının bedelde indirim hakkı başlamayacaktır³⁸⁷.

Nitekim yüksek mahkeme de bir kararında, “...04/11/2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin varlığına dair uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacının, 09.11.2012 tarihinde açtığı davadan önce davalı idare nezdinde 15.02.2012 tarihinde kayıtlı dilekçe ile kiralananın kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı şekilde kullanılamamasından kaynaklı olarak kira bedelinden indirim yapılması talebinde bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle ayıp ihbarının tebliği tarihi öncesini de kapsayacak şekilde kira bedelinin indirilmesine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” şeklinde belirterek ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren bu hakkın kullanılabileceğine hükmetmiştir³⁸⁸. Tabii, ayıbın kiracının kusuruyla ortaya çıktığı durumlarda bedelde indirim hakkının kullanılamayacağı da belirtilmelidir³⁸⁹. Bunun yanında, kira bedelinde indirim hakkının kullanılmasında kiraya verenin kusurlu olup olmaması ise önem arz etmeyecektir³⁹⁰.

Tüm bu açıklamaların yanında, kira bedelinde indirim talebinin ne zamana kadar kullanılabileceği de ayrı bir tartışma konusudur. Bu kapsamda, öğretide bir görüş, bu hakkın

gerektirmiştir.” şeklindeki tespitiyle dava açılmasından önce kira bedelinde indirim yapılmasına yönelik ihtarı esas alarak indirim zamanını belirlemiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 20.03.2019, E. 2017/6665, K. 2019/2371, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yine bir yüksek mahkeme ilamında, “Davacı kira bedelinin indirilmesini 30/04/2014 tarihinde açtığı dava ile ileri sürdüğünden, ancak dava tarihinden itibaren kira bedelinin indirilmesini talep edebilir. Dava tarihine kadar ödenen kira bedelleri yönünden kira bedelinin iadesini talep edemez.” şeklinde karar vermiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 19.02.2020, E. 2020/410, K. 2020/1479, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁸⁵ İncoğlu, s. 199-200; Gümüş, s. 130; Acar, s. 233; Çabri, s. 234; Kök, s. 99; Baltalı, s. 79.

³⁸⁶ İncoğlu, s. 197; Çabri, s. 234.

³⁸⁷ İncoğlu, s. 199; Çabri, s. 243. Yüksek mahkeme de bir ilamında, “Kiracının kira bedelinden indirim isteyebilmesi için önceden kiraya verene ihbarda bulunması gerekir. Somut olayda; davacı tarafından davalıya gönderilen 12/10/2012 keşide, 12/11/2012 tebliğ tarihli ihtarname ile kiralananadaki ayıpların giderilmesi için davalıya bir aylık süre verildiği anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklanan kanun maddeleri gereğince kira bedelinde yapılacak indirim ve tazminatın ihtar esas alınarak belirlenmesi gerekir. Bu durumda, 12/10/2012 tarihli ihtarname ile ayıpların giderilmesi için bir aylık süre verildiği dikkate alınarak bu sürenin bitiminden sonrası için tazminat ve kira bedeli indirimi hesabı yapılması gerekirken yazılı şekilde hesaplama yapılarak karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” şeklindeki kararıyla bedelde indirim hakkının kullanılması için kiraya verenin ayıbın varlığından haberdar olduğu tarihin tespit edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 24.09.2019, E. 2017/8625, K. 2019/7055, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁸⁸ Yarg. 3. HD, T. 20.03.2019, E. 2017/6665, K. 2019/2371, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

³⁸⁹ Baltalı, s. 46; Nuhoglu, s. 64; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Çabri, s. 244.

³⁹⁰ Acar, s. 199; İncoğlu, s. 203; Çabri, s. 232; Kök, s. 98; Baltalı, s. 79.

ancak kira sözleşmesinin sona erdiği tarihe kadar kullanabileceğini belirtmiştir³⁹¹. Bu görüşü savunan yazarlar, kira bedelinde indirim talebinin değiştirici yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğunu, sözleşmenin sona ermesi durumunda bir hukuki ilişkinin değiştirilmesi mümkün olamayacağından ötürü bu hakkın sözleşme sona erdikten sonra kullanılamayacağını ifade etmişlerdir³⁹². Öğretideki diğer ve hâkim görüş ise kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra dahi bu hakkın kullanılabileceğini, bu hakkın geriye dönük olarak ileri sürülmesinde herhangi bir engelin bulunmadığını ifade etmiştir³⁹³. Bu görüşte olan yazarlar, kira bedelinde indirim ile kiralanandan sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde yararlanamayan kiracıya, bozulan edim dengesini yeniden sağlamak için fesih öncesi dönemler gözetilerek bu hakkı tanımamak için hiçbir sebep bulunmadığını ifade etmişlerdir³⁹⁴.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, kira bedelinin indirilmesi isteminin ödenmiş kira bedelleri açısından söz konusu olduğu durumlarda, bu isteme ilişkin hangi hukuki sebebin uygulanması gerektiği konusunda öğretide bir görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretideki bir görüş, indirilecek kira bedellerinin iadesi talebinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanması gerektiğini ve bu sebeple kanunda öngörülen 2 ve 10 yıllık zamanaşımı hükümlerinin uygulanması gerektiğini belirtmiştir³⁹⁵. Öğretideki diğer görüş ise iade isteminin kira sözleşmesine dayandığını ve bu sebeple 5 yıllık zamanaşımı hükümlerinin uygulanması gerekeceğini belirtmiştir³⁹⁶.

3.2.3.5. Sözleşmeden Dönme veya Fesih

Kiralananda ayıpla karşılaşan kiracının, kiraya verene karşı kullanabileceği bir diğer imkân da sözleşmeden dönme veya fesih talepleridir. Bu hukuki imkânlar, bir anlamda son çare düşüncesiyle kullanılmalıdır. TBK m. 305/2’de yer verilen kira sözleşmesinin feshi imkânı, “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.*” şeklinde belirtilmiştir. TBK m. 306/2’de ise “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*” şeklindeki hükümle sözleşmenin feshi bakımından daha detaylı bir düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda, TBK m. 305/2’de kiracının fesih hakkına

³⁹¹ **Gümüş**, s. 129 vd.; **Kaya**, s. 93; **Kök**, s. 99.

³⁹² **Gümüş**, s. 129 vd. Kira bedelinde indirim talebinin değiştirici yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğu görüşü için bkz. **Baltalı**, s. 75; **Nuhoğlu**, s. 92.

³⁹³ **Günel**, s. 122; **Acar**, s. 229; **Çabri**, s. 251; **Yünlü**, s. 173; **Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu**, s. 2841.

³⁹⁴ **Çabri**, s. 240-241. Ayrıca **Çabri**, kira bedelinde indirim hakkının kullanılmasıyla sözleşmenin esaslı unsurlarından olan kira bedelinin kısmen hükümsüz hale geldiğini ifade ederek indirim hakkını, kısmi bozucu yenilik doğuran hak olarak nitelendirmektedir. Bkz. **Çabri**, s. 236.

³⁹⁵ **Çabri**, s. 238.

³⁹⁶ **Yavuz, N.**, s. 169.

sahip olduğunun belirtildiği, TBK m. 306/2’de ise bu hakkın kullanılabilmesi için gerekli şartların sayıldığı ve böylelikle hakkın kullanılmasının somutlaştırıldığı ifade edilebilir³⁹⁷.

TBK’deki düzenlemelerden de görüleceği üzere, kiracı, sözleşmeyi fesih imkânını yalnızca kiralananadaki önemli ayıplar bakımından kullanabilecektir. Bu husus, TBK m. 306/2’de “*kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen*” şeklindeki ifadede anlaşılmaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de fesih hakkı yalnızca önemli ayıplar bakımından kullanılmaktaydı ve bu husus, “*akitten maksut olan kullanmak mümkün olmayacak yahut ehemmiyetli surette azalacak*” şeklindeki m. 249 ve m. 250’de geçen ifadelerle belirtilmekteydi. Tüm bu hususlardan da anlaşılacağı üzere, kiracının, kiralananadaki önemsiz ayıplar bakımından sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmamaktadır³⁹⁸.

Daha önce de ifade edildiği üzere, kira sözleşmesinin feshi imkânı, son çare düşüncesiyle kullanılmalıdır. Yani fesih hakkı için, kiralananadaki ayıbın önemli olmasının yanında, bu ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmeli ve bu süre içerisinde önemli ayıp giderilmemelidir³⁹⁹. Ancak verilen süre içerisinde, ayıbın kısmen giderilmesiyle birlikte artık ortada önemli bir ayıp kalmazsa fesih hakkı kullanılamayacaktır⁴⁰⁰. Zira artık ortada önemli nitelikte sayılabilecek bir ayıp mevcut olmayacak ve fesih sebebi de kalmayacaktır. Tüm bunlarla birlikte, verilen uygun süre içerisinde ayıbın giderilmemesi durumunda fesih hakkının direkt kullanılıp kullanılamayacağı tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, fesih hakkının kullanılabilmesi için kiracıya, TBK m. 125 uyarınca ek süre verilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁴⁰¹. Öğretideki hâkim görüş ise ayıbın

³⁹⁷ İncoğlu, s. 187.

³⁹⁸ Çabri, s. 253; Yavuz/Acar/Özen, s. 266; Günel, önemli olmayan ayıplar bakımından kiracıya fesih hakkının tanınması halinde, bu hakkın kiracı tarafından kötüye kullanılabileceğini ve en küçük bir eksiklik veya bozukluk halinde kiracının sözleşmeyi sona erdirebileceğini belirtmiş, bu açıdan yalnızca önemli ayıplar bakımından bu hakkın kullanılması gerektiği yönündeki kanuni düzenlemeyi yerinde bulduğunu ifade etmiştir. Bkz. Günel, s. 114.

³⁹⁹ Aral/Ayrancı, s. 290; Çabri, s. 264; İncoğlu, s. 187-188; Kaya, s. 99; Akyiğit, s. 88. Nitekim yüksek mahkeme de “*Kiralananın ayıplı olması nedeniyle akdi feshetmek isteyen kiracının da öncelikle uygun bir süre tayin ederek ayıbın bu zaman içerisinde giderilmesini kiraya verenden istemesi ve bunun gerçekleşmemesi halinde akdi feshetmesi gerekir. Somut olayda kiracı tarafından keşide edilen 01.11.2007 tarihli fesih ihtarında kiraya verene bu yönde bir süre verilmemiş olup bu yönü ile fesih bildirimi Borçlar Kanunu’nun 249 (TBK’nin 304) maddesine uygun değildir. Bu yönü ile davacının feshinin haklı ve yasaya uygun olduğundan söz edilemez.*” şeklindeki kararıyla sözleşmeyi feshetmek için kiraya verene uygun bir süre verilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bkz. Yarg. 6. HD, T. 20.01.2015, E. 2014/4782, K. 2015/472, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> Yine aynı şekilde, Yarg. 6. HD, T. 01.10.2013, E. 2013/1739, K. 2013/13330, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴⁰⁰ Çabri, s. 276; Günel, s. 120.

⁴⁰¹ Zevkililer/Gökyayla, s. 281.

giderilmesi için verilen uygun sürenin yeterli olduğunu, fesih hakkının bu sürenin sonunda kullanılabileceğini ve yeniden bir süre vermenin gereksiz olduğunu belirtmiştir⁴⁰².

Kiracının fesih hakkı, hem teslim sırasında var olan hem de teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar bakımından söz konusudur⁴⁰³. Bu husustan da anlaşılacağı üzere, kiracının ayıp halinde sözleşmeyi feshedebilmesi için ifa sürecine girilmiş olması, yani kiralananın kiracıya teslim edilmesi gerekmektedir⁴⁰⁴. Başka bir ifadeyle, kiracı ayıplı kiralananı kabul etmişse sözleşmeyi sona erdirebilmek için kullanabileceği tek imkân sözleşmenin feshi imkânıdır⁴⁰⁵. Bununla birlikte, kiracının kiralananı teslim alırken önemli bir ayıpla karşılaşması ve ifayı kabul etmeyerek borçlunun temerrüdü hükümlerine gitmesi halinde kullanabileceği yol ise sözleşmeden dönmedir⁴⁰⁶. Tabii bu durumda da kiraya verene uygun bir süre verilmesi ve bu sürenin içerisinde önemli ayıbın giderilmemesi gerekmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, sözleşmeden dönme veya fesih halinde kiracı tarafından talep edebilecek kalemler de ayrıca incelenmelidir. Kiracı, sözleşmeyi fesih imkânını kullandığı takdirde, sürekli borç ilişkisi ileriye etkili olarak sona ereceğinden o ana kadar ifa edilen edimler geçerliliğini koruyacaktır. Bu durumda kiracı, kiraya verenin kusurlu olması şartıyla, müspet zararlarını talep edebilecektir. Sözleşmeyi fesih imkânında, kiracının menfi zararlarını talep etme hakkı bulunmamaktadır⁴⁰⁷. Bununla birlikte, kiracının borçlunun temerrüdü hükümleri kapsamında sözleşmeden dönmesi durumunda menfi zararının giderilmesini talep edebilecektir⁴⁰⁸.

Yüksek mahkeme de bir ilamında, “Kural olarak sözleşmeden dönme yetkisi sürekli bir sözleşme niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde ifa sürecine geçilinceye dek söz konusu olabilir. Buna karşılık ifa sürecinde kiracı artık sözleşmeden dönmek yerine ancak sözleşmeyi ileriye dönük feshedebilir. Somut olayda, kiralananın, tacir olan davacı kiracıya teslim edildiği, kiracı tarafından kiralananada tadilata başlandığı yani sözleşmenin ifa sürecine geçildiği anlaşılmaktadır. Davacı kiracının basiretli bir tacir gibi davranıp kiralananla ilgili gerekli araştırmaları yaptıktan sonra kira sözleşmesini imzaladığının kabulü gerekir. Kira sözleşmesinin imzalanmasından kiralananın anahtarlarının notere bırakılmasına kadar

⁴⁰² Günel, s. 121; Çabri, s. 274; Kök, s. 118; Baltalı, s. 95; Aktaş, s. 100.

⁴⁰³ Çabri, s. 253; Yavuz/Acar/Özen, s. 266.

⁴⁰⁴ Çabri, s. 253.

⁴⁰⁵ Gümüş, s. 117-118; Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Kaya, s. 98-99.

⁴⁰⁶ Çabri, s. 255. Yargıtay’ın sözleşmeden dönme ve fesih kavramlarını bilinçsiz bir şekilde kullandığı yönünde bkz. Çabri, s. 260.

⁴⁰⁷ Nuhoglu, s. 115; Çabri, s. 282; Günel, s. 136; Kaya, s. 103; Yavuz/Acar/Özen, s. 266; Baltalı, s. 97. Sözleşmenin feshi durumunda kiracı, müspet zarar kapsamında, yeni bir yer kiralaması için emlak komisyonu masrafını, benzer bir kiralanan için ödeyeceği fazladan kira bedelini ve tahliye-taşıma masrafları gibi kalemleri kiraya verenden talep edebilecektir. Bkz. Günel, s. 136.

⁴⁰⁸ Kaya, s. 103; Yavuz/Acar/Özen, s. 266; Baltalı, s. 97.

aradan uzun bir süre geçmiştir. Bu durumda, davacı kiracının fesih bildiriminin geçmişe etkili olmayıp ileriye doğru etkili olması gerekir. Başka bir anlatımla kiracı, kiralananı tahliye ettiği tarihe kadar kira sözleşmesi ile bağlıdır ve kira sözleşmesi gereğince tahliye tarihine kadar olan kira bedellerini ödemekle sorumludur. Kiralananın anahtarının 14.03.2013 tarihinde notere tevdi edildiği ve davacı tarafından iadesi istenen kira bedellerinin anahtar tesliminin tebliğ edildiği tarihten önceki döneme ait olduğu anlaşıldığından davaya konu kira ve depozito alacağı yönünden davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” şeklinde karar vermiştir⁴⁰⁹. Söz konusu ilamdan, sözleşmeden dönme ve fesih taleplerinin hangi aşamalarda istenebileceği, bu talepler kullanıldığı takdirde hangi hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir.

Tüm bu açıklamaların yanında, fesih hakkının nasıl ve ne zaman kullanılabileceği de ayrıca incelenmelidir. Kira sözleşmesinin feshine yönelik beyan, kural olarak bir şekle tabi tutulmamıştır. Ancak TBK m. 348 hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından fesih beyanının yazılı olması gerekmektedir⁴¹⁰. Bu sebeple, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, yazılı bir şekilde yapılmayan fesih beyanının kesin hükümsüz olduğu ve sözleşmeyi sona erdirmeyeceği belirtilmelidir⁴¹¹. Yazılı şekle tabi fesih beyanında, kiracı veya temsilcisinin imzasının bulunması gerekeceği de açıktır⁴¹². Bununla birlikte, kiracı tarafta birden fazla kişinin olduğu sözleşmelerde, fesih beyanının tüm kiracılar tarafından yapılması gerekmektedir⁴¹³. Ayrıca TBK’de fesih hakkının ne zaman kullanılacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple, kiracı kural olarak fesih hakkını derhal kullanmak zorunda değildir⁴¹⁴.

Ayrıca belirtmek gerekir ki fesih hakkını kullanan kiracının, feshe ilişkin beyanında hangi ayıplara dayandığını açıkça bildirmesi gerekmektedir. Zira fesih beyanında ayıbın belirtilmemesi halinde yapılacak fesih geçerli olmayacaktır⁴¹⁵. Nitekim yüksek mahkeme de bir ilamında, “İmara aykırılıkların giderildiği bildirilen tarihten çok sonra davacının ruhsat talebi aynı imara aykırılıklar nedeniyle kabul edilmemiş, böylece belediyenin farklı birimleri tarafından bu hususta çelişki yaratılmış olup bu durumda kiracı doğan çelişkiden sorumlu tutulamaz ise de kiracının, imara aykırı hususların giderilmesi için kiraya verene ihbarda bulunmadığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar kiracı tarafından keşide edilen 05/12/2014 tarihli

⁴⁰⁹ Yarg. 3. HD, T. 20.07.2020, E. 2017/6313, K. 2020/3823, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴¹⁰ Acar, s. 228; Çabri, s. 277.

⁴¹¹ Gümüş, s. 316; Yavuz/Acar/Özen, s. 356; Çabri, s. 277.

⁴¹² Gümüş, s. 316; Çabri, s. 277.

⁴¹³ Günel, s. 129.

⁴¹⁴ Çabri, s. 278-279.

⁴¹⁵ Baltalı, s. 89; Çabri, s. 276.

iharnamede eksikliklerin giderilmesi için 15 günlük süre verilmiş ise de ihtarnamede belirtilen eksiklikler sadece su ve doğalgaz aboneliklerine ilişkindir. Bu durumda, imara aykırı yapılar yönünden ayıbın giderilmesi için süre verilmediğinden kira sözleşmesinin bu nedenle feshi, haklı bir fesih olarak kabul edilemez.” şeklindeki kararıyla fesih beyanında, feshe sebep olan önemli ayıbın açık bir şekilde bildirilmesi gerektiğini belirtmiştir⁴¹⁶.

3.2.3.6. Kiralananın Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini İsteme

TBK m. 306/1’e göre, “*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı (...) kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.*” İlgili hükümde belirtilen kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi hakkı, TBK kapsamında yeni bir düzenleme olup eBK’de düzenlenmemiştir. TBK m. 306 ile hem kiracı hem de kiraya veren açısından kullanılabilecek bir hak olarak Türk hukuk sistemimize dâhil olan bu hak, İsviçre Borçlar Kanunu’nda ise yalnızca kiraya veren açısından düzenlenmiştir⁴¹⁷.

TBK m. 306 kapsamında kiracıya tanınan kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkının kullanılabilmesi bakımından en önemli husus, kiracının, kiraya verene uygun bir süre vererek ayıbın giderilmesini istemesi ve bu talep sonrası kiraya veren tarafından söz konusu ayıbın giderilmemiş olmasıdır⁴¹⁸. Görüleceği üzere, ayıbın giderilmesinin istenilmesi ve bunun için uygun bir süre verilmesi, diğer ayıptan doğan hakların kullanılması öncesi uyulması gereken şartlarda olduğu gibi kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkı bakımından da önemlidir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkına ilişkin olarak ayıbın giderilmesi için kiraya verene verilecek uygun süreden ne anlaşılması gerektiği ayrıca incelenmelidir. Bu kapsamda, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun⁴¹⁹’un m. 11/4 hükmünün kiralananadaki ayıp halinde gözetilip gözetilmeyeceği de irdelenmelidir. TKHK m. 11/4 hükmüne göre, “*Ücretsiz onarım veya ayıpsız misli ile değiştirilmesi haklarından birinin seçilmesi durumunda bu talebin satıcıya, üreticiye veya ithalatçıya yöneltilmesinden itibaren azami otuz iş günü, konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda ise altmış iş günü içinde yerine getirilmesi zorunludur.*” İlgili maddede belirtilen altmış iş günü olan sürenin, ayıbın giderilmesi için kiraya verene verilecek uygun süre bakımından

⁴¹⁶ Yarg. 3. HD, T. 15.01.2019, E. 2017/4354, K. 2019/82, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴¹⁷ İncoğlu, s. 182; Çabri, s. 285.

⁴¹⁸ İncoğlu, s. 183; Çabri, s. 285.

⁴¹⁹ R.G., T., 28.11.2013, S., 28835.

gözetilmesi bizce yerinde olmayacaktır. Zira ilgili kanun hükmünde, hem ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi isteminin yöneltileceği birden fazla muhatap hem de tüketici karşısında ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden kişiler bulunmaktadır. Kanun hükmü, her ne kadar, “ayıpsız misli ile değiştirilme hakkı” bakımından TBK m. 306/1 hükmü kapsamındaki kiracıya tanınan hak ile bağdaştırılabilecekse de kiraya verenin, TKHK m. 11/4’te belirtilen kişilerle benzerliği bulunmamaktadır⁴²⁰.

Ayıpsız benzeri ile değiştirilmesine yönelik hakkın kullanılması noktasında kiralananın niteliği de önem arz etmektedir. Zira öğretideki bir görüş, kiracının kiralananın ayıpsız benzerinin değiştirilmesini talep edebilmesi için kiralananın misli eşya niteliğinde olması gerektiğini ifade etmiştir⁴²¹. Başka bir ifadeyle, bu görüş uyarınca, misli olmayan şeylerin kiralınması durumunda kiracı, TBK m. 306/1’de belirtilen hakkını kullanamayacaktır. Öğretideki diğer görüş ise ayıpsız benzeriyle değiştirilme hakkı için, kiralananın misli olmasına gerek olmadığını, kiralananın bir benzerinin bulunması halinde bu hakkın kullanılabilceğini belirtmiştir⁴²². Bu iki görüşün ortaya çıkmasında, TBK’deki düzenlemelerin de etkisinin olduğu şüphesizdir. Zira TBK m. 306/1’de, “ayıpsız bir benzeri ile” ifadesi kullanılırken ilgili maddenin gerekçesinde, “kiralananın misli eşya niteliği taşıması” gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda, gerekçedeki ifadenin aksine hükümde yer alan “ayıpsız benzeri” ifadesine üstünlük tanınması daha yerinde olacaktır⁴²³. Böylelikle, bu hakkın kullanılabilmesi için kiralananın bir benzerinin bulunmasının yeterli olacağı ve kiralananın misli mal niteliğinde bulunmasının aranmayacağı ifade edilebilecektir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiraya verenin, kiralananın bir benzeri niteliğinde başka bir malının bulunmaması halinde bu hakkın kullanılıp kullanılamayacağı da açıklığa kavuşturulmalıdır. Öğretide bir görüş, kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya verenin kiralananın bir benzerine sahip olması gerektiğini, eğer böyle bir durum mevcut değilse kiraya verenin kiralananın benzerini temin etme yükümlülüğünün bulunmadığını ifade etmiştir⁴²⁴. Diğer görüş ise kiracının bu hakkını kullanabilmesi için, kiraya verenin kiralananın benzerine sahip olmasının zorunlu olmadığını, kiracının bu konuda kanuni bir hakkının bulunduğunu savunmaktadır⁴²⁵. Tabii ayıpsız benzeriyle değiştirilme isteminin TMK m. 2 kapsamındaki

⁴²⁰ Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun m. 11/4 hükmü bakımından daha detaylı bilgi için bkz. **Özcelik**, s. 1180-1181.

⁴²¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 264-265; **Aral/Ayrancı**, s. 290; **Aktaş**, s. 86; **Günel**, s. 74.

⁴²² **Gümüş**, s. 132; **Çabri**, s. 288; **Nuhoğlu**, s. 90-91; **Meydaneri**, s. 75; Özdemir, Hayrunnisa/Küçükcapraz, Serhat, “Kiraya Veren Ayıptan Doğan Sorumluluğu”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 47, 2021, s. 106.

⁴²³ **Çabri**, s. 288.

⁴²⁴ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 264; **Gümüş**, s. 132; **Kaya**, s. 95.

⁴²⁵ **Çabri**, s. 289; **Aktaş**, s. 87; **Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu**, s. 2836.

dürüstlük kuralına aykırı bir istem olması halinde uygulanamayacağı da belirtilmelidir⁴²⁶. Tüm bu açıklamaların yanında, öğretide bazı yazarların, taşınmazı konu alan kira sözleşmelerinde kullanılma amacı ve sözleşme şartlarına uygun ayıpsız bir malın bulunmasının güç olduğunu, maddede öngörülen değiştirmeye ilişkin düzenlemenin uygulama açısından ölü bir hüküm olup uygulanamaz nitelikte olduğunu ifade etmektedir⁴²⁷.

Kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkı, yenilik doğuran bir hak olmayıp aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir haktır⁴²⁸. Bu sebeple, aslında kiracı, sözleşmeyle belirlediği kullanım amacını karşılayacak kiralanan arayışına devam etmekte, ayıplı kiralananın ayıpsız benzerini talep ederek aynen ifa istemini sürdürmektedir. Tüm bunların yanında, ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkının, kiralananın hem önemli hem de önemsiz ayıp halinde olduğu durumlarda talep edilebileceği belirtilmelidir⁴²⁹. Ancak kiralananın hafif ayıplı olması halinde bu hakkın kullanılamayacağını, ayıbın niteliği düşünüldüğünde bu talebin kiraya veren açısından ağır sonuçlara yol açacağını ifade etmek gerekir⁴³⁰. Tüm bu açıklamalar ışığında, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkı önemli ve orta niteliğindeki ayıplar bakımından kullanılabilen, aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir hak olduğu söylenebilecektir.

3.2.3.7. Ayıp Sebebiyle Oluşan Zararın Tazmini İstemi

Ayıp sebebiyle oluşan zararın tazmini istemi, TBK m. 305/1 ve m. 308'de düzenlenmiştir. TBK m. 305/1'e göre, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiracının, zararın giderilmesini isteme hakkı mevcuttur. Bunun yanında, zararın giderilmesine yönelik tazmin istemi, diğer seçimlik hakların da kullanılmasını önlemeyecek niteliktedir. (TBK m. 305/1) Ayrıca kiraya veren, kusurlu olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlü olacaktır (TBK m. 308).

TBK m. 305/1'de de belirtildiği üzere, zararın giderilmesini istemek kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını önlemeyecektir. Yani kiracı, tazminat talebini diğer seçimlik haklarla birlikte de ileri sürebilecektir⁴³¹. Bu husustan da anlaşılacağı üzere, zararın giderilmesini isteme hakkı, diğer ayıplardan dolayı kullanılabilecek haklardan farklı olup

⁴²⁶ Gümüş, s. 132.

⁴²⁷ Aral/Ayrancı, s. 290; Günel, s. 74.

⁴²⁸ İnceoğlu, s. 182-183; Kapancı, s. 46; Gümüş, s. 131; Çabri, s. 285; Kaya, s. 95; Aktaş, s. 85. Öğretide bir yazar ise kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkının bir kez kullanılmakla sona ereceğini, değiştirme talep edildikten sonra başka bir seçimlik hakkın kullanılamayacağını belirterek bu hakkın, yenilik doğuran bir hak olduğunu ifade etmiştir. Bkz. Yavuz, N., s. 164.

⁴²⁹ Gümüş, s. 133; Çabri, s. 285.

⁴³⁰ Çabri, s. 286.

⁴³¹ Aral/Ayrancı, s. 292; Kaya, s. 103; Nuhoglu, s. 102; Meydaneri, s. 82.

kiracıya ek bir imkân tanımaktadır. Ayrıca zararın tazmini imkânı, kiraya verenin kusursuz sorumluluğu kapsamında olmayan bir haktır. Başka bir deyişle, kiraya verenin, tazminat sorumluluğundan kurtulabilmek için kiralananadaki ayıbın ortaya çıkmasında bir kusurunun bulunmadığını ispatlaması gerekmektedir⁴³². Bu kapsamda, kanun koyucunun, kiraya verenin ayıptan doğan kusursuz sorumluluk ilkesine TBK m. 308 ile bir istisna getirdiğini ve kiraya verenin kusurlu olması şartını aradığını ifade edebiliriz⁴³³.

Yukarıdaki açıklamaların yanında, zararın oluşmasında kiracının da kusurunun bulunma ihtimali mevcuttur. Zararın oluşmasında kiracının kusurlu hareket ettiği bu tür durumlarda, ortak kusurdan bahsetmek gerekecektir ve TBK m. 52 uyarınca tazminat bedelinden indirim yapılmalıdır⁴³⁴. Tabii kiralanda oluşan zararın oluşmasında kiraya verenin kusurlu olduğunu ve aradaki illiyet bağıını ispatlaması gereken tarafın da kiracı olduğu ifade edilmelidir⁴³⁵.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, yüksek mahkeme bir ilamında, “Somut olayda; dosya kapsamında bulunan kapatma tutanağı ile dava konusu kiralanan taşınmaz üzerinde davacı tarafından işletilen mağazanın, mimari projesine aykırı olarak kaçak yapı yapıldığının tespit edilmesi nedeniyle söz konusu yerle ilgili 30/01/2014 tarihli yıkım kararı alındığından, yeni bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilemeyeceği nedeniyle 06/06/2014 tarihinde zabıta marifetiyle mühürlendiği anlaşılmaktadır. Davacı kiracı, yargılama sırasında tacir olduğunu ileri sürmüştür ise de, mahkemece bu hususta bir araştırma yapılmadığı anlaşılmaktadır. O halde yapılacak iş; TTK 14, 17, 1463 maddeleri, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu’nun 3. maddesi çerçevesinde davacı kiracının tacir olup olmadığının araştırılması, tacir olduğunun tespiti halinde; davacı kiracının da basiretli bir tacir olarak kiralananın hukuki ve fiziki durumunu araştırdıktan sonra kiralaması gerektiği gözetilerek, davalı kiraya veren kiralananın kaçak yapı olduğunu bilerek kiraya vermiş, davacı kiracının da yargılama sırasında ve öncesinde de aynı yerde kiracı oldukları, eski dükkanın sezon sonu yıkılıp yerine dava konusu kiralananın yapıldığını bildirdiğine göre, kiralananın bu durumunu bilerek kiralamış ise her iki tarafın da müterafik kusuru bulunduğu ve kusur oranında tazminat bedelinden indirim yapılması gerektiğinin kabulü gerekir.” şeklinde karar

⁴³² İncoğlu, s. 219; Gümüş, s. 133.

⁴³³ Gümüş, s. 133; Aral/Ayrancı, s. 292; Kaya, s. 105; Baltalı, s. 85. Tüm bunlarla birlikte, kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi ve bu teklifin kiracı tarafından kabul edilmemesi halinde kiracının kullanabileceği bir hak olan borçlunun temerrüdü hükümleri kapsamındaki tazminat talebi, temerrüt hükümlerine tabi olup TBK m. 308 ile bir bağlantısı bulunmamaktadır. Bkz. Çabri, s. 293.

⁴³⁴ Kaya, s. 105; Meydaneri, s. 85; Günel, s. 104. Tüm bunların yanında, kiracının elde ettiği yararların da hükmedilecek tazminattan mahsup edilmesi gerekecektir. Bkz. Çabri, s. 311.

⁴³⁵ İncoğlu, s. 212; Çabri, s. 304-305.

vererek kiracının da kusurlu olması halinde hükmedilecek tazminattan indirim yapılması gerektiğini belirtmiştir⁴³⁶.

Zararın tazmini isteminin hangi ayıp türlerinde istenebileceği de ayrıca ifade edilmelidir. Kanun koyucunun aksine bir düzenleme yapmadığı da düşünüldüğünde, zararın tazmini istemi, önemli veya önemsiz ayıp fark etmeksizin her türlü ayıp durumunda talep edilebilecektir⁴³⁷. Bu kapsamda, kiralanan hafif ayıp bulunması durumunda dahi bu hak kullanılabilir. Tabii bunların yanında, zarara uğrayan tarafından zararın giderilmesine yönelik çabanın, tüm sözleşme ilişkilerinde olduğu gibi, kira sözleşmesindeki ayıplar bakımından da kiracı tarafından gösterilmesi gerekmektedir⁴³⁸.

Ayrıca belirtmek gerekir ki zararın tazmini isteminde kiracının, ayıbın ortaya çıkmaması ihtimalinde uğramayacak olduğu tüm zararları tazmin etme imkânı bulunmaktadır⁴³⁹. Bu kapsamda kiracı, ayıplardan dolayı kiralananı kullanamamasından dolayı uğramış olduğu kâr kaybını talep edebilecektir⁴⁴⁰. Böylelikle kiracının, yapı kullanma izni bulunmayan kiralanan bakımından işyeri açma ruhsatını alamamasından dolayı uğradığı

⁴³⁶ Yarg. 3. HD, T. 03.02.2021, E. 2021/227, K. 2021/847, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴³⁷ Aral/Ayrancı, s. 292; Kaya, s. 104.

⁴³⁸ Çabri, s. 308. Nitekim yüksek mahkeme de bir ilamında, “Olayımızda; davaya konu makineler davacı kiracının yedinde iken, üçüncü kişi tarafından haczedilmiş ve kiracının kiralananı kullanımına engel olunmuştur. Bu durumda kiraya veren tarafından davacı kiracının zararlarının tazmin edilmesi gerekir. Ne var ki, TBK'nin 114. (BK'nin 98.) maddesi uyarınca, sözleşmeye aykırılık hallerinde de uygulanması gereken, TBK'nin 52. (BK'nin 44.) maddesi hükmüne göre, davacı kiracı da zararın artmaması için gerekli çabayı göstermek zorundadır. Davacı, dava konusu makinelerin haczedilmesi nedeniyle siparişleri yetiştiremediğini ve bu sebeple müşterilerine tazminat ödemek zorunda kaldığını belirterek tazminat talebinde bulunmuş, mahkemece alınan bilirkişi raporuna göre talebin kısmen kabulüne karar verilmiş ise de; alınan bilirkişi raporunda, makinelerin haczi sonrasında benzer makinelerin piyasadan temin edilip, siparişlerin kalan sürede yetiştirilip yetiştirilemeyeceği, bu kapsamda davacının da müterafik kusurunun bulunup bulunmadığı bu nedenle tazminat miktarının indirilmesi veya kaldırılması gerekip gerekmediği üzerinde durulmamıştır. O halde; mahkemece, bilirkişilerden ek rapor alınarak davacının müterafik kusuru olup olmadığı saptanarak, davalının sorumlu olacağı tazminat olup olmadığı ve olacak ise ne miktarda sorumlu olduğu hesaplatılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bu hususta değerlendirilme yapılmadan eksik araştırma ve değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” şeklinde karar vermiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 08.05.2018, E. 2017/2724, K. 2018/4793, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴³⁹ Çabri, s. 297.

⁴⁴⁰ Acar, s. 243; Çabri, s. 298. Nitekim bir ilamında Yargıtay, “Somut olayda; davacı ile davalı eski malik ... Halı A.Ş arasında 01.08.2013 tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktayken sözleşmeye konu kiralanan, 30.06.2014 tarihinde diğer davalıya devredilmiş ve bu devir ile TBK'nin 310. maddesi uyarınca yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Kiralananın riskli yapı niteliğinde olduğu yeni malikin başvurusu üzerine tespit edilmiştir. TBK'nin 301 ve 308. maddeleri doğrultusunda davalı ... Turizm Gıda Ticaret ve Sanayi A.Ş. kiraya veren sıfatını haiz olduğundan kiralananadaki ayıplardan davacıya karşı sorumlu olup, kiralananın ayıplı olması sebebiyle davacının uğradığı kar kaybı zararını da tazminle yükümlüdür. Bu durumda mahkemece; davacı kiracının kiraya veren konumundaki yeni malikten aynı nitelikteki iş yerini benzer koşullarla kiralayabileceği makul süre kadar kar kaybının tazminini talep edebileceği gözetilerek alanında uzman bilirkişilerden aynı nitelikte işyerinin benzer koşullarla kiralanabileceği makul sürenin tespiti ve davacının uğradığı kar kaybının hesaplanması konusunda rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlışlı değerlendirme ile davanın tümden reddine karar verilmesi doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir.” şeklindeki karar vermiştir. Bkz. Yarg. 3. HD, T. 05.04.2021, E. 2021/245, K. 2021/3586, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

kazanç kaybını kiraya verenden talep etme imkânının bulunduğu söylenebilecektir⁴⁴¹. Tüm bunlarla birlikte, kiracı, ayıptan dolayı uğradığı ve TBK m. 54 kapsamında sayılan bedensel zararların tazminini de –kusurlu olması şartıyla- kiraya verenden isteyebileceği belirtilmelidir⁴⁴². Hattâ, ayıptan doğan sorumluluğun kiracının ölümüne sebep olması halinde, kiracının desteğinden yoksun kalan kişilerin destekten yoksun kalma tazminatı istemesine de bir engel bulunmamaktadır⁴⁴³.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, öğretideki bazı yazarlar, ayıp dolayısıyla kiracının taşınması halinde, tahliye ve taşınma masraflarının da zarar kalemi içerisine dâhil olacağını ve bu kalemlerin de istenebileceğini belirtmiştir⁴⁴⁴. Bu görüşe göre, kiraya verenin, ayıp sebebiyle kiracının taşınmasına sebep olması sebebiyle taşınmadan doğan zararları da tazmin etmesi gerekmektedir. Yüksek mahkeme ise bir ilamında, “*Davacı yeni tuttuğu evin kiralınması için komisyoncuya ödediği ücreti ve o yere taşınmaz için yaptığı masrafını zaten kendisi kiracı olup kira müddeti sonunda da bu masrafı yapmak zorunda olduğundan davalıdan isteyemez.*” şeklindeki ilamıyla ayıp dolayısıyla kiracının tahliyeyle ilişkin yapacağı masrafları talep edemeyeceği şeklinde karar vermiştir⁴⁴⁵.

Yüksek mahkemenin, aksi yöndeki, daha yeni tarihli bir ilamında ise “*Davalı vekilinin yeni işyerine taşınma masraflarına ilişkin temyiz itirazları incelendiğinde; (...) Somut olayda; Dava konusu taşınmaz davacı tarafından eski malikten işyeri olarak kiralınmıştır. Ancak kiralanan taşınmazın imar planında otopark niteliğinde olması nedeniyle kiracı işyeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış, durumdan yeni maliki 04/01/2011 keşide tarihli ihtarname ile haberdar ederek ayıbın verilen sürede giderilmesini istemiştir. Ayıp giderilmediğinden akdin feshi haklı olup davacı uğradığı zararlarının tazminini isteyebilirse de dava konusu taşınmazın işyeri olarak kiraya verilmesinde yeni malikin herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. Bu nedenle davalı yeni malikin taşınma masraflarından sorumlu olduğunun kabulü ile 5.273,00 TL tazminat bedelinden sorumlu tutulması doğru değildir.*” şeklindeki kararıyla sözleşmenin ayıp dolayısıyla feshedilmesi halinde, taşınma masraflarının da kiraya verenden istenebileceğini dolaylı olarak belirtmiştir⁴⁴⁶.

⁴⁴¹ Çabri, s. 299.

⁴⁴² Çabri, s. 300.

⁴⁴³ Çabri, s. 302; Yavuz, N., s. 173.

⁴⁴⁴ Günel, s. 135; Çabri, s. 298.

⁴⁴⁵ Yarg. 13. HD, T. 04.03.2003, E. 2003/13780, K. 2003/2297, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr> N. Yavuz da yüksek mahkemenin bu ilamındaki düşünceyle aynı görüşü paylaşmaktadır. Bkz. Yavuz, N., s. 172.

⁴⁴⁶ Yarg. 6. HD, T. 24.10.2016, E. 2015/10347, K. 2016/6101, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

Kanaatimizce de, kiracı, ayıp dolayısıyla kiralananı taşınmak zorunda kalmışsa taşınmayla ilgili masrafları kiraya verenden isteyebilmelidir. Zira kiracı, kiralananı kiraya verenin kusuru sebebiyle taşınmış olup yeni kira ilişkisi kurabilmek için de birçok ek masraf yapacaktır. Kiralanandaki ayıbın sözleşmenin feshine sebep olmaması halinde bu masrafları yapmayacak olan kiracının, “nasıl olsa sözleşmenin bitimiyle bu masrafları yapacak olması” ve bu sebeple tahliye ve taşınma masraflarını kiraya verenden talep edemeyeceği şeklindeki düşünceye katılmamaktayız.

Tüm bunlarla birlikte, yüksek mahkeme bir ilamında, “*Somut olayda; davacının yöneticisi için kiraladığı taşınmazın davalı kiralayan tarafından kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmemesi nedeniyle davacı, yöneticisi ve ailesi için dava dışı şirkete otel masrafları adı altında 34.710, TL ödemek zorunda kalmış ve buna ilişkin faturayı dosyaya ibraz etmiştir. Kural olarak, kiracı kusursuz olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren davalılardan ödediği konaklama bedelinin kendisine ödenmesini isteyebilir. Bununla birlikte davacı kiracı, ikamet etmek üzere uygun bir yerin yeniden kiralınması konusunda gayret göstermek, böylece yeni bir ev kiralamak için kendisine düşen ödevi yapmak durumundadır. Bu durumda davacının zararı, kiralayanın kiralananı kullanıma hazır hale getirmediği tarihten aynı koşullarla emsal bir dairenin kiralınması gereken tarihe kadar otele ödenen konaklama bedeli ile kira bedeli arasındaki farktan ibarettir.*” şeklinde karar vermiştir⁴⁴⁷. İlgili kararda Yargıtay, kiralananın tesliminin TBK m. 304’e uygun olmadığı hallerde, kiracının ve birlikte yaşadığı kişilerin konaklama masraflarının, zarar kalemi içerisinde kiraya verenden talep edebileceğini belirtmiştir. Ayrıca aynı somut olayda Yargıtay, yerel mahkemenin kiracının ve ailesinin yemek ve sair etkinliklere ilişkin masraflarını da zarar kalemine dâhil etmesi ve tazminat olarak kiraya verenden tahsil edilmesine yönelik kararını, bizce de yerinde olarak, usul ve yasaya aykırı bulmuştur.

Son olarak, kiracıya veya kiracının birlikte yaşadığı kişilere karşı vücut bütünlüğünün ihlaline yol açacak durumların meydana gelmesi halinde manevi tazminat talepleri de gündeme gelecektir⁴⁴⁸. Kiracının uğradığı manevi zararların tazmini istemi, TBK m. 114/2’deki “*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hallerine de uygulanır*” şeklindeki hükmün bir gereğidir⁴⁴⁹. Bu kapsamda, kiralanda ortaya çıkan ayıbın, kiracıya veya kiracıyla birlikte yaşadığı kişilerin vücut bütünlüğüne yönelik bir ihlale yol açması durumunda zarara uğrayan kişi, kiraya verenden manevi tazminat talep

⁴⁴⁷ Yarg. HGK, 29.06.2016, E. 2014/1169, K. 2016/813, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴⁴⁸ Günel, s. 108; Acar, s. 244; Çabri, s. 302.

⁴⁴⁹ Çabri, s. 302.

edebilecektir. Tüm bu açıklamalarla birlikte, misal olarak, kiraya verenin kiracıyı tahliye ettirebilmek amacıyla kiralananın elektriğini ya da suyunu kesmesi, düzenli gürültü yapması gibi eylemler halinde, kişilik hakkının ihlali oluşabilecek ve manevi zarar istenebilecektir⁴⁵⁰.

3.3. Kiraya Verenin Ayıp Sebebiyle Sahip Olduğu Haklar

Kiralananda ayıpların ortaya çıkması halinde, tüm seçimlik hakların kiracıda olduğunu ve kiraya verenin bu konuda yalnızca pasif bir konumda olduğunu düşünmek hatalı olacaktır. Zira TBK, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer vermediği ve dolayısıyla yeni getirdiği bir hükümle kiraya verene de bazı haklar tanımıştır. Bu hükümlerden ilki, TBK m. 306/3'te düzenleme alanı bulan, kiraya verenin, kiralanandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebileceğine yönelik imkânıdır. Bir diğer hükme göre ise kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilecektir (TBK m. 306/4).

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, TBK m. 306'nın 3. ve 4. fıkralarında düzenlenen bu haklar, kiralananın ayıpsız bir benzerini vererek kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını engelleyen ve bu yönde kiraya verene ayıp dolayısıyla bir imkân veren hükümler olduğu söylenebilecektir⁴⁵¹. Bir anlamda bu hak, kiracının fesih talebiyle karşılaşmak istemeyen ve sözleşmenin devam etmesini amaçlayan kiraya veren açısından önem arz etmektedir. Bunun yanında, açıkça görüleceği üzere bu hükümler, kiraya veren için bir borç değil, kanun koyucunun kiraya verene vermiş olduğu bir imkândır⁴⁵². Tabii bu imkân, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplar açısından kullanılabilir. Zira kiralananın tesliminden önce kullanılabilir bir hükümlerden olan borçlunun temerrüdü hükümlerinde, TBK m. 306/3'te düzenlenen kiralananın benzerini vererek kiracının diğer seçimlik haklarını önleyici imkânlar bulunmamaktadır⁴⁵³.

TBK m. 306/3'ün uygulanabilmesi için ilk olarak, kiracının, kiralandaki ayıbın giderilmesini talep etmesi gerekmektedir⁴⁵⁴. Zira hükümde de belirtildiği üzere, kiraya veren, "ayıbı gidermek yerine" kiralananın ayıpsız benzerini vermeyi tercih edecektir. Yani kiracı, ayıbın giderilmesine yönelik bildirim yapmalı ki kiraya veren de bu seçme hakkını kullanabilmelidir. Bunun yanında, kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için kiracının,

⁴⁵⁰ İnceoğlu, s. 216; Günel, s. 108.

⁴⁵¹ İnceoğlu, s. 221; Çabri, s. 319.

⁴⁵² Çabri, s. 318, dipnot. İsviçre Borçlar Kanunu'nda, kiraya verene "tam değer ikamesi" vermek suretiyle kiracının seçimlik haklarını önleyici bir imkân verildiği, bu imkânın kiraya veren açısından tek imkân olduğu ve Türk Borçlar Kanunu'nda da, İsviçre Borçlar Kanunu'nda olduğu gibi, kiraya verene tek imkân vermesi gerektiği yönündeki görüş için bkz. İnceoğlu, s. 221 vd.

⁴⁵³ Çabri, s. 321.

⁴⁵⁴ İnceoğlu, s. 222; Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Çabri, s. 321-322.

diğer seçimlik haklardan birini kullanmaması gerekmektedir⁴⁵⁵. Zira kiracının, diğer seçimlik haklarını kullanması halinde, kiraya verenin kiralananın ayıpsız benzerini vererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önleyici nitelikteki imkânını kullanmasına gerek kalmayacaktır.

Tüm bu açıklamaların yanında, TBK m. 306/3 ve m. 306/4'teki hakların ne zamana kadar kullanılabileceği de ayrıca incelenmelidir. TBK m. 306/3'te düzenlenen hak, kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, uygun bir süre içinde kullanılmalıdır. Öğretide, maddede belirtilen sürenin hiçbir şekilde, kiralananındaki ayıbın giderilmesi için kiracı tarafından kiraya verilen uygun süreyi geçmemesi gerektiği belirtilmiştir⁴⁵⁶. TBK m. 306/4'te ise TBK m. 306/3'ten farklı olarak, “hemen” kavramı kullanılmıştır. Kiraya veren, ayıbı bilmedikçe bu hakkını kullanamayacağına göre, bu imkânın, ayıbın öğrenilmesinden itibaren gecikmeksizin kullanılması gerektiği ve “hemen” kavramından bu hususun anlaşılması gerektiği belirtilmelidir⁴⁵⁷.

Tüm bu açıklamalar sonrasında, kiralananın ayıplı olması durumunda kiraya verene tanınan bu imkânın hangi kira ilişkilerinde kullanılabileceği de ifade edilmelidir. Öncelikle değiştirme hakkının kullanılabilmesi için, kiralananın bir benzerinin bulunması gerektiği açıktır. Kiralananın benzeri ifadesinden ise kiracının sözleşmeyi yapmadaki amacını karşılayacak eş değerde ve benzer niteliklere sahip şeyin önerilmesi yeterli olup kiralananın misli eşya niteliğinde olması zorunlu değildir⁴⁵⁸. Başka bir ifadeyle, kiracı, kiraya verenin teklif ettiği kiralananı, sözleşmeye konu kiralananı beklediği faydayı bulabiliyorsa bu yeterli olacaktır. Kiracının bu teklifi reddetmesi halinde ise ayıptan doğan seçimlik haklara başvurma imkânı ortadan kalkacak olup bu andan sonra ortaya çıkan zararlardan da kiraya veren sorumlu olmayacaktır⁴⁵⁹.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kiraya verene tanınan bu imkânlar, daha çok taşınır kiralaları düşünülerek kabul edilmiş olup taşınmaz kiralalarında ise nadiren kullanılabilecektir⁴⁶⁰. Yüksek mahkemenin bir ilamında, “... *davacı kiraya veren de trafik kazasına müteakip araç kiraya verme faaliyetini yürütebileceği yeni bir araç bulma konusunda gerekli çabayı göstermek zorundadır. Bunun bir sonucu olarak davacının aynı şart ve koşullarda kiraya veren olarak*

⁴⁵⁵ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 257-258. Çabri ise kiracının seçimlik haklarını kullanmış olması ihtimalinde dahi kiraya verenin TBK m. 306/4 kapsamında düzenlenen hakkını kullanabileceğini ifade etmiştir. Bkz. **Çabri**, s. 325.

⁴⁵⁶ **İnceoğlu**, s. 223; **Acar**, s. 212; **Çabri**, s. 322; **Özdemir/Küçükçapraz**, s. 113.

⁴⁵⁷ **İnceoğlu**, s. 224; **Meydaneri**, s. 88.

⁴⁵⁸ **Çabri**, s. 319-320; **Aktaş**, s. 101.

⁴⁵⁹ **İnceoğlu**, s. 226; **Çabri**, s. 326.

⁴⁶⁰ **İnceoğlu**, s. 225; **Çabri**, s. 320. Bu imkânların taşınmaz kiralalarında kullanılamayacağı yönünde, bkz. **Günel**, s. 74.

faaliyetini yürütebileceği aynı nitelikli başka bir aracı hangi sürede yeniden kiralayabileceği sürenin belirlenmesi, davalı kiracının da bu süreye ilişkin kazanç kaybından sorumlu tutulması gerekirken yazılı şekilde bu süre belirlenmeden 32 günlük kazanç kaybı olarak davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” şeklinde karar verilmiştir⁴⁶¹. İlgili karar, her ne kadar, TBK m. 306/3 ve m. 306/4 ile bağlantılı değilse de kiralananın ayıpsız benzerini bulma konusunda ve bu hakkın kullanılmasında taşınır malların daha avantajlı olduğunu ortaya koymaktadır.

3.4. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu Zamanaşımı

Kiracı, ayıp dolayısıyla sahip olduğu seçimlik hakları, kiraya verene karşı belirli süreler içinde kullanması gerekmektedir. Bu sürelerle ilişkin olarak TBK’de özel bir düzenleme yapılmamıştır. Yani kira sözleşmesinde ayıptan kaynaklanan tazminat sorumluluğu bakımından, satış ve eser sözleşmelerinden farklı olarak, özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir⁴⁶². Bunun yanında, zamanaşımı bakımından ayıptan doğan tüm haklar için genel ve tek bir zamanaşımı süresi belirlenmesi mümkün değildir. Bu sebeple, ayıptan doğan her hak ayrı ele alınmalı ve hakların nitelikleri düşünülerek zamanaşımı süresi belirlenmelidir.

Daha önce de ifade edildiği üzere, kira sözleşmelerinde ayıptan doğan haklar bakımından TBK’de özel bir düzenleme yapılmamıştır. Bu kapsamda, öğretide bir görüş, düzenleme yapılmamasının bir kanun boşluğu doğurduğunu, bu kanun boşluğunun TBK m. 147/1 hükmü uyarınca kıyasen doldurulabileceğini ve kiralanandaki ayıp dolayısıyla talep hakkının kiralananın kiracıya tesliminden itibaren 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğunu belirtmiştir⁴⁶³. Öğretideki diğer ve hâkim görüş ise TBK m. 146 uyarınca, “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak 10 yıllık zamanaşımına tabidir.*” şeklindeki hüküm gereği ayıptan doğan hakların da 10 yıllık zamanaşımına tabi olacağını belirtmiştir⁴⁶⁴.

Kanaatimizce, TBK m. 147/1’de belirtilen “kira bedelleri gibi dönemsel edimler” ile kiracının ayıptan doğan seçimlik hakları farklılık arz etmektedir. Bu sebeple, ayıptan doğan haklar bakımından herhangi bir zamanaşımı düzenlemesinin bulunmaması TBK m. 147/1 ile doldurulabilecek bir kanun boşluğu değildir. Biz de kanunda aksine bir hüküm bulunmayan

⁴⁶¹ Yarg. 6. HD, T. 23.02.2017, E. 2017/2466, K. 2017/1962, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴⁶² İncoğlu, s. 232; Çabri, s. 326.

⁴⁶³ Gümüüş, s. 116-117.

⁴⁶⁴ İncoğlu, s. 232; Acar, s. 247; Çabri, s. 329; Kaya, s. 74-75; Nuhoğlu, s. 117; Günel, s. 138; Aktaş, s. 103

durumda, her alacak için öngörülen 10 yıllık zamanaşımının uygulanması gerektiğini düşünmekte olup bu konuda öğretideki hâkim görüşe katılmaktayız.

Tabii yukarıdaki bu açıklamalar, ayıptan doğan haklar açısından genel zamanaşımı süreleridir. Kira bedelinde indirim talebi istemi bakımından da öğretide iki temel görüş mevcuttur. İlk ve azınlık görüş, bedelde indirim isteminin sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında olduğunu ve bu sebeple TBK'nin 82. maddesi uyarınca, 2 ve 10 yıllık zamanaşımı sürelerinin uygulanması gerektiğini ifade etmiştir⁴⁶⁵. Öğretideki diğer ve hâkim görüş ise bedelde indirim hakkında geriye dönük iade isteminin kira sözleşmesine dayandığını ve bu sebeple, TBK m. 147/1 hükmü gözetilerek, ödemenin yapılmasından itibaren 5 yıllık zamanaşımına tabi olması gerektiğini ifade etmiştir⁴⁶⁶. Öğretide ileri sürülen bu iki görüşten, hâkim görüş kabul edildiğinde, her ay için iade talebi ayrı zamanaşımına tabi olacaktır. Öğretideki azınlık görüşe göre ise sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulandığı için, birden çok aya ilişkin iade talepleri aynı zamanaşımına tabi olacaktır.

Kiracının ayıp dolayısıyla sahip olduğu diğer haklar olan kiralananın benzeriyle değiştirilmesi, ayıbın giderilmesi ve sözleşmenin feshi gibi talepler bakımından zamanaşımı söz konusu değildir. Bu haklar, ayıp devam ettiği sürece kullanılabilecektir⁴⁶⁷. Tabii, ayıbın öğrenilmesine rağmen belirtilen hakların uzun süre kullanılmaması durumunda, bu taleplerden zımni olarak feragat edileceğinin kabul edilmesi ihtimal dâhilindedir⁴⁶⁸. Başka bir ifadeyle, kiracının ayıbı öğrenmesine rağmen bu hakları uzun süre kullanmaması ve bu yönde harekete geçmemesi halinde kiraya veren, zamanaşımı def'inde bulunabilecektir.

3.5. Ayıptan Doğan Davalar Bakımından Görevli Ve Yetkili Mahkeme

Özel hukuktan kaynaklı bir uyuşmazlığın, adli yargı kolu içinde hangi mahkeme tarafından çözümleneceğine ilişkin kurallar, görev kurallarıdır⁴⁶⁹. Kiralanandaki ayıplardan doğan uyuşmazlıklarda da görevli mahkemeyi tespit edebilmek için Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁴⁷⁰ m. 4/1-a hükmünün gözetilmesi gerekmektedir. İlgili hükme göre, *“Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı*

⁴⁶⁵ Çabri, s. 331; Aktaş, s. 104; İncoğlu, s. 233.

⁴⁶⁶ Acar, s. 233; Nuhoğlu, s. 117; Yavuz, N., s. 169; Kaya, s. 75.

⁴⁶⁷ İncoğlu, s. 233; Çabri, s. 327; Nuhoğlu, s. 117; Kaya, s. 75; Meydaneri, s. 89-90.

⁴⁶⁸ İncoğlu, s. 234.

⁴⁶⁹ Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet, **Medenî Usûl Hukuku**, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 98; Kuru, Baki, **İstinâf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 87.

⁴⁷⁰ R.G., T., 04.02.2011, S., 27836.

açılan davalar” sulh hukuk mahkemelerinin görev alanı içerisindedir. Bu hükümle, kira ilişkisinden doğan davalar bakımından hiçbir sınırlama olmaksızın sulh hukuk mahkemeleri görevlendirilmiştir⁴⁷¹. Başka bir ifadeyle, kiralananadaki ayıplardan doğan uyuşmazlıklar da sulh hukuk mahkemelerinde çözümlenecektir.

Yukarıdaki açıklamaların ışığında, açılacak davaların sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girebilmesi için geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması gerektiği de ifade edilmelidir. Kira sözleşmesinin geçersiz olması veya taraflar arasında bir kira sözleşmesinin bulunmaması durumunda ise görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi olacaktır⁴⁷². Ancak taraflar arasındaki kira sözleşmesinin feshedilmesi durumunda, taraflar arasındaki ilişkinin kira ilişkisi olduğu ve fesih hususunun mahkemece değerlendirileceği gözetilerek görevli mahkemenin yine sulh hukuk mahkemesi olması gerekmektedir.

Nitekim yüksek mahkeme de bir ilamında, *“Taraflar arasında 16.10.1986 tarihli kira sözleşmesi, 26.04.2004 tarihli ek kira sözleşmesi ve yine kira ilişkisine yönelik hükümler taşıyan 09.02.2006 tarihli protokol bulunmakta olup somut olaydaki taraflar arasındaki uyuşmazlığın kiralanan taşınmazdan kaynaklandığı, dava konusu taleplerden bir kısmının açıkça ödenmeyen kira bedeline ilişkin olduğu, kaldı ki taraflar arasındaki kira sözleşmesinin karşılıklı olarak feshedildiği iddiası bulunsu dahi bu hususun görevli mahkemece değerlendirilerek sonucuna göre karar verilmesi gerektiği nazara alındığında, dava tarihi itibarıyla görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yanılıklı gerekçe ile Asliye Hukuk Mahkemesi’nin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”* şeklinde karar verilmiştir⁴⁷³.

Bir hukuki uyuşmazlığın, hangi yerdeki mahkeme tarafından çözümlenmesi gerektiği hususuna ilişkin kurallar ise yetki kurallarıdır⁴⁷⁴. Kiralananadaki ayıplar bakımından açılacak davalarda ise yetkili mahkemenin tespitinde HMK m. 6 ve m. 10 hükümlerinin gözetilmesi gerekmektedir. Genel yetkili mahkemeyi düzenleyen HMK m. 6 hükmüne göre, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi, genel yetkili mahkemedir. HMK m. 10 ise sözleşmelerden doğan davalar bakımından sözleşmenin ifa

⁴⁷¹ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 101-102; Kuru, s. 88-89. Yargıtay’ın ticari işletmelere ilişkin kira sözleşmelerinden kaynaklanan ticari davalar açısından da sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu yönündeki içtihatına yönelik olarak bu tür davalara asliye ticaret mahkemeleri tarafından bakılması gerektiği yönündeki eleştirisi için bkz. Tuğ, Mehmet Arif, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 3, Eylül 2021, s. 1905 vd.

⁴⁷² Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 102.

⁴⁷³ Yarg. 3. HD, T. 19.01.2021, E. 2020/9654, K. 2021/160, (erişim tarihi: 02.03.2022), <https://www.karararama.yargitay.gov.tr>

⁴⁷⁴ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 98; Kuru, s. 103.

edileceği yer mahkemesinde de dava açılabilceğini hüküm altına alarak alternatif bir yetki kuralı öngörmüştür. Bu hükümlere göre, kiralanandaki ayıptan kaynaklı uyuşmazlıkların çözümünde davalı kişinin davanın açıldığı yerleşim yer mahkemesi veya sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi yetkili olacaktır.



SONUÇ

Kira sözleşmesi, taraflarının kiracı ve kiraya veren sıfatını haiz olduğu, kiraya verenin kiralananı elverişli bir şekilde teslim ve o halde bulundurmaıyla, kiracının ise bedel ödemekle yükümlü olduğu sözleşmedir. Sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli düzenlenmesi mümkündür. Kira sözleşmesi, taraflar arasında sürekli borç ilişkisi doğuran, sözleşmenin iki tarafına da borç yükleyen rızai sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesi bakımından kanunda herhangi bir geçerlilik koşulu öngörülmemiş olup kira sözleşmesi, sözlü, yazılı veya resmi şekilde kurulabilmektedir.

Eski Borçlar Kanunu'muzda sözleşmenin tarafı olarak "kiralayan" sıfatı kullanılmaktayken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle bu kavram, yerinde bir düzenlemeyle, "kiraya veren" olarak değiştirilmiştir. Zira dil bilgisi açısından kiralayan kavramının hem kiracı hem de kiraya veren sıfatı yerine geçebilme ve bu sebeple karışıklığa yol açma ihtimali, bu değişiklikle kalmamıştır. Bunun yanında, sözleşmenin taraflarında birden fazla kişinin bulunması halinde birlikte kira kavramı ortaya çıkacaktır. Kiraya veren tarafın kiralananın maliki olmasının gerekmediği hususu düşünüldüğünde, çalışmamızda birlikte mülkiyet kavramı yerine birlikte kira kavramına yer verilmesinin daha yerinde olacağı düşünülmüştür. Ayrıca kira sözleşmeleri, TBK'de, adi kira, konut ve çatılı işyeri kirası, ürün kirası ve hayvan kirası olarak türlere ayrılmakta olup en çok uygulaması bulunan kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kirasıdır.

Kira sözleşmesi kapsamında ayıp ise kiralanananda ortaya çıkan veya mevcut olan, kullanıma elverişliliği azaltan veya ortadan kaldıran eksiklik veya bozukluklar olarak nitelendirilmektedir. Söz konusu ayıplar, niteliğine göre maddi, manevi, ekonomik ve hukuki ayıp; mevcut olduğu zamana göre teslim anında ve teslim sonrası ayıplar; ağırlığına göre önemli ve önemli olmayan ayıplar; açık veya gizli olmasına göre de açık ve gizli ayıp şeklinde türlere ayrılmaktadır. Kiralanandaki ayıplar bakımından niteliğine göre yapılan ayırım TBK'de yer almamakta olup Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ve öğreti kapsamında ortaya çıkmıştır. Mevcut olduğu zamana ve ağırlığına göre yapılan ayırım ise kanunda açıkça düzenlenmiştir.

Maddi ayıplar, kiralananın fiziksel yönünde ortaya çıkan ve daha çok gözle görülebilir eksiklik veya bozukluklardır. Manevi ayıp ise kiralananın fiziksel özellikleriyle ilgili olmayan ve kullanım konusunda manevi açıdan rahatsızlık oluşturan durumlar sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Her ne kadar Alman Hukukunda manevi ayıp kavramı kapsamındaki bazı ayıplar yönüyle çevresel ayıp kavramı kullanılmaktaysa da Türk Hukukunda bu ayrıma yer

verilmemiştir. Ekonomik ayıp ise kiracının kiralananı beklediği iktisadi amaca ulaşamaması ve kiralananı ekonomik verimin beklentinin altında kalması hallerinde ortaya çıkacaktır. Son olarak, hukuki ayıp ise kiralananın kullanım imkânının, kamusal sınırlamalar sebebiyle azalması veya ortadan kalkması halinde söz konusu olacaktır.

Kanun koyucu, kiralananı ayıpları teslim anına göre de ayırmıştır. Zira kiralananı ayıbın mevcut olduğu zaman, kiracı tarafından kullanılabilecek imkânlar açısından önem arz etmektedir. Bu sebeple de kiralananı bulunan teslim anındaki ayıplar ile teslim sonrası ortaya çıkan ayıplar açısından farklı düzenlemeler mevcuttur. Bu kapsamda, kiralananın teslimi anında bulunan ayıplar yönünden, TBK m. 304/1 hükmü uyarınca kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma imkânı bulunmaktadır. Ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteme gibi seçimlik haklar ise TBK m. 305/1 uyarınca kiralananın teslimi sonrası ortaya çıkan ayıplar durumunda başvurulabilecek imkânlardır.

Kiralananı ayıplarda yapılan bir diğer ayırım da önemli ve önemli olmayan ayıp ayırımıdır. Kiralananı ayıbın önemli nitelikte olup olmaması, kiracının ayıptan doğan haklarında bazı farklılıklar yaratacaktır. Zira kiralananı önemli bir ayıbın mevcut olması halinde kiracının, bazı şartları yerine getirmek kaydıyla, sözleşmeyi fesih hakkı bulunmaktadır. Önemli olmayan bir ayıbın mevcut olması halinde ise kiracıya böyle bir hak tanınmamıştır. Ayrıca teslim sırasında kiralananı ayıp bulunması ve bu ayıbın önemli olmayan ayıp niteliğinde olması durumunda da kiracının kiralananı teslim alması zorunlu olacaktır.

Tüm bunların yanında, kiralananı ayıp, öğreti ve yargı kararları kapsamında açık ayıp ve gizli ayıp olmak üzere de ayırma tutulmuştur. Bu kapsamda, kiralananı ayıbın ayrıntılı bir gözden geçirme olmaksızın basit bir incelemeyle anlaşılacağı eksiklik veya bozukluklar durumunda açık ayıp bulunduğu kabul edilecektir. Bu ayıp türünde kiracı, ayıptan doğan haklarını kullanmak istediğini kiraya verene bildirmelidir. Aksi halde, açık ayıba ilişkin haklarından feragat etmiş olacaktır. Gizli ayıp ise basit bir incelemeyle farkına varılamayan, tespit edilebilmesi için genellikle belli bir zamanın geçmesi gereken eksiklik veya bozukluklardır.

Kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğu, sözleşmenin karakterini belirleyen ve özünü oluşturan hususlardandır. Bu sebeple ayıptan doğan sorumluluk, asli edim yükümlülüğü kapsamındadır. Ayrıca ayıptan sorumluluk, tarafların herhangi bir iradesine dayanmaksızın kanundan doğan bir sorumluluktur. Zira sözleşme ile aksi kararlaştırılmış olsa dahi kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu kaldırılamayacaktır. Tüm bunların yanında,

kiraya verenin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın ayıptan sorumlu olacağı ifade edilmelidir. Bu husustan da anlaşılacağı üzere, kanun koyucu, sözleşmenin güçlü konumunda olan tarafına kusursuz sorumluluk yüklemiştir. Kiracı açısından ise böyle bir durum mevcut değildir. Zira kiracı, kusurlu davranışı sebebiyle ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidemeyecektir.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun aksine yapılması muhtemel düzenlemeler bakımından eBK ile TBK dönemini ayırmak gerekmektedir. Zira eBK’de kiraya verenin sorumluluğunu kaldırmaya yönelik anlaşmalar -genel sınırlamalar haricinde- geçerliliğini korumaktadır. TBK’de ise ikili bir ayrıma gitmek gerekte; konut ve çatılı işyeri kiralari ile bu kira türü dışındaki kira sözleşmelerini ayrı ayrı incelemek gerekmektedir. Bu kapsamda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının aleyhine hiçbir değişikliğin yapılamayacağı ifade edilmelidir. Diğer kira ilişkileri bakımından ise genel işlem koşullarına aykırı olmamak kaydıyla kiracı aleyhine değişiklik yapılabilecektir.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü şeklinde nitelendirilmektedir. Zira kiralananın, kullanım amacına aykırı şekilde teslimi veya bu halde bulundurulması, borcun gereği gibi ifa edilememesi sonucuna yol açacaktır. Kira sözleşmesi kapsamında kiraya verenin bu sorumluluğu da gereği gibi ifa edilememenin özel bir görünümü şeklinde tezahür edecektir. Kiraya verenin, sözleşmenin kurulması esnasında kiralanan bakımından nitelik bildirdiği durumlarda ise sözleşme kaynaklı bir sorumluluk olacaktır. Zira kiraya verenin bildirdiği nitelik ve kiracının bu konudaki kabulü sonrası bir sözleşme kurulmuş olacak ve bu hükümlere aykırılık durumunda sözleşme hükümleri ihlal edilmiş olacaktır.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulabilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin yasal şartlara uygun şekilde kurulmuş olması gerekmektedir. Ayrıca bu sözleşmeye konu kiralananın, kiracıya teslimi şarttır. Tabii bu şartların yanında, kiralanda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik veya bozuklukların bulunması gerekmektedir. Kiralanda ayıp olarak nitelendirilecek eksiklik veya bozukluklar, gizli nitelikte olmalı; bu sebeple de sözleşme kurulurken kiracının bu ayıptan bilgisi bulunmamalıdır. Her ne kadar, kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmek için bu şartlar bulunmalı ise de ayıptan sorumluluğun sözleşmeyle sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olması gerekecektir. Gerçi TBK hükümleri göz önüne alındığında, konut ve çatılı işyeri kiralari için bu sorumluluğun sınırlandırılmayacağı; diğer kira sözleşmeleri bakımından ise genel işlem şartları haricinde sınırlandırılacağı söylenebilecektir.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun bir diğer şartı ise ortaya çıkan veya var olan ayıbın kullanıma elverişliliği azaltıcı veya kaldırıcı nitelikte olmasıdır. Bu bakımdan da en önemli kıstas, sözleşme taraflarının iradesi olacaktır. Ayrıca kiralanandaki ayıplar halinde kiracının, kendisi için sözleşmeden doğan bir yan yükümlülük de teşkil edecek olan, bildirim borcunun bulunduğu ifade edilmelidir. Bu sayede de kiraya veren, kiralanandaki ayıptan haberdar olacak ve ayıptan sorumlu olma sıfatını, daha net bir şekilde, haiz olacaktır.

Tüm bunların yanında, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu için kiralanandaki ayıptan haberdar olması gerekmektedir. Zira sorumlu olabilmek ve bu sorumluluktan kurtulabilmek için, sorumlu olunan olaydan haberdar olunması gerekecektir. Kiracı da kiralananda ortaya çıkacak bir ayıp durumunda, kiraya verene bildirimde bulunmalı, kiraya verenin bu ayıptan haberdar olmasını sağlamalıdır. Her ne kadar TBK’de, kiracının ihbar ve muayene yükümlülüğüne yer verilmemişse de m. 318 uyarınca, kiracının bildirim borcu olduğunun kabulü gerekmektedir. Bu sebeple de kiracı, kiralananda ortaya çıkan ve kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıbı bir an önce kiraya verene bildirmelidir. Ayıptan sorumlu olup olmama hususu ise bildirim borcundan sonraki aşama olup ayrıca incelenmelidir. Bunun yanında, ayıpları bildirimin şekli önem arz etmemekte olup kiracı sözlü, yazılı veya resmi şekilde bu bildirim borcunu yerine getirebilecektir. Her ne kadar, bildirim borcunun şekli önem arz etmeyecekse de içeriği önemlidir. Zira kiracı, yalnızca kiralananda ayıp bulunduğunu belirtmemeli, ayıbın niteliği ve detaylarını da kiraya verene bildirmelidir.

Kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumluluğunun hüküm ve sonuçları bakımından ise sözleşmenin iki tarafı için de bazı hususların incelenmesi gerekmiştir. Bu kapsamda kiracı, kiralananın teslimi anındaki ayıplarda borçlunun temerrüdü hükümleri esas almak suretiyle; aynen ifa ve gecikme tazminatı veya aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazmini ya da sözleşmeden dönerek menfi zararın tazmini istemlerinde bulunabilecektir. Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda ise kiracı, -diğer ayıptan doğan hakların kullanılmasının da ön koşulunu oluşturan- ayıbın giderilmesi, kiralanandaki ayıbı bizzat giderme, kira bedelinin indirilmesi, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi, zararın tazmini veya son çare olarak da fesih hakkını kullanabilecektir. Kiracı belirtilen bu hakları, kiralananın teslimi anında da kullanabilecektir.

Tüm bu açıklamalarla birlikte, ayıp sebebiyle yalnızca kiracının taleplerinin olduğu ve kiraya verenin bu konuda pasif bir konumda olduğunu düşünmek hatalı olacaktır. Zira kanun koyucu, kiralanandaki ayıplar sebebiyle kiraya verene de bazı imkânlar sunmuştur. Bu kapsamda kiraya veren, kiralanandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde kiralanayı ayıpsız bir benzeriyle değiştirebilecektir. Bir diğer imkân ise kiracıya aynı malın ayıpsız bir

benzerini hemen vererek kiracının uğramış olduğu zararı gidermek ve böylelikle kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önlemektir. Tüm bu hususlardan da anlaşılacağı üzere, kanun koyucu, kiralananadaki ayıplar sebebiyle -kısıtlı da olsa- kiraya verene de bazı imkânlar tanımıştır.

Taraflara tanınan tüm bu haklarla birlikte, bu taleplerin belirli bir zaman içerisinde kullanılması gerekeceği, aksi takdirde talep hakkının zamanaşımına uğrayabileceği de yasal düzenlemelerden çıkarılacak bir sonuçtur. Bu sebeple, kiralananadaki ayıplar bakımından genel zamanaşımı süresinin belirlenmesi gerekecektir. Yasal düzenlemelerde, kiralananadaki ayıplar bakımından özel bir düzenleme bulunmaması sebebiyle genel zamanaşımı süresinin uygulanması gerekmekte olup bu sebeple kiracı, ayıptan doğan haklarını 10 yıl içerisinde kullanmalıdır. Tabii bu 10 yıllık süre, herhangi bir özellik arz etmeyen, genel ayıplar bakımından uygulanacak süredir. Kira bedelinde indirim talebi için ise geriye dönük iade isteminin kira sözleşmesine dayandığı hususu gözetilmeli ve TBK m. 147/1 hükmü uyarınca ödemenin yapılmasından itibaren 5 yıllık zamanaşımı süresi uygulanmalıdır. Kiracının ayıp dolayısıyla sahip olduğu diğer haklar olan kiralananın benzeriyle değiştirilmesi, ayıbın giderilmesi ve sözleşmenin feshi gibi talepler bakımından ise zamanaşımı söz konusu olmayacaktır.

Kira sözleşmesi kapsamında kiralananadaki ayıplar sebebiyle doğacak uyuşmazlıklar, sulh hukuk mahkemelerinde görülecektir. Zira kanun koyucu, kiralananın ilamsız icra yolu dışında kira ilişkisinden doğan davalar bakımından hiçbir sınırlama olmaksızın sulh hukuk mahkemelerini görevlendirmiştir. Tabii açılacak davaların sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girebilmesi için geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması gerekecektir. Tüm bunların yanında, kiralananadaki ayıptan kaynaklı uyuşmazlıkların çözümünde davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yer mahkemesi veya sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinin yetkili olacağı da ifade edilmelidir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, Ocak 2015
- Akıncı, Şahin, **Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler**, Onuncu Baskı, Sayram Yayınları, Konya, 2017
- Aktaş, Abdullah, **Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğu**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016
- Akyiğit, Ercan, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Birinci Baskı, Seçkin Yayınları, İstanbul, Mart 2012.
- Antalya, O. Gökhan, **Marmara Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt V/1, 3, İkinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, On Dördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021
- Arslan, Zeynep, **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015
- Atanılan, Arif, **6098 sayılı Türk Borçlar Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzurum, 2017.
- Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)**, Dördüncü Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019
- Bakırcı, Münevver Kübra, “Ticari İşletme Kirası”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 161-162, Ocak-Şubat 2018, s. 59-98.
- Baltalı, Gülşen, **Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Hukuk Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.
- Bayram, Aziz Erman, “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, C. 77, Sayı 1, 2019, s. 89-154
- Bayram, Hümeysra Merve, **Vekâletsiz İş Görme**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019

- Benli, Mertcan, **Hava Aracı Kira Sözleşmeleri: Dry Lease ve Wet Lease**, İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisans Üstü Programlar Enstitüsü Hukuk Yüksek Lisans Programı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020.
- Çabri, Sezer, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 18, S. 3, 2012, s. 163-200
- Çabri, Sezer, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013
- Darcan, Şeyhmus, **Ürün Kirası Sözleşmesi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Programı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2020.
- Demircioğlu, Huriye Reyhan, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018
- Doğan, Gülmelihat, “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 4, 2014, s. 385-413.
- Erdem, Mehmet, “Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 12, S. 155-156, Temmuz 2017, s. 9-37.
- Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmi Beşinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020
- Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020
- Eren, Fikret/Başpınar, Veysel, **Toprak Hukuku**, Beşinci Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, Aralık 2017
- Eren, Fikret/Yücer Aktürk, İpek, **Türk Miras Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019
- Ertaş, Şeref, “Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 16, Özel Sayı 2014, s. 3093-3104.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1**, İkinci Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.
- Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339) Scope of Application of Provisions Governing the Leasing of the Residential Premises and Business Premises with Roof (Turkish Code of Obligations Art. 339)”, **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, C. 8, Sayı Özel, 2013, s. 0-1252.

- Gümüş, Mustafa Alper, **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- Günel, Mustafa Cahit, **Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- Helvacı, Serap/Altınar Yolcu, Fatma Zeynep, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un İspat Yüküne İlişkin Getirdiği Düzenleme”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 24, S. 2, 2018, s. 804-822.
- İleri, Çiğdem, “Çevresel Gürültü Nedeniyle Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu”, **Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi**, 2021, s. 461-502.
- İnceoğlu, M. Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 1, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- Kahraman, Zafer, “Ayıbın Giderilmesi Talebinin Hukuki Niteliği”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 169-170, Eylül-Ekim 2018, s. 121-143.
- Kapancı, Kadir, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012
- Kaya, Ümmühan, **Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014
- Keser, Yıldırım, “Pandemi Nedeniyle Uygulanan Geçici İşyeri Kapatma Tedbirinin Hukuki Ayıp Olarak Nitelendirilebilmesinin Kiracının Kira Borcuna Etkisi”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 20, S. 1, Ocak 2021, s. 155-174
- Kılıçoğlu, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014
- Kırmızı, Mustafa, **6098 sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli**, 2. Tıpkı Bası, Ankara, 2014
- Koç, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı 2017, s. 69-107
- Kök, Yasin, **Borçlar Kanununa ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.
- Kuru, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016.

- Makaracı Başak, Aslı / Öktem Çevik, Seda, “Alışveriş Merkezinin Bir Bütün Olarak Kiraya Verilmesini Konu Alan Kira Sözleşmelerinin Hukuki Niteliğine İlişkin Bir Değerlendirme”, **Banka ve Finans Hukuku Dergisi**, C. 8, S. 32, 2019, Prof. Dr. Ali Necip Ortan’a Armağan, s. 1303-1324
- Meral, Ömer Oğuzhan, “Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu Kapsamında Sorumsuzluk Anlaşmalarının Geçerliliği”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1139-1206.
- Meydaneri, Hatice Kübra, **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu**, Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, 2019.
- Nuhoğlu, Beyza, **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.
- Oğuzman, M. Kemal/Öz, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1**, 13. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- Oktay, Saibe, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 55, S. 1-2, 1996, s. 263-296.
- Öz, Turgut/Acar/ Faruk, Gökyayla, Emre/ Develioğlu, H. Murat, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu**, Cilt 4-5 (Madde 207-392), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019
- Özçelik, Ş. Barış, “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 64, S. 4, 2015, s. 1161-1188.
- Özdemir, Hayrunnisa/Küçükçapraz, Serhat, “Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 47, 2021, s. 85-118.
- Pekcanıtez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet, **Medenî Usûl Hukuku**, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016
- Reisoğlu, Safa, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmi dördüncü bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2013
- Serozan, Rona, “Yürürlükteki İfa Engelleri ve Haksız Fiiller Hukukunun Yetersizlikleri ve Bu Yetersizliklerin Aşılmasında Giderek Önemi Artan Kavramlar: Sözleşmenin Müspet İhlali ve Culpa in Contrahendo”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 15, S. 18, 1989- 1990, s. 27-42
- Serozan, Rona, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019

- Sirmen, Lâle, “Genel İşlem Şartları”, **İzmir Barosu Dergisi**, S. 3, Eylül 2015, s. 207-225.
- Taşkın, Melda, “Türk Ticaret Kanunu’na Göre Gemi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 16, S. 2-2, Temmuz-Ağustos 2017, s. 721-747
- Taşkın, Zeynep Damla, “İfasına Başlanmış Sürekli Edimli Sözleşmelerde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 2, S. 2, 2018, s. 429-482.
- Tuğ, Mehmet Arif, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 29, S. 3, Eylül 2021, s. 1897-1921.
- Tunçomağ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Cilt 1 Genel Hükümler**, Altıncı Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1976.
- Tunçomağ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Cilt 2 Özel Borç İlişkileri**, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977.
- Tutulmaz, Nur Bihter, **Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu**, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2019.
- Tümerdem, Murat, **Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları (TBK mad. 126)**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2018.
- Ural Çınar, Nihal, **Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı, Doktora Tezi, İstanbul, 2013.
- Üçer, Mehmet / Meriç, Nedim, “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, **Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 24, S. 41, 2019, s. 405-438.
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, On Yedinci Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2021
- Yavuz, Nihat, **Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş Yedinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019
- Yünlü, Semih, “Türk Borçlar Kanunu Hükümlerince Satıcının Ayıp Sorumluluğu Bakımından Alıcının Külfetleri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 25, S. 1, Haziran 2019, s. 329-359.

Yünlü, Semih, **Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk**, Aristo Yayınevi Yayınları, İstanbul, 2020

Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016

İnternet Kaynakları

<https://www.karararama.yargitay.gov.tr> (erişim tarihi: 24/02/2022).

<https://www.kazancı.com.tr> (erişim tarihi: 09/04/2022).



ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı	Muhammed Fatih BÜKER
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	Isparta Anadolu Lisesi, 2013
Lisans Diploması	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2017
Yabancı Dil	İngilizce
İŞ DENEYİMİ	
Stajlar	Kıyak Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, Antalya Terzioğlu Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, Antalya
Çalıştığı Kurumlar	Serbest Avukatlık
E-Posta	