

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

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan

Nur Bihter TUTULMAZ

Danışman

Prof. Dr. Kürşat Nuri TURANBOY

TEMMUZ-2019

KIRIKKALE

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

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
Nur Bihter TUTULMAZ

Danışman
Prof. Dr. Kürşat Nuri TURANBOY

TEMMUZ-2019
KIRIKKALE

KABUL-ONAY

Prof.Dr. Kürşat Nuri TURANBOY danışmanlığında Nur Bihter TUTULMAZ tarafından hazırlanan “Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim dalında Yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

02/07/2019

Prof. Dr. Kürşat Nuri TURANBOY

Dr.Öğretim Üyesi Turan ŞAHİN

Doç.Dr. Sibel HACİMAHMUTOĞLU

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

02/07/2019

Prof. Dr. İsmail AYDOĞAN

Enstitü Müdürü

Yüksek Lisans olarak sunduğum Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve faydalandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak faydalanılmış olduğunu beyan ederim.

02/07/2019

Nur Bihter TUTULMAZ



ÖZET

Kira sözleşmeleri gelişen ekonomik şartlar ve toplumsal ihtiyaçlar üzerine hukuki boyutta da gelişim ve değişim göstermiş bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunda gelişen ekonomik şartlar ve toplumsal ihtiyaçlar üzerine hukuki anlamda da düzenlemeler ve değişiklikler yapılmıştır. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıba karşı sorumlulukta üzerine düşen yükümlülüklerin önemi ve kiracının ayıp durumunda kullanabileceği haklar anlatılmıştır. Böylece kiralananda ayıbın olduğu veya oluşacağı durumlarda kiracı ve kiraya verenin hak ve yükümlülüklerinin açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren, Ayıp

ABSTRACT

Tenancy contracts have seen judicial advancement and change upon the growing economic conditions and societal needs. Adjustments and changes were also made in liability of the landlord for defects in tenancy contracts in a judicial context upon the growing economic conditions and societal needs. The importance of obligations of the landlord for their responsibility against defects, and the rights of the tenant in the case of a defect were described. Thereby, the rights and the obligations of landlords and tenants upon cases of defects were clarified.

Keywords: Tenancy contract, landlord, defect.



İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	I
ABSTRACT	II
İÇİNDEKİLER	III
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP TÜRLERİ

1.1. KİRA SÖZLEŞMESİ.....	3
1.1.1. Tanımı	3
1.1.2. Süresi.....	4
1.1.3. Ehliyet	4
1.1.4. Hukuki Niteliği	5
1.1.5. Unsurları	6
1.1.6. Şekil	7
1.1.7. Kiraya Veren Borçları.....	8
1.1.7.1. Kiralananın Teslim Borcu	8
1.1.7.2. Kiralananın Sigorta ve Vergi Gibi Benzeri Yükümlülüklerine Katlanma Borcu	9
1.1.7.3. Yan Giderlere Katlanma Borcu	10
1.1.7.4. Kiraya Veren Ayıba Karşı Sorumluluğu	10
1.1.7.5. Kiraya Veren Zapta Karşı Sorumluluğu.....	10
1.1.8. Kiracının Borçları	11
1.1.8.1. Kira Bedelini Ödeme Borcu	11
1.1.8.2. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu	14

1.1.8.3. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu	16
1.1.8.4. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu	16
1.1.8.5. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	17
1.1.9. Türleri	18
1.1.9.1. Adi Kira Sözleşmesi	18
1.1.9.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası.....	19
1.1.9.3. Ürün Kirası	21
1.1.9.4. Hayvan Kirası.....	24
1.1.10. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	25
1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP TÜRLERİ	27
1.2.1. Ayıp Tanımı	27
1.2.2. Ayıp Türleri	29
1.2.2.1. Ayıbın İçeriğine Göre	29
1.2.2.1.1. Maddi Ayıp.....	29
1.2.2.1.2. Maddi Olmayan Ayıp	30
1.2.2.1.3. Ekonomik Ayıp.....	33
1.2.2.1.4. Hukuki Ayıp	34
1.2.3. Ayıbın Oluşma Zamanına Göre	35
1.2.3.1. Teslim Anında Kiralananda Mevcut Bulunan Ayıp.....	35
1.2.3.2. Kiralananda Teslimden Sonra Oluşan Ayıp	36
1.2.4. Ayıbın Oluşmasındaki Önem Derecesine Göre.....	37
1.2.4.1. Önemli Ayıp	37
1.2.4.2. Önemli Olmayan Ayıp	39
1.3. SATIŞ, BAĞIŞLAMA VE ESER SÖZLEŞMELERİNDE AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK.....	40
1.3.1. Satış Sözleşmelerinde Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğu.....	40

1.3.1.1. Satış Sözleşmesinde Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Oluşma Şartları	41
1.3.1.1.1. Satılarda Bir Ayıp Bulunmalıdır	41
1.3.1.1.2. Satılan Malın Devredilmiş Olması	41
1.3.1.1.3. Alıcının Satılandaki Ayıptan Haberi Olmaması Gerekir	42
1.3.1.1.4. Alıcı Satının Satım Sözleşmesi ile Verdiği Ayıplı Malı Kabul Etmemiş Olması Gerekir	42
1.3.1.1.5. Ayıp, Hasarın Satıcı Tarafından Alıcıya Geçmesinden Önce Satılarda Bulunmalıdır	42
1.3.1.1.6. Alıcının Satılan Malı Gözden Geçirme Yükümlüğü Bulunmaktadır	43
1.3.1.1.7. Alıcının Satılan Maldaki Ayıbı Satıcıya Bildirim Yükümlülüğü Bulunmaktadır	44
1.3.1.1.8. Satış Sözleşmelerinde Satıcının Sorumluluğunu Ortadan Kaldırılmamış Olmalıdır	44
1.3.1.2. Alıcının Ayıba Karşı Sorumluluktan Doğan Hakları	44
1.3.1.2.1. Sözleşmeden Dönme	46
1.3.1.2.2. Ayıp Oranında Satış Bedelinin İndirilmesini Talep Etme	48
1.3.1.2.3. Bütün Giderleri Satıcıya Ait Olmak Kaydıyla Satılan Malın Ücretsiz Onarılması	48
1.3.1.2.4. Satılan Malın Ayıpsız Benzeri İle Değiştirilmesi ...	49
1.3.1.2.5. Satılan Malı Ayıplı Olmasından Doğan Zararın Giderilmesi	49
1.3.1.2.6. Başka Yerden Gönderilen Satışlarda Satılanı Koruma	50
1.3.1.2.7. Birden Çok Mal Satışında Ayıp	50

1.3.1.2.8. Satış Sözleşmelerinde Ayıptan Doğan Sorumluluk Davalarında Zamanaşımı	51
1.3.2. Bağışlama Sözleşmelerinde Ayıptan Doğan Sorumluluk	51
1.3.3. Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu....	53
1.3.3.1. Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğun Oluşma Şartları	55
1.3.3.1.1. Ayıplı Eser Bulunmalıdır	55
1.3.3.1.2. İş sahibi Ayıptan Sorumlu Olmamalıdır	56
1.3.3.1.3. Eser İş sahibi Tarafından Kabul Edilmemiş Olmalıdır	56
1.3.3.1.4. İş Sahibinin Eseri Gözden Geçirme Külfetini Yerine Getirmiş Olması Gereklidir.	57
1.3.3.1.5. İş sahibinin Ayıbı Yükleniciye Bildirme Şartını Yerine Getirmiş Olmalıdır	58
1.2.3.2. İş Sahibinin Ayıba Karşı Sorumluluktan Doğan Hakları	58
1.3.3.2.1. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	59
1.3.3.2.2. Eser Sözleşmesi Bedelinden İndirim Hakkı	59
1.3.3.2.3. Eserin Onarımını İsteme	60
1.3.3.2.4. Tazminat Hakkı	60
1.3.3.2.5. Eser Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Davalarda Zamanaşımı	60

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUN ÖZELLİKLERİ VE ŞARTLARI

2.1. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ.....	62
2.1.1. Ayıptan Dolayı Sorumluluğunun Doğması İçin Kiraya Verenin Kusurunun Aranmaması.....	62
2.1.2. Emredici Hukuk Kurallarıyla Düzenlenmemiş Olması.....	64
2.1.3. Kanun Kaynaklı Bir Borç Olması.....	64
2.1.4. Asıl Borcun Bir Uzantısı Olması.....	65
2.2. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI	66
2.2.1. Kiralananda Ayıp Mevcut Olması.....	66
2.2.2. Ayıbın Gizli Olması.....	67
2.2.3. Ayıbın Kiracının Kusuru Nedeniyle Oluşmamış Olması.....	68
2.2.4.Kiraya Veren Sorumluluğunun Sözleşme ile Kaldırılıp, Sınırlandırılmamış Olması.....	70
2.2.5. Kira Sözleşmesinde Öngörülen Kullanıma Ayıp Nedeniyle Elverişsizlik.....	71

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNDA KİRACININ KULLANABİLECEĞİ HAKLAR

3.1. TESLİM ANINDA ÖNEMLİ/ÖNEMLİ OLMAYAN AYIPLARDA KİRACININ HAKLARI.....	73
3.1.1. Önemli Ayıp.....	73
3.1.2. Önemli Olmayan Ayıp.....	75

3.2. TESLİMDEN SDNRA OLUŞAN AYIPLARDA KİRACININ	
HAKLARI.....	75
3.2.1. Ayıbın Giderilmesini İsteme.....	75
3.2.2. Bedelde İndirime Gidilme.....	80
3.2.3.Önemli Ayıplarda Sözleşmeden Dönme veya Fesih	82
3.2.4. Ayıpsız Benzeri İle Değişirme.....	85
3.2.5. Tazminat	87
SONUÇ.....	90
KAYNAKÇA	91



GİRİŞ

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu tarafları kiraya veren ve kiracı olan kira sözleşmelerinde ortaya çıkmaktadır. Kira sözleşmeleri toplumsal yaşantımızın bir gereksinimi olarak ortaya çıkmış ve bu gereksinimi düzenleyecek hususlar kanunlar tarafından düzenlenmiştir. Kira sözleşmelerinin tarafları olan kiraya veren ve kiracının kira sözleşmesinin birbirlerine karşı birtakım hak ve borçları mevcuttur. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu da kiraya verenin kiracıya olan sorumluluklarındandır.

Birinci bölümümüzde kira sözleşmesinin tanımı, süresi, kira sözleşmesi yapabilme ehliyeti, kira sözleşmesinin hukuki niteliği, kira sözleşmesi unsurları, kira sözleşmesinin şekli, kiraya verenin ve kiracı borçları, kira sözleşmesinin türleri ve kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte, kira sözleşmesinde yer alan ayıp kavramı ve ayıbın türleri açıklayıcı ve detaylı bir şekilde incelenmiştir. Kira sözleşmesinde ayıp kavramı ve ayıbın türleri gerekli örnekler ve Yargıtay içtihatları ile anlatılmıştır. Ayrıca satış sözleşmelerinde satıcının ayıptan dolayı sorumluluğu, bağışlama sözleşmelerinde bağışlayanın ayıptan dolayı sorumluluğu ve eser sözleşmelerinde yüklenicinin ayıptan doğan sorumlulukları genel hatları ile ve kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu ile karşılaştırılarak incelenmiştir.

İkinci bölümümüzde kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun özellikleri ve şartları ayrıntılı ve detaylı olarak incelenmiştir. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun özellikleri olan, kiraya verenin kusurunun aranmaması, emredici hukuk kuralları ile düzenlenmemiş olması, kanun kaynaklı bir borç olması, asıl borcun uzantısı bir borç olması incelemiştir. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun oluşması için gerekli olan şartlar, kiralanda ayıp mevcut olması, ayıbın gizli olması, ayıbın kiracının kusuru nedeniyle oluşmamış olması, kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun sözleşme ile sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olması, kira sözleşmesinde öngörülen kullanıma ayıp nedeniyle elverişsizlik durumu oluşması şartları incelenmiştir.

Üçüncü bölümümüzde kiracının kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna karşı kiraya verene karşı kullanabileceği hakları incelenmiştir. Kiracının kiraya verenin ayıptan sorumlu olduğu hallerde ayırım teslim anında önemli/önemli olmayan ayıplarda kiracının hakları ve teslimden sonra oluşan ayıplarda kiracının hakları şeklinde yapılarak incelenmiştir. Kiracının teslim anında önemli ayıplarda kiracı kiralanda teslim anında önemli ayıp var ise, borçlunun temerrüdü hükümlerine gidilebileceği veya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine gidebileceğini, kiralanda teslim anında önemli olmayan bir ayıp var ise kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine gidilebileceği anlatılmıştır. Kiracının teslimden sonra ortaya çıkabilecek ayıplarda ise ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinden indirim isteme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini, sözleşme feshini, ayıptan dolayı oluşan zarar sonrası tazminini isteme hakları incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP TÜRLERİ

1.1. KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1.1. Tanımı

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu' nunda yer alan dördüncü bölümü olan kira sözleşmesinin birinci ayrımındaki genel hükümler içerisinde 299. maddede tanımlanmıştır. TBK.299'da “ *Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” TBK madde 299 kira sözleşmesi tanımına göre kiraya veren kiracıya kullanmanın yanı sıra kiraya verileden yararlanma hakkını da verir. TBK 299-338'e kadar kira sözleşmesini, TBK 339-356'ya kadar konut ve çatılı işyeri kirasını,357-378'e kadar ürün kirasını inceler. Kira sözleşmesinin oluşması için TBK' da yer alan önemli esaslı unsurların kira sözleşmesinde yer alması gerekmektedir¹.

818 sayılı Borçlar Kanunu ise kira sözleşmesinin tanımını 248. maddesinde “*adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.*” şeklinde tanımlamıştır. Bu tanımla birlikte kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından bir şeyin kullanılmasının kiracının ödeyeceği ücret karşılığında bıraktığını açıklar.

818 sayılı TBK adi kira ve hasılat kirasını ve belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin kiralamalarını ayrı ayrı

¹ KAYA, Ümmühan, **Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu**, Adalet Yayınevi, Ankara,2014,s.7.

düzenlemiş,6098 sayılı TBK ise ayırım yapmaksızın tüm kira türleri için düzenleme yapmıştır².

Kira sözleşmeleri bir şeyin veya bir hakkın kullanımını veya yararlanma hakkını kiracıya verir. Kiraya veren, kira sözleşmesiyle bir şeyin kullanmasını ve yararlanmasını kiracıya devredendir. Kiraya veren ve kiracı, gerçek kişi olabilecekleri gibi, tüzel kişi de olabilirler. Kiracı, kullanma ve yararlanma hakkına karşılık kiraya verene bedel ödeme borcu altına girendir.

1.1.2. Süresi

Kira sözleşmesinde süre ise TBK madde 300’de tanımlanmıştır. TBK 300/1’de “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*” TBK 300/2 “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli, diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.*” TBK 300. madde 6098 sayılı kanun ile gelmiş bir maddedir³.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde (Konut ve çatılı işyeri kiralari hariç) sözleşmenin sürenin sonunda bitmesi için bildirim gerek yoktur. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kira sözleşmesinin sona ermesi için fesih bildirimine gerek duyulacaktır veya belirli süreli kira sözleşmelerinde olağanüstü fesih yolu kullanılarak kira sözleşmesi sona erdirilecektir. Ayrıca 818 sayılı TBK kiralananı kullandırma karşılığına ücret,6098 sayılı TBK ise kira bedeli olarak düzenlemiştir⁴.

1.1.3. Ehliyet

Kira sözleşmesini medeni hakları kullanmaya ehil olan herkes tarafından yapılabilir. Mümeyyiz küçüklerin ve kısıtlıların yasal temsilcilerinin muvafakati ile veya yasal temsilcileri onlar adına kira sözleşmesi yapabilirler. Ancak TMK 462/1 6.bende göre bir yıl ve daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz

² CERAN, Mithat, **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Yetkin Yayınları, Ankara,2012,s.16.

³ CERAN, s.20.

⁴ CERAN, s.16.

kirası sözleşmelerinin geçerli olması, vesayet makamı olan sulh hukuk hâkiminin iznini gerektirir.

Tam ehliyetsizler ise kira sözleşmesi yaparlarsa bu sözleşmeler geçersiz olur. Tam ehliyetsizler için sadece yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilirler.

Evlilik birliğinde eşlerden birinin tek başına kira sözleşmesi yapması olanaksızdır. Eşlerin kira sözleşmesi yapabilmesi için eşlerin kira sözleşmesini birlikte yapmaları ya da kira sözleşmesi yapacak eşe diğer eşin özel yetkilendirmesi gerekir⁵. TMK 194/1'e göre "eşlerden biri, diğer eşin rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz." TMK 194/2'de "Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilemeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir." TMK 194/4'te "Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur."

1.1.4. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmeleri, hem kiraya verene hem de kiracıya borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu yüzden kira sözleşmeleri tam iki tarafa da borç yükleyen sözleşme türüdür. Kiraya verene kullandırma ve yararlanma borcu doğururken, kiracıya ise bu kullanım ve yararlanma için kira bedelini ödeme borcunu doğurur.

Kira sözleşmelerinin yapılması kiralanan şeyin mülkiyet durumunda bir değişiklik oluşturmaz. Kira sözleşmesiyle birlikte kiracı kiralanan şeyin fer' i zilyetliğini kazanmış olur.

Kira sözleşmeleri ivazlı sözleşme türlerindedir. Kira sözleşmelerinde kiracı belirli veya belirlenebilir bir bedel karşılığında kiraya verenin kiraladığı şeyi kullanma

⁵ EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara,2017,s.322.

ve yararlanma hakkına sahip olur. Kira sözleşmelerinde kiraya veren kiralanan şeyi kullanım ve yararlanması için kiracıya geçici bir süre için devreder.

Kira sözleşmesi yapıldığı andan itibaren sürekli bir borç ilişkisi doğurur. Kira sözleşmesi devam ettiği süre içerisinde her iki tarafta edimlerine uygun hareket etme mecburiyetindedirler.

Kira sözleşmeleri rızai sözleşmelerdir. Kira sözleşmeleri rızai özelliğinden dolayı kira sözleşmesinin oluşması için kiralanan şeyin kiracıya teslimini gerektirmez. Kiraya veren ve kiracı anlaşmalarında sözleşme kurulmuş olur.

1.1.5. Unsurları

Kira sözleşmesinin unsurları; kiralanan şeyin kullanımın devri, kiralanan şeyin bedel karşılığında devri, kiralanan şeyi kullanmanın bir süre ile belirlenmiş olması ve kiraya veren ile kiracının bu hususta anlaşması ile oluşur.

Kiralanan şey taşınır veya taşınmaz bir mal olabilir. Taşınır veya taşınmaz olmayan mallar kira sözleşmelerine konu olmayıp ürün kirasının konusunu oluştururlar.

Kiralanan şeyi kullanma hakkı kiracıya bir bedel ödeme borcu altında verilir. Çünkü kira sözleşmeleri ivazlı nitelikte olan sözleşmelerdir. Kira bedeli belirli olabileceği gibi belirlenebilir de olabilir. Kira bedeli kira sözleşmesinde kiraya veren ve kiracının anlaşması sonucu belirlenen bedeldir. Kira bedeli sözleşmenin kurulması için gerekli unsurlardandır. Kira bedeli, belirli veya belirlenebilir paradır. Para Türk lirası olabileceği gibi yabancı para cinsinde olabilir. Kira bedelini kiraya veren ve kiracının serbestçe belirleme hakkı vardır.

Kiralanan şeyi kullanma bir süre ile belirlenmiş olmalıdır. Kira sözleşmesinde süre mutlaka bulunmalıdır. Çünkü kira sözleşmelerinde kiraya veren kullanma ve yararlanmayı bir bedel karşılığında geçici olarak kiracıya tanır. TBK madde 300'de kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim gerek olmaksızın sona erecek kira

sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesidir. Diğer kira sözleşmeleri ise, belirli olmayan kira sözleşmeleridir. Taraflar kira bedelini kendi aralarında serbestçe belirleyebildiği gibi, kira süresini de serbestçe sözleşmede belirleyebilirler.

Sözleşmenin kurulması için kiraya veren ve kiracı anlaşmış olmalıdır. Kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen rızai nitelikte sözleşmeler olduğu için birbirlerine uygun irade beyanları ve sözleşmenin esaslı unsurları hakkında anlaşmış olmaları sonucunda kira sözleşmesini kurmuş olurlar.

1.1.6. Şekil

Kira sözleşmeleri belirli bir şekil şartına tabi tutulmamıştır. Kira sözleşmeleri şekli bir şarta tabi olmamakla birlikte kiraya veren ve kiracı sözlü veya yazılı olarak kira sözleşmesi oluşturabilirler. Ayrıca noter huzurunda da düzenleme şeklinde bir kira sözleşmesi yapılabilir. Noter huzurunda yapılan yazılı kira sözleşmelerinde imza inkârı ileri sürülemez⁶.

Taşınmaz kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkündür.⁷Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesinin şartları tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmasının gerekliliği ve kiraya veren ile kiracının yazılı bir şerh anlaşması yapmış olması koşuluna bağlıdır.

Devlet İhale Kanunu kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz kira sözleşmelerinin geçerliliği yazılı şekle bağlı ve aynı zamanda noter tarafından onaylanması gereken sözleşmelerdir⁸.

⁶ CERAN, s.18.

⁷ EREN, s. 323.

⁸ EREN, s.324.

1.1.7. Kiraya Veren Borçları

Kiraya veren ve kiracı kira sözleşmesi yaptıkları anda birbirlerine karşı karşılıklı hak ve borçlara sahip olurlar.

Kiraya veren kira sözleşmesiyle birlikte kiracıya karşı kiralananı teslim borcu (TBK 301) , kiralananın vergi ve benzeri yükümlülüklerine katlanma borcu (TBK 302) , kiralananın yan giderlerine katlanma borcu (TBK 303) , kiraya verenin kiralananın ayıplarından dolayı sorumluluğu (TBK 304) , kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu (TBK 305) olarak belirtilebilir.

1.1.7.1. Kiralananın Teslim Borcu

TBK 301’de kiraya verenin kiracıya kiralananı teslim borcu “*Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.*” şeklinde düzenlenmiştir.

BK nın 249. maddesinde de *Mucir, mecuru akitten maksut olan kullanmağa salih bir halde müstecire teslim etmek ve icar müddeti zarfında bu halde bulundurmak ile mükelleftir.* şeklinde açıklanarak kira sözleşmesinde teslimin gerekli olduğunu fakat yeterli olmadığını, kira sözleşmesi süresince kiraya vereni yükümlülüğünün devam ettiğini açıklar⁹.

Kiraya veren ve kiracı arasındaki ilişkide kiralanan konut ve çatılı işyeri türünde ise TBK 301 hükmü emredici nitelikte bir hükümdür¹⁰. Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etme yükümlülüğündedir. Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etmez ise, kiraya veren kiracıdan

⁹ DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2011,s.11.

¹⁰ EREN, s.324.

parasını isteyemez, ayrıca borcu vaktinde yerine getirmediği için borçlunun temerrüdü hükümlerine göre sorumluluğu doğar¹¹.

Kiralanan taşınmaz ise, taşınmazın bulunduğu yerde, kiralanan taşınır ise, parça niteliğindeki taşınırlarda sözleşmede belirtilen yerde, çeşit borcu oluşturan taşınırlarda sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yerde teslim edilmesi gerekir¹².

Kiraya veren TBK 301'e göre kiracıya kiralananı kullanıma elverişli bir durumda teslim etmelidir. Kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslim ettiği gibi kira sözleşmesi boyunca da bu elverişliliği sürdürme borcu altındadır. Kiraya veren kiralananı kiracıya teslimi zilyetliğin devri ile gerçekleşir¹³.

1.1.7.2. Kiralananın Sigorta ve Vergi Gibi Benzeri Yükümlülüklerine Katlanma Borcu

TBK 302'e göre “*Kiraya verenin kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerine aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.*”

Kiraya verenin böyle bir sorumluluğunun olmasını nedeni kiralananın mülkiyetinin kiracıya geçmemesidir¹⁴. Emlak, aydınlatma, çevre vergisi kiraya verenin karşılaması gereken vergilerdendir. Bu vergileri karşılamak kiracının yükümlülüğünde değildir¹⁵.

Kiralanan deprem ve yangın sigortası ile sigortalanmış ise bu sigortaları da karşılama yükümlülüğü kiraya verendedir. TBK 302 emredici bir hüküm değildir,

¹¹ EREN, s.325.

¹² EREN, s.325.

¹³ ARAL/AYRANCI, Fahrettin, Hasan,6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara,2014s,245.

¹⁴ EREN, s.328.

¹⁵ EREN, s.328.

taraflar isterlerse bu vergi ve yükümlülükleri kiracının ödeme sorumluluğu altına alabilirler.¹⁶

1.1.7.3. Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK 303'te “ *Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür* ”. Bu hükümde kastedilen yan giderler, kiralananadaki büyük onarım giderleridir. Küçük onarım ve temizlik giderlerine ise kiracı katlanmakla yükümlüdür¹⁷.

1.1.7.4. Kiraya Veren Ayıba Karşı Sorumluluğu

Kiraya verenin kira sözleşmesine kullanıma elverişli olarak ve kira sözleşmesinde belirtildiği şekilde kiralananada bir bozukluk veya eksiklik olmadan kiralananı teslim edip kira sözleşmesi boyunca bu şekliyle kullanım uygun bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır.

1.1.7.5. Kiraya Veren Zapta Karşı Sorumluluğu

Kira sözleşmelerinde üçüncü bir kişinin kiralananada kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya verenin zapttan dolayı sorumluluğu TBK 309'da incelenmiştir. TBK 309'da “ *Bir üçüncü kişinin kiralananada kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür* .” Kiraya verenin zapttan sorumluluğu dolayısıyla, üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla uyuşmayan hak ileri sürdüğü anda, kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve oluşan zararı gidermek ile yükümlüdür¹⁸. TBK 309 nispi emredici bir hükümdür¹⁹. Bu yüzden kiracı aleyhine

¹⁶ EREN, s.328.

¹⁷ EREN, s.328.

¹⁸ EREN, s.342.

¹⁹ EREN, s.342.

değiştirilemez²⁰. Kiraya veren zapta karşı sorumlulukta, kiracının uğradığı zararları gidermek zorundadır.

TBK 310-312 maddeleri arasında da üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması durumları açıklanmıştır.

TBK 312 “*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*” Sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesi için tapuya kayıtlı bir taşınmaz bulunmalı ve tapu siciline işlenen şerh geçerli olduğu süre ile kullanma şartlarını göstermelidir²¹.

1.1.8. Kiracının Borçları

Kira sözleşmeleri karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler oldukları için kiracının da kiraya verene borçları bulunmaktadır.

1.1.8.1. Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracının kira bedelini ödeme borcunda, TBK 313’te kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunu belirtir. Kira bedeli, para olarak ödenmektedir. Para olarak Türk lirası veya yabancı bir ülke parası olabilir²². Kira bedelinin para dışında bir şey olması kararlaştırılabilir.

TBK 324’te “*Kullanıma elverişli bulundurduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir.*” Bu hükme göre, kiralanan kiracı tarafından kullanılmasa bile kiraya verene karşı kira bedelini ödeme borcunun devam

²⁰ EREN, s.342.

²¹ EREN, s.348.

²² EREN , s.350.

ettiğini sadece kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderleri kira bedelinden indirebileceğini açıklamıştır.

TBK 325 “*Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre içinde devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenilebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.*”

TBK 325/2 “*Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka bir biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.*”

TBK 326 “*Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler.*”

Kiraya veren muaccel kira alacağını, yazılı bir devir sözleşmesi ile üçüncü kişiye devredebilir²³.

Kiracının kiralanda kullandığı çöp ve temizlik giderleri, telefon, elektrik, su, doğalgaz giderleri gibi bizzat kiracı tarafından kullanılan mal ve hizmetlerin bedelleri kiracı tarafından karşılanır. Kira sözleşmesinden bu tarz giderlerin kiraya veren tarafından karşılanması da düzenlenebilir²⁴.

Kira alacağı dönemseldir ve edimli olduğu zaman beş yıllık zamanaşımına uğrayan alacaklardır. Kira alacağının beş yıllık zamanaşımı süresi niteliğinde olduğundan kesilip durabilir²⁵. Bir defa da ödenen kira alacakları ise genel olarak on yıllık zamanaşımına tabi olacaktır.

²³ EREN, s.351.

²⁴ EREN, s.352.

²⁵ EREN, s.352.

Kiraya veren ve kiracı kira bedelini yaptıkları kira sözleşmesinde TBK 26 ve TBK 27 maddelerine uygun bir şekilde belirleyebilirler. Kira bedelinin yenilenmesi ve uzatılması da bu şekilde olabilir. Fakat konut ve çatılı işyeri kiralarında yenileme ve uzatmada taraflar tam bir serbestlik içinde olamazlar²⁶.

Kira bedelini taraflar sözleşmede aksini kararlaştırmadığı sürece, kiracı para borcu olduğu için kiraya verenin yerleşim yerinde ödemelidir²⁷. Bankaya yapılan ödemeler kiraya verenin yetkili kıldığı kişiye yapılan ödemelerden sayılmalıdır²⁸. Banka havalesiyle yapılan ödemeler de para, kiraya verenin hesabına geçtiği tarihte kira bedeli ödenmiş olarak kabul edilir²⁹.

Kira bedelini ödeme zamanını taraflar kira sözleşmesinde belirler. Sözleşmede kira bedelini belirleme zamanı belirlenmemiş ise, yerel adette öngörülen zamanda kira bedeli ödeme zamanı olarak kabul edilir³⁰.

TBK 314 “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*” Bu hükümde kira bedelini aylık olarak ödenmesi gerektiği öngörülmüştür. Kiraya veren ve kiracı sözleşmede ayın hangi günü ödeme yapılacağını serbestçe belirleyebilirler.

Kiraya verenin, kira bedelini ödemekte temerrüde düşen kiracıya yazılı olarak uygun bir süre verdiğinde kiracı halen kira bedeli borcunu ödemiyorsa, kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilir. Kira sözleşmesinin feshedilmesi için kiracının temerrüde düşmüş olması ve kira bedelini ödeyememiş olması gerekir³¹.

²⁶ EREN, s.352.

²⁷ EREN, s.352.

²⁸ EREN, s.353.

²⁹ EREN, s.353.

³⁰ EREN, s.353.

³¹ EREN, s.354.

TBK 315/1 ‘‘Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.’’

TBK 315/2 ‘‘ Kiracıya süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.’’ Bu süreler dolmadan kiraya veren sözleşmeyi feshederse fesih hükümsüzdür³².

1.1.8.2. Kiralanana Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

TBK 316/1 ‘‘ Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.’’

TBK 316/2 ‘‘ Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.’’

TBK 316/3 ‘‘ Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.’’

³² EREN, s.355.

TBK 316/2 ve TBK 316/3'teki fesihler hukuki nitelikleri itibariyle olağanüstü fesihlerdir³³.

TBK 316 hükmü emredici bir hükümdür, aksine hüküm konulamaz, değiştirilemez. Kiracı kiraya verenin izni olmadan kiralananın görünümünü, plan ve projesini kiraya verenin izni olmadan değiştiremez³⁴.

Kiracının kiralanda değişiklik yapması için, kiraya veren kiracıya yazılı rıza göstermesi gerekir. TBK 321 maddesinde yazılı rıza şartıyla kiralanda değişiklik yapılması işlenmiştir.

TBK 321/1 *“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir.” Aynı zamanda kira sözleşmesinde aksinin kararlaştırılmamış olması gerekir. ”*

TBK 321/2 *“Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.” TBK 321/2'ye göre kiraya veren kiracıya değişiklik yapılması konusunda yazılı rıza göstermiş ise ve kira sözleşmesinde de aksi kararlaştırılmamış ise kiraya veren kiracıdan kiralananı eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.”*

TBK 321/3 *“Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışını isteyemez.”*

Kiracı yapılan ihtarla rağmen kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlal eder ve kiraya verene kusurlu olarak zarar verir ise, kiraya veren kiracıdan zararın tazminini ve sözleşmenin hemen feshini birlikte isteyebilir³⁵.

³³ EREN, s.358.

³⁴ EREN, s.356.

³⁵ EREN, s.357.

Kiracının hayvan bulundurması halinde, kiraya veren kiracıya hayvan bulundurması için izin vermişse, izin hayvanın cinsiyle sınırlıdır. Hayvan cinsi ve miktarına aykırılık oluşmaması gerekir³⁶. Kira sözleşmesinde hayvan bulundurma yasaklanmış ise, sözleşmenin ağırlı ihlal edilmesi sayılarak olağanüstü feshe neden olabilecektir³⁷.

1.1.8.3. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

TBK 317 “ *Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.*”

Kanun maddesindeki temizlik bakım giderlerinden kasıt, önemli olmayan hemen giderilebilecek ufak temizlik ve bakım giderleridir. Önemli bakım giderleri için sorumluluk kiraya verene ait olur³⁸.

1.1.8.4. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu

TBK 318 “ *Kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.*” TBK 318’e göre kiracı, kiraya verene kiralandaki ayıpları gecikmeksizin bildirmesi yükümlüğünden bahseder. Bu hüküm kiraya veren lehine konulmuş emredici bir hüküm olmakla beraber kiracı için ise sözleşmenin niteliği gereği oluşan bir yan yükümlülüktür³⁹.

Kanun maddesi ayıbın türünden bahsetmemiştir. Bu yüzden kiracının tüm ayıp türlerinin kiraya verene bildirilmesi yükümlüğünde olduğunu söyleyebiliriz⁴⁰. Kiracı ayıplı kiraya verene bizzat kiraya verene veya kiraya verenin yardımcısına da

³⁶ EREN, s.357.

³⁷ EREN, s.357.

³⁸ EREN, s.355.

³⁹ EREN, s.358.

⁴⁰ EREN, s.359.

bildirebilir. Kiracının kiraya verene yapacağı bildirim belirli bir şekil şartı bulunmamaktadır.

Kiracı kendi kusurundan kaynaklanmayan tüm ayıpları kiraya verene bildirme zorunluluğu vardır. Kiracının kendi kusurundan kaynaklı ayıplar kiracının sorumluluğu altındadır. Kiracı ayıbı gecikmeksizin kiraya verene bildirmez ise, kiralananındaki zararlardan sorumlu olur. Teslim anındaki ayıpları bildirmemiş ise, kiracı kiralananı ayıpsız olarak teslim almış kabul edilir. Kiracı kiralanda sonradan oluşan ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmez ise, kiraya verenin uğradığı zararlardan sorumluluk kiracıya ait olacaktır⁴¹.

1.1.8.5. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

TBK 319/1 “ *Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.* ”

TBK 319/2 “ *Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.* ”

Kiracı kiralanda ayıpların giderilmesine, zararların önlenmesine ilişkin yapılan çalışmalara katlanmak yükümlülüğündedir. Bu yükümlülük kanunun emredici bir hükmüdür⁴².

TBK 319/3 “ *Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.* ”

⁴¹ EREN, s.360.

⁴² EREN, s.360.

Kiracının katlanma ve izin verme borçları, kiracının yan edim yükümlülükleri arasındadır⁴³. Kiracı bu yan edim yükümlülüğünü yerine getirmez ise, kiraya veren hakimden izin alıp bu yükümlülükleri yerine getirebileceği gibi, uğradığı zararın tazminini de isteyebilir⁴⁴. Kiralanan kiraya eren tarafından kira veya satış için gezdirmesine katlanma yükümlülüğü TBK da açıkça süre olarak belirtilmemiş olsa bile TMK 2 gereğince kira sözleşmesi feshedildikten sonra veya kira sözleşmesi belirli süreli ise kanuni fesih süresi esnasında katlanılması gereken bir yükümlülüktür⁴⁵.

TBK 319/4 “ *Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.*” Kiracı bu hakkını saklı tutmakla kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma hakkını kısıtladığı için kiracının kira bedelini indirilmesi ve zararın giderilmesi saklı tutmuştur⁴⁶.

1.1.9. Türleri

1.1.9.1. Adi Kira Sözleşmesi

TBK.299’da “ *Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. TBK 299’daki kira sözleşmesi adi kira sözleşmesi ve ürün kirası sözleşmesinin de tanımını kapsamaktadır. Adi kira sözleşmelerinde kiraya veren kiracıya sadece kullanım hakkını devretmiş olur. Adi kirada kira konusu taşınır ve taşınma mallardır. Haklar ve ekonomik değerler adi kiranın konusu olamaz⁴⁷.

⁴³ EREN, s.360.

⁴⁴ EREN, s.361.

⁴⁵ SUIÇMEZ, Nevran, “ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri ”, **Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ a Armağan, C.19,Özel Sayı-2017 ,s.1620.

⁴⁶ EREN, s.361.

⁴⁷ KAYA, s.19.

1.1.9.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası

818 sayılı TBK gelişen koşullar ve hızla artan konut ve işyerleri için yetersiz kalmaya başlamıştı. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun, 1955 yılında yürürlüğe girmişti. Düzenlemede karmaşa yaratmaması için 6101 sayılı Yürürlük ve Uygulama Kanunu ile 6570 sayılı GKHK yürürlükten kalktı.6098 sayılı TBK ile söz konusu kira türü kavramı kira sözleşmelerine ilişkin dördüncü bölüm ile birlikte TBK’ da yer almaya başladı.

Konut ve çatılı işyeri kiralarını TBK 339-356 maddeleri arasında düzenlemiştir. Konut insanların yaşamlarını içerisinde sürdürebildikleri yer olarak tanımlanabilir. İşyeri ise insanlar mesleki faaliyetlerini sürdürdükleri yer olarak tanımlanabilir.

TBK, konut için çatılı kavramı kullanmamıştır. İşyerinin ise konut ile ilgili hükümlerle birlikte yararlanabilmesi için çatılı kavramını kullanmıştır. İşyerinin çatılı olması demek insanların mesleki faaliyetlerini sürdürdükleri alanın üzerinin örtülü olması demektir. Çatılı olmayan işyerleri hakkında kiranın genel hükümleri uygulanmaktadır⁴⁸. Kira sözleşmesi yapılan işyeri başlangıçta çatılı değil sonradan çatılı hale dönüşmüşse bu defa yapılan kira sözleşmesinden sonra tarafların ilişkilerinin durumuna bakılır⁴⁹.

TBK 339/1 “ *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.*” TBK 339/1’de örneğin; kiralanan işyerinin yanındaki otoparkı kullanması da kararlaştırılmış ise, bu otoparkın kullanılmasında da konut ve çatılı iş yerine ilişkin kanun hükümleri uygulanacaktır⁵⁰. TBK 339/1,c2 de konut ve çatılı iş yeri kiralarının uygulama alanı genişletilmiştir. Çünkü konut ve çatılı iş yeri kiralarının niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve

⁴⁸ AYDEMİR, Efrail, **Kira Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara,2016., s.23.

⁴⁹ AYDEMİR, s.23.

⁵⁰ EREN, s.396.

daha kısa süreyle kiralanmalarında da konut ve çatılı iş yeri kirası hükümlerinin uygulanacağını belirtir⁵¹.

TBK 341/1 “ *Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarda, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür* ”. TBK 341/1’de konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının kiraya verene karşı asli borcu işlenmiştir.

TBK 343 “ *Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapamaz.* ” TBK 343’te kiracı lehine bir düzenleme yapılmıştır. Bu kanun maddesinde kiraya veren aleyhine değişiklik yapılamamasından bahsedilmemiştir. Bu yüzden kiraya veren aleyhine sözleşme değişiklik yapılabilir. Kira bedeli belirlenmesi dışında değişiklik yapılamaz.

TBK 345/1 kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sözleşmenin taraflarının her zaman dava açabileceğini belirtir. Davanın açılış şekli tarafların sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm koyup koymamasına göre farklılık gösterebilir⁵².

TBK 346 “ *Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.* ” Bu hükümde de kiracı aleyhine düzenleme yasağından bahsedilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmenin sona ermesi bildirim yoluyla ve dava yoluyla olabilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları belirli ve belirsiz süreleri olarak yapılabilmektedir. Belirli süreli yapılan konut ve çatılı işyeri kiralalarında feshe gerek olmaksızın kira sözleşmesi sona erdirilebilir. Belirsiz süreli yapılan konut ve çatılı

⁵¹ TOSUN, Yalçın, Konut ve Çatılı İş yeri Kiralarında Kiraya Vereninin Gereksinimi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ocak-Şubat 2016, İstanbul, s.36ç

⁵² EREN,s.405-406.

işyeri kira sözleşmelerinde ise fesih bildirim şartı ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi feshedilebilir. Fesih için şekil şartı aranmaz.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesinin nedeni kiracı veya kiraya verenden kaynaklı bir şekilde olabilir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının ölümü sona ererken TBK 356 “ Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.” TBK 356’ya göre sürdürmesi için belirli şartlar yerine getirildiğinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi sürdürebilir.

1.1.9.3. Ürün Kirası

TBK 357/1 “ Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.” TBK 357/1 ürün kirasının tanımını yapmıştır. Ürün kirası, kiraya verenin ürün veren bir taşınır, taşınmaz veya hakkın kullanım veya yararlanılmasını kiracıya bedel karşılığında bırakması olarak tanımlanabilir⁵³. Ürün kira sözleşmelerinde adi kira sözleşmelerinden fark olarak kiralananın hem kullanılması hem de kiralananın yararlandırılması, ürünlerin devşirilmesi kiraya veren tarafından kiracıya devredilir⁵⁴.

Ürün kirası sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, rızai, sürekli borç doğuran sözleşmeler niteliğindedir⁵⁵.

⁵³ EREN,s.428.

⁵⁴ EREN, s.434.

⁵⁵ EREN, s.430.

Ürün kirası sözleşmelerinin unsurları; ürün veren bir şey veya hak, kullanma ve yararlanmanın belirli bir süre için devri, kira bedeli, kiraya veren ve kiracının anlaşmasıdır⁵⁶.

Ürün kirasının konusunu hem ürün veren mallar hem de ürün veren haklar oluşturur. Ürün veren mallara, tarla; ürün veren haklara intifa hakkı, oturma hakkı, alacak hakkı, üst hakkı örnek verilebilir.

Ürün kiralarda kira sözleşmesinde olduğu gibi taşınmaz veya taşınır bir mal değil bir şey veya hakkın kullanılmasını bedel karşılığında kiracıya bırakır. Kiralananın ürün kirası sözleşmesine konu olabilmesi için, donanımıyla birlikte kiracıya verilmesi gerekir⁵⁷. Otel, restaurant ve bu tip işletmelerde işletme hakkının yanı sıra aletlerin ve eşyaların durumu kira türünü belirleyen etkenlerdir⁵⁸. Yargıtay bir kararında⁵⁹ boş bir durumda kiralınmasını genel kira hükümlerine göre değerlendirileceğini belirtmiştir.

Ürün kiralarda kiralanan kanunlara uygun şekilde kullanılabilir durumda değil ise, ürün kirası yerine adi kira hükümleri uygulanır⁶⁰. Ürün kiralarda kiralandaki eşyaların bir kısmının kiraya verene ait olması halinde de, adi kira hükümleri uygulanacaktır⁶¹.

Ürün kira sözleşmelerinde de adi kira sözleşmelerinde olduğu gibi kanunda belirtilen belirli bir şekil şartı yoktur.

Ürün Kirasında Katılmalı Kira; TBK 357/2’de “*Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır.*

⁵⁶ EREN, s.431-432-433.

⁵⁷ AYDEMİR, s.28.

⁵⁸ AYDEMİR, s.28.

⁵⁹ Yargıtay 6.HD,22.01.2007T,2006/119+47E. ,2007/94K:...Her ne kadar burası bir iş merkezi olarak kullanılmakta ise de, söz konusu yer demirbaşları ile değil, boş mağaza olarak kiralandığı için, ortadaki sözleşme ürün(hasılat)kirası değil adi kiradır.(AYDEMİR,S.28)

⁶⁰ AYDEMİR, s.29.

⁶¹ AYDEMİR, s.28.

Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir.” Katımlı kira, kiralananın elde edilen ürünlerin belirli bir kısmının kiracıya verilmesi kararlaştırılmış ise, ürünün bir bölümü kiraya verene ait olmaksızın ile kiracı kira bedelini ürünle kiraya verene ödemiş olacaktır⁶². Ülkemizde marabacılık, yarıcılık sistemi böyledir. Örneğin, Karadeniz bölgesinde fındık bahçelerinde yarıcılık sistemi yaygındır. Kiraya verilen fındık bahçesinin hasat zamanında toplanılan fındıkların bir kısmı kiraya verene bir kısmı ise sözleşmedeki orana göre kiracıya ait olacaktır. Sözleşmede böyle bir oran belirtilmemiş ise yerel âdete göre paylaşılacaktır.

Ürün Kirasında İşletme Hakkı; Otel, restaurant, fabrika gibi ürün kirasına konu olabilen ticari işletmelerdir. Ürün kirasında işleten tarafından üçüncü kişiye devredilebilir⁶³.

TBK 360 “*Kiraya veren, birlikte kiralanan taşınır şeyler varsa bunlar da içinde olmak üzere, kiralananı, sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaya yükümlüdür.*” Kiraya verenin asli borcunu düzenleyen hükümdür.

TBK 361 “*Kiraya veren, kira süresi içinde yapılması zorunlu olan esaslı onarımları, kiracı tarafından bildirilir bildirilmez, gideri kendisine ait olmak üzere yapmakla yükümlüdür.*” Kiraya verenin asli borçlarından birini düzenleyen maddedir. Kiraya verenin kiracıya bir diğer sorumluluğu kiralananındaki esaslı onarımları kiracı kiraya verene bildirir bildirmez kiraya veren tarafından giderilmesidir. Kiraya verenin esaslı onarımları giderme borcu, kiralanda önemli ayıplardan dolayı esaslı onarım gerektiren eksiklik ve bozuklukların oluşması ve kiracının bu esaslı onarım getiren durumu kiraya verene bildirmesidir⁶⁴.

⁶² AYDEMİR, s.29.

⁶³ AYDEMİR, s.30.

⁶⁴ EREN, s.438.

1.1.9.4. Hayvan Kirası

TBK 376/1 “*Tarımsal bir taşınmazın kirasıyla bağlantılı olmayan geviş getirici hayvanların kirasında, aksine anlaşma veya yerel adet yoksa, kiralanan hayvanların kira süresi içindeki bütün ürünleri kiracının olur.*” TBK’ da hayvan kirasından söz edebilmek için, kiralanan hayvanın tarımsal amaçlı kullanılan bir taşınmaz ile bağının olmaması gerekir. Ayrıca kiralanan hayvanın da geviş getirici özelliğe sahip olması gerekir⁶⁵. Bu özelliklerin dışındaki hayvan kiralalarında genel kira hükümleri uygulanmaktadır⁶⁶.

İnek, öküz, manda, koyun, keçi gibi hayvanlar geviş getiren hayvanlar hayvan kirasına dâhil edilirken; at, eşek, kümes hayvanları ise kiranın genel hükümleri veya tarımsal ürün kirasına konu olabilirler⁶⁷.

TBK 376/2 “*Kiracı, kiralanan hayvanları beslemek, onlara iyi bakmak ve kiraya verene para veya hayvanlardan elde ettiği ürünün belli bir payını ödemekle yükümlüdür.*” TBK 376/2’de hayvan kiralalarında kiracının kiraya verene olan borcundan bahsedilmektedir.

TBK 377/1 “*Aksine anlaşma veya yerel adet yoksa kiracı, kiralanan hayvanların uğradığı bir zarardan, bu zararın, korumada dikkat ve özen gösterildiği halde meydana gelmiş olduğunu ispat etmedikçe sorumludur.*” TBK 377/1’de kiracının hayvanların uğradığı zararlardan gereken ispat külfetini yerine getirmedikçe kusursuz olarak sorumlu olduğunu belirtir.

TBK 377/2 “*Kiracı, kendi kusuruyla sebebiyet vermediği olağanüstü koruma giderleri için kiraya verenden tazminat isteyebilir.*” TBK 377/2’de hayvan kirasında kiracının kusuruyla sebep olmadığı olağanüstü giderler için kiraya verenden tazminat isteme hakkı olduğuna değinir.

⁶⁵ AYDEMİR, s.31-32.

⁶⁶ AYDEMİR, s.32.

⁶⁷ AYDEMİR, s.32.

TBK 377/3 “*Kiracı önemli kazaları ya da hastalıkları gecikmeksizin kiraya verene bildirmekle yükümlüdür.*” TBK 377/3’te hayvan kirasında kiracının kiraya verene karşı olan bir başka yükümlülüğünden bahseder.

TBK 378/1 “*Aksine anlaşma veya yerel adet yoksa, belirsiz bir süre için yapılan sözleşmeyi, taraflardan her biri, dilediği zaman feshedebilir.*” TBK 378/1’de hayvan kirasında sözleşmenin kiracı ve kiraya veren tarafından uygun bir zamanda⁶⁸ feshedebilir.

TBK 378/2 “*Ancak, fesih dürüstlük kurallarına aykırı ve uygun olmayan bir zamanda yapılamaz.*”

1.1.10. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmelerinde örtülü ya da açık biçimde belirli bir süre öngörülmüş ise, kira sözleşmeleri belirlenen sürenin sonunda sona erecektir. Belirli süreli olarak düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin süre bitiminde kendiliğinden sona ereceğini açıklayan hükümdür.

TBK 327/2 “*Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.*”

TBK 328/1 “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.*” TBK 328/2 “*Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.*” Belirsiz süreli olarak düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde fesih bildirimini ile sözleşmenin sonlandırılacağını anlatan hükümdür.

⁶⁸ AYDEMİR, s.32.

TBK 329 “ *Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir. ’* Belirsiz süreli olarak düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde taşınır ve taşınmaz yapılar için fesih durumunu düzenleyen hükümdür.

TBK 330/1 “ *Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. ’* TBK 330/2 “ *Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur. ’* Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde taşınır kiralarda feshi düzenleyen sözleşme hükümdür.

TBK 331/1 “ *Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. ’* TBK 331/2 “ *Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar. ’* Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde önemli sebepler nedeniyle olağanüstü fesih durumlarını açıklayan hükümdür.

TBK 332/1 “ *Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. ’* TBK 332/2 “ *Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. ’* Kiracının iflası durumunda konut ve çatılı işyeri kiralalarının feshi sürecini anlatan hükümdür.

Kiracı ölürse mirasçılar, yasal fesih bildirim süresine uymak şartıyla en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler. Kiracının ölmesi durumunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini fesih sürecini anlatan hükümdür.

Kiracı kiraya verenden kiralananı nasıl teslim aldıysa kira sözleşmesi bitince de kiraya verene o şekilde teslim etmekle yükümlü olacaktır. Kiralananda doğal olarak oluşan eskime ve bozulmalardan kiracının sorumluluğu bulunmamaktadır.

Kiracının kira sözleşmesine uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumluluğu yoktur.

Kira sözleşmesi sona erince kiracının kullanımı kira sözleşmesine aykırılık oluşturmuş ise kiracının kullanımı nedeniyle oluşacak zararların giderilmesi haricinde kiracının başka bir tazminat ödeyeceğine dair önceden yapılmış olan anlaşmalar geçersiz olacaktır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralananın geri verilmesi müessesesini düzenleyen hükümdür.

1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP TÜRLERİ

1.2.1. Ayıp Tanımı

Ayıp, sözleşme yapılma nedeni olan şeyde alışlagelen özelliklerin bulunmaması, eksik bulunması veya kötü özelliklerinin bulunması sonucu oluşur. Kira sözleşmesinde ayıp, kiralananın kullanımını menfi yönde etkileyen eksiklikler ve yoksunluklardır.

Ayıp kavramı gerek e TBK' da gerek ise TBK' da tam olarak tanımlanmamıştır. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu, 6098 sayılı TBK ile yeni düzenlemelerin geldiği alanlardandır⁶⁹. Kiraya verenin kiracıya karşı kira sözleşmelerinden doğan birtakım borçları vardır. Bu borçlar kiracıya karşı kiralananı teslim borcu, kiralananadaki vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu, kiralananın yan giderlerine katlanma borcu, kiraya verenin kiralananın ayıplarından dolayı sorumluluğu, kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu olarak belirtilebilir. Bu borçlardan bir tanesi de kiraya verenin kiralananadaki ayıptan dolayı kiracıya karşı sorumluluğunun olmasıdır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu aslında kiraya

⁶⁹ İNCEOĞLU, M. Murat, "Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.9S.103-104,2013,s.52.

verenin kiracıya karşı kiralananı teslim borcundan doğmaktadır⁷⁰. 6098 sayılı TBK’ da 818 sayılı BK 249/2’nin aksine ayıbın içeriğini anlatacak bir anlatım bulunmamaktadır. 6098 sayılı TBK’ da sadece ayıptan dolayı kiraya verenin kiracıya karşı sorumluluğundan bahsedilmektedir⁷¹.

Kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiracıya karşı kiralananın kaynaklı ayıplardan sorumludur. Kiraya veren kiralananı teslim etme borcunun yanı sıra kiralananındaki ayıplardan da sorumluluğu bulunur. Kiraya verenin kiracıya karşı ayıptan dolayı sorumluluğu sözleşme süresince devam eden bir sorumluluktur. Kiraya veren kiralanan ve kiralananın teferruatını da kapsamaktadır.

Ayıp türleri taşınır ve taşınmazlar için adi kira sözleşmelerinde, ürün kirası sözleşmelerinde, hayvan kirası sözleşmelerinde karşımıza çıkabilecektir⁷². Kira sözleşmelerinde ayıp, TBK genel hükümlerinde işlemiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, ürün kirası sözleşmelerinde, hayvan kirası sözleşmelerinde oluşan veya oluşabilecek ayıplar içinde TBK’ da kira sözleşmelerinde genel hükümlerde düzenlenen kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu hükümlerine gidilecektir⁷³.

⁷⁰ EREN, s.329.

⁷¹ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018, s.238.

⁷² AYDEMİR, s.96.

⁷³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, Aydın, K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara,2018,s.257.

1.2.2. Ayıp Türleri

1.2.2.1. Ayıbın İçeriğine Göre

1.2.2.1.1. Maddi Ayıp

Kira sözleşmesinin konusu olan şeydeki fiziki ayıplar maddi ayıp denir. Kira sözleşmesinde kiralananın kullanımında elverişsizlik yaratan ve kira sözleşmesi gereği kiralananın kullanımında eksiklik ve bozukluklar yaratan maddi ayıplardır.

Örneğin; kiralanan evdeki doğalgaz sisteminin arızalı olması, kiralanan konutun asansörünün bozuk olması, kiralanan konutun pencerelerindeki arıza nedeniyle evin yeterince ısınmaması, kiralanan konutta haşerelerin bulunması, kiralanan otomobilin fren aksamında bozukluk olması kira sözleşmesinde maddi ayıba karşı birtakım örneklerdir.

Yargıtay bir kararında⁷⁴ kullanmaya elverişli bir durumda sözleşme amacına uygun biçimde kiracıya devretmemeyi maddi bir ayıp olarak kabul etmiştir.

Maddi ayıp kiralanda olabileceği gibi kiralananın parçalarından birinde de oluşabilir. Örneğin, kiralanan evin odalarının birinde pencerenin kırık olması, buna örnektir. Kiraya verenin ayıbın giderilmesini isteme hakkı sadece maddi ayıplarda oluşabilen bir haktır.

Kiracı, kiralananın kiraya verenin kusuru olmadan tamamen yok olması durumunda kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğuna gidemeyecektir. Çünkü sözleşme TBK 136. Madde gereğince son bulacağından kiraya verenin ayıba karşı

⁷⁴ Yargıtay 3.HD. 05.12.1994 T.,1994/9668E.,1994/10845K.:Kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesinin de maddi bir ayıp olarak kabul edilmesi gerekir.(Kaya,Ümmühan,s.53.)

sorumluluğu oluşmayacaktır⁷⁵. Kısmen yok olma durumlarında ise kiracı kiraya verenden kısmi zararın yaptırılmasını talep edebilecektir⁷⁶.

TBK 317’ de ‘‘Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır.’’ Buradan çıkaracağımız sonuç, kiralanda olağan kullanımdan kaynaklanan küçük tadilatla giderilebilecek bozukluk ve eksiklikler ayıp olarak nitelendirilemez. Bu tür bozukluk ve eksiklikleri kiracının gidermesi gerekir. Kiracı kiralananın olağan kullanımı sonucu ortaya çıkan bozukluk ve eksikliklerden sorumlu olabilecektir. Kiracıya teslim edilemeden önceki küçük bakım ve tadilatlardan yine kiraya veren sorumlu olacaktır⁷⁷.

Kiralandaki maddi ayıplar, teslim anında veya teslimden sonra ortaya çıkabilir. Örneğin, kiralanan konutun elektrik tesisatının eskimesi teslimden sonra oluşan maddi ayıba örnek gösterilebilir⁷⁸. Her iki şekilde de kiraya verenin kiracıya karşı maddi ayıplara karşı sorumluluğu bulunmaktadır.

1.2.2.1.2. Maddi Olmayan Ayıp

Kira sözleşmesinin konusu olan şeydeki fiziki olmayan manevi yönden sözleşmedeki kiralanan şeyde kullanımına engel olan ayıba manevi ayıp denir. Manevi ayıbın diğer ayıp türlerinden farkı sadece kira sözleşmesinde ortaya çıkabilen bir ayıp türüdür. Diğer sözleşme türlerinde manevi ayıba rastlanmaz. Manevi ayıp kavramı kira sözleşmelerine özgü bir ayıp türüdür. Manevi ayıplar kiralananı fiziksel yönden etkilemezler. Kiraya verenin kiralananı elverişli bir biçimde kullandırma borcundan dolayı manevi ayıp ortaya çıktığında kiraya veren bu ayıptan sorumlu olacaktır.

⁷⁵ KAYA, s.53.

⁷⁶ KAYA, s.53.

⁷⁷ KAYA, s.54.

⁷⁸ ÇABRİ, Sezer,6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınları, Ankara, 2013, s.95.

Kiralananın bildirilen niteliklerinin kiralanda bulunması da manevi ayıp oluşturur⁷⁹. Manevi ayıplarda kiracıyı rahatsız edici bir durum oluşmaktadır.

Örneğin; kiraya üst kattan gelen gürültüler, kiracıyı kiraya verenin tehdit etmesi, kiralanan dükkâna müşterilerin gelişini engelleyecek şekilde otomobil park etmek, kiralanan iş yerinin önüne saldırgan bir köpeğin kulübesini koyulması, kiralanan konuttaki üst kattaki komşunun ahlak kurallarına uygun olmayacak şekilde konutu kullanması, deniz manzarası olduğu için kiralanan konutun manzarasının kapanması oluşacak manevi ayıp türlerine örneklerdir.

Kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması hallerini de manevi ayıba örnek gösterebiliriz⁸⁰. Örneğin, Ordu ilinde Boztepe manzarası olan konutu kiraya veren kira sözleşmesinde kiracıya manzaranın kapanmayacağını taahhüt etmiş fakat sonradan gelişen durumlarla kiralanan konutta Boztepe manzarası kapanmış ise kiraya veren oluşan manevi ayıptan kiracıya karşı sorumlu olacaktır. Hatta Boztepe manzaralı evin kiraya veren böyle bir taahhütte bulunmasa bile manzarayı kapatacak şekilde hareketi de manevi ayıp teşkil edecektir. Kiraya veren sadece kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kendisinden kaynaklanmayan bir sebeple manzara kapanmış ise manevi ayıptan sorumlu olmayacaktır.

Kiraya verenin manevi ayıptan sorumluluğu sadece kendisinin değil kiraya verdiği konuttaki komşuların ve üçüncü kişilerin sebep olduğu manevi ayıplardan da sorumlu olmasını gerektirir.

Yargıtay bir kararında⁸¹ üçüncü kişinin sebep olduğu manevi ayıptan dolayı kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilebileceğini anlatmıştır.

⁷⁹ ÇABRİ, s.107.

⁸⁰ ÇABRİ, s.107.

⁸¹ Yargıtay 13.HD.,28.05.2002,2002/3584E.,2002/6289K.;; Büyükşehir belediyesinden işyeri olarak kullanmak üzere yer kiralanmış, kiralanan yerin komşu taşınmazındaki kişi, kiralananın üzerine kaçak su deposu inşa etmiştir. Kiracı büyükşehir belediyesine başvurarak, kaçak su deposunun kaldırılması için gerekenin yapılmasını istemiştir. Büyükşehir belediyesi su deposunun kaldırılması için herhangi bir girişimde bulunmamıştır. Kiracı bunun üzerine uğradığı zararlar için dava açmış, Yargıtay da belirtilen kararında kiraya verenin üçüncü kişinin yaptığı su deposunu kaldırmayarak

Kiracının komşuluk hukuku ve zilyetlik hükümlerinden kaynaklı dava hakları bulunsa da, bu durum kiraya verenin manevi ayıptan kiracıya doğan sorumluluğunu etkilemeyecektir⁸². Kiraya verenin tazminat sorumluluğu doğmasa da, kiracı kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin kanuni haklarını kullanabilecektir⁸³.

Büyük iş merkezleri kiralalarında manevi ayıp oluşumları önem arz etmektedir. Büyük iş merkezlerinde kiraya verenin kira sözleşmesinde aks bir taahhüdü olmadığı sürece aynı iş kolunda ve benzeyen faaliyetlerde birden fazla kira sözleşmesi yapabilirler ve bu durum kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu oluşturmaz. Bazı durumlarda ise, kiralananın özel durumuna bakıldığında ve benzer başka faaliyette iş yerinin açılmasının beklenmemesi hallerinde kiraya verenin manevi ayıptan sorumluluğu oluşacaktır⁸⁴.

Yargıtay bir kararında⁸⁵ üst kattaki komşunun ahlak kurallarına uygun olmayacak şekilde konutu kullanmasını ayıp olarak değerlendirmiş ve sözleşmenin feshini haklı bulmuştur.

kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygu bulundurma borcunu ihlal ettiğine karar vermiştir. (ÇABRİ, s.109.)

⁸² İNCEOĞLU, s.57.

⁸³ İNCEOĞLU, s.57.

⁸⁴ ÇABRİ, s.107-108.

⁸⁵ Yargıtay 13 . HD. 12.04.1996,1996/3139E. ,1996/3683 K. : “...Gerçekten; kiralanan şeyin ayıpları kiraya verenin tekeffülü altındadır ve kiracı kiralananı kullanırken aynı taşınmazda oturan kiraya veren ve diğer kiracılar tarafından rahatsız etmekten kaçınmakla kalmayıp diğer kiracıların da rahatsız etmesine engel olmakla yükümlüdür. Dahası kiraya veren, yalnız diğer kiracıların değil, aynı zamanda başka üçüncü kişilerin örneğin, komşuların da kira aktinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini önlemekle görevlidir. Bu bağlamda hemen belirtelim ki, kiracının bu gibi hallerde üçüncü kişilere karşı kendisinin bazı hukuki yollara başvurulabilecek durumda olması az yukarda açıklanan kiraya verenin akdi borcunu ortadan kaldırmaz. Kiraya verenin malik sıfatıyla komşuluk hükümlerine dayanarak üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşmalarına karşı önlem alması gerekir. Kiralananın altındaki dairelerin randevuevi olarak kullanılması nedeni ile yapılan bir bildirim değerlendiren ahlak zabıtasının, evde fuhuş yapıldığını suçüstü yapmak suretiyle tesbit ettiği, Zührevi Hastalıklar ve Fuhuşla Mücadele Komisyonu Başkanlığı’nın 19.1.1994 tarihinde kapısının mühürlendiği Asayiş Şube Müdürlüğü’nün yazısı ile belirlenmiştir. Bu olgu karşısında; davacı kiraya verenin anlatılan BK.’nın 249. Maddesindeki akde uygun şekilde kiralananı teslim ve koruma borcunu ağır bir şekilde ihlal ettiğın de kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Bu durumda; davalı kiracının öğrenci olarak okuyan iki genç kızlarının içtimai, sosyal ve ahlaki durumlarının tehlikeye maruz kalmamasını temin amaç ve düşüncesiyle akti fesihinde haklı olduğunun kabulü zorunludur. O nedenle, davacı aktin feshi nedeniyle bir giderim isteyemez. Mahkemece, yasa maddelerinin uygulanmasında ve delillerin takdirinde hataya düşülerek davalıların giderimle

Maddi olmayan ayıp kiraya verenin kiralananı teslim anında ve teslimden sonra sözleşme boyunca sorumlu olduğu ayıplardandır.

1.2.2.1.3. Ekonomik Ayıp

Kira sözleşmesinde kiracı kiralananın ekonomik bir değer kazanmak istediğinde olduğu zaman kiralananın kullanımı ve yararlanmayı engelleyen ayıplara ekonomik ayıp denir. Ekonomik ayıbın konusu kiracının kiralananın elde edeceği verim ve gelir kaybıdır⁸⁶. Ekonomik ayıp genellikle Kiraya verenin kira sözleşmesinde bildirdiği niteliklerin kiralananın olmaması nedeniyle ortaya çıkar⁸⁷.

Ürün kirasında ekonomik ayıp türüyle daha çok karşılaşırız .Kiraya veren ürün kirası konusunda kiracıya bir vaatte bulunmuş ise kiraya veren ekonomik ayıptan sorumlu olacaktır⁸⁸.

Örneğin; kiraya verenin kiralanan dükkanın bulunduğu caddeye hastane açılacağı için dükkanları yüksek kira bedeliyle kira sözleşmesi yapıp hastanenin açılması kararından geri dönülmesi, alışveriş merkezinin belirli bir zaman diliminde belirli bir sayıda müşterinin gelmemesi ekonomik ayıptır.

Yargıtay bilinen bir kararında⁸⁹ , Belediye Encümeni tarafından alınan karar ile birlikte şehre otobüs ve minibüslerin yeni terminalden şehre giriş ve çıkış yapılacağı kararlaştırılmıştır. Belediye Encümeninin otobüslerin ve minibüslerin yeni terminalden şehre giriş ve çıkış yapacağı kararı ilan yolu ile halka duyurulmuştur. Bu teşvik nedeni ile otel ve lokanta kiracı tarafından yüksek bir bedel ile kiralananmıştır. Fakat Belediye Encümeni şehre yeni terminalden giriş ve çıkış yapılması kararından dönmüştür. Otobüs ve minibüslerin şehir içinde yolcu almalarına ve durmalarına izin

sorumlu tutulmaları usule ve yasaya aykırıdır. Bozma nedenidir. Buna yönelik istem reddedilmelidir...’’(NUHOĞLU, Beyza, s.40-41.)

⁸⁶ ÇABRİ, s.102.

⁸⁷ ÇABRİ, s. 102.

⁸⁸ KAYA, s.55.

⁸⁹ Yargıtay HGK. ,24.01.1973,1969/4E.,1964/21

vermiştir. Belediye Encümeninin verdiği otobüs ve minibüslerin yeni terminalden şehre giriş ve çıkış yapılması üzerine verdiği karardan dönmesi üzerine yüksel bedelle kiralanan otel ve lokanta müşterisiz kalmıştır. Otel ve lokanta olarak kiralayan davalıdan kira bedelinin indirilmesini, uğradığı zararın tazmini ile birlikte tazminat talebinde bulunmuştur. Hukuk Genel Kurulu kira sözleşmesinde şartnamede kiraya verenin kiracıya böyle bir taahhütte bulunmadığından ayrıca otobüs ve minibüslerin şehre giriş ve çıkışlarında İl Trafik komisyonu yetkili olduğundan yerel mahkeme kararını bozmuştur.

1.2.2.1.4. Hukuki Ayıp

Kiracının kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar nedeniyle kiralananın kullanım ve yararlanmasının azalması veya engellenmesine hukuki ayıp denir.

Örneğin, yapı kullanma izni olmayan bir binanın kiraya verilmesi hukuki ayıptır. Bazı yazarlar yapı kullanma izninin hukuki ayıp olarak nitelendirilmeyeceğinden bahsetse bile Yargıtay'ın hakim görüşüne göre yapı kullanma izninin bulunmaması hukuki ayıba örnek teşkil edecektir⁹⁰.

Yargıtay bir kararında⁹¹ katı yakıt pazarlama işi için kiralanan yer için katı yakıt işinin yasaklanması nedeni ile bu yer için ruhsat verilememesini hukuki ayıp olarak değerlendirmiştir.

⁹⁰ ÇABRİ, s.97.

⁹¹ Yargıtay13.HD. 06.12.1994 T. ,1194/10123E. ,1194/10964K. : “...Kiraya veren, kira konusu şeyi, sözleşmede amaçlanan şekilde kullanmaya elverişli olarak, kiracıya teslim etmek ve kira süresince, bu halin devamını sağlamakla yükümlüdür(BK. md.249).Önemle vurgulayalım ki, kiracının kira sözleşmesindeki amacı kiralanda katı yakacaklar pazarlama işi yapmaktır. Nitekim bu amacın gerçekleşmesi için tarafların karşılıklı iradeleri kiralananın “Katı Yakıt Pazarlama İşisi” için kullanılacağı sözleşmeye özellikle yazılarak somutlaştırılmış ve netleştirilmiştir. Öyleyse; kiralanda bu nitelikte iş yapılabilmesi işin ruhsat sağlanması davalı kiralayanın az yukarıda açıklanan BK. Md. 249/F-1’deki asli edimi olduğunda kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Kiralananın ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır. Bu ayıplar, kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak ya da bu kullanma veya işletmeyi önemli ölçüde azaltacak ayıplardır. Olayımızda kiralananın akitte güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını engelleyen ayıp; katı yakacak pazarlama işi için Vilayet Makamının yasaklama kararı altında ruhsat verilememesi şeklinde ortaya çıkan hukuki ayıptır.”(ÇABRİ, s.97-98).

Hukuki ayıp ile zapta karşı tekeffül borcu bazen karıştırılmaktadır. Zapta karşı tekeffülde üçüncü kişinin aynı bir hakka dayanarak kiralananı el koyması veya kiralananın kullanımını engellemesi durumu mevcut iken, hukuki ayıpta üçüncü kişiden değil kamu eliyle kiralananın kullanılması engellenmektedir⁹².

Hukuki ayıp, borcun ifasının imkânsız olduğu hallerde oluşmuşsa kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğuna gidilmez. Örneğin, Riskli alan olarak tahliye ettirilen yerde bir kiralananın ayıp durumunda kiraya verenin bir sorumluluğu doğmayacaktır⁹³.

1.2.3. Ayıbın Oluşma Zamanına Göre

1.2.3.1. Teslim Anında Kiralananda Mevcut Bulunan Ayıp

Kiralanda kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda mevcut bulunan ayıplara teslim anında kiralanda mevcut bulunan ayıp denir. Kiracı kiralananı teslim aldığı anda kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmemişse oluşmaktadır. Kiracı kiralanda sözleşmedeki şartlara uygun olmayan, eksik olan ya da sözleşmedeki kiralananın niteliklerinden hiçbirinin bulunmaması durumunda teslim anında kiralanda mevcut bulunan ayıptan söz edilebilir.

Örneğin, kiraya veren ve kiracı yaptıkları sözleşmede kiralanan fotokopi makinasında sözleşmede yazılan özelliklerine uygun olarak ve kiralaanın kullanımına elverişsiz olarak teslim edilmesi buna örnektir.

Kiralananın teslim anındaki ayıplarda kiraya verenin sorumluluğu ayıbın önemli olup olmamasına göre değişiklik gösterir. Kiralananın teslim anında önemli bir ayıp var ise, kiracı borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilir.(TBK 304/1)Kiralananın teslim anında önemli olmayan ayıplar var ise kiracı, kiralanda

⁹² KAYA, s.57.

⁹³ ÇABRİ, s.100.

sonradan ortaya çıkana ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebilir.(TBK 304/2)

Yargıtay'ın bir kararında⁹⁴ kiralananın teslim anında ayıpsız olarak teslim edilmesine rağmen ayıplı olarak teslim edilmiş ise, kiracıya kira bedelinden indirim hakkı tanımıştır.

1.2.3.2. Kiralananda Teslimden Sonra Oluşan Ayıp

Kiralanda kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda mevcut bulunmayan sonradan oluşan ayıplara kiralanda teslimden sonra oluşan ayıplar denir. Kiralananda teslimden sonra ortaya çıkan ayıplarda kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteyebilir. Önemli ayıp durumunda ise kiracının kira sözleşmesini fesih hakkın saklıdır.(TBK 305)

Örneğin; deprem sonrasında konutun duvarlarında çatlaklar oluşması, su tesisatının eskimeye bağlı olarak bozulmasından dolayı duvarların boyasının dökülmesi kiralanda teslimden sonra oluşan ayıplara örnektir.

⁹⁴ Yargıtay 11.HD. ,02.11.2004,2004/1622E. ,2004/10704K. : “...Uyuşmazlık kömür ocağının faal ve çalışır durumda teslim edilip edilmediğine ilişkindir. Uyuşmazlık kömür ocağının faal ve çalışır durumda teslim edilip edilmediğine ilişkindir. Sözleşmenin 1. maddesinde ocağın üç aydır çalışmadığı ve su ile dolu olduğu belirtildikten sonra 6. maddesinde çalışır durumda devralınacağı, 10.maddesinde hakkı geçtiği düşüncesiyle davacılar 800.000.000 TL ödeneceği, 11. Maddesinde davacılar ait traktörün de ocak temizliği bitene kadar ocakta çalışacağı konuları düzenlenmiştir. BK.’nın 81. Maddesi uyarınca iki taraflı akitlerde bir akdin ifasını talep eden kimse kendi borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif etmemiş ise karşı taraftan ifa isteyemez. Karşılıklı borç yükleyen bu tür sözleşmelerde aslolan sözleşmenin eksiksiz ifasıdır. Aksi takdirde uygulamada sıkça görüldüğü üzere sözleşmeden beklenen yararlar dengesi bir taraf aleyhine bozulur. Somut olayda, ocağın üç aydır çalışmadığı ve su ile dolu olduğu sözleşme ile belirlenmesine rağmen, dinlenen davacı tanıkları sözleşme öncesi zamana ait beyanlarda bulunmuşlardır. Davacılar tarafından sözleşmenin imzalanmasından sonra ocağın çalışır durumda teslim edildiğine dair başkaca bir delil ileri sürülmemiştir. Mahkemece taraflar arasında imzalanan sözleşme bir bütün halinde değerlendirilmek suretiyle tarafların yükümlülüklerinin yerine getirilip getirilmediği tespit edilerek, sonucuna göre karar vermek gerekirken, sözleşmeye yanlış anlam verilerek, kömür ocağının davacılar tarafından temizlenip teslim edileceğine ilişkin bir ibare olmadığı gerekçesiyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir. Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazının kabulü ile hükmün davalı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcını isteği halinde temyiz edene iadesine, 02.11.2004 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” şeklinde kanaate varmıştır. (NUHOĞLU, Beyza, s.49.)

Yargıtay bir kararında⁹⁵ kiracı ayıbı bilerek kiralananı teslim alması durumunda kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı olduğunu belirtmiştir.

1.2.4. Ayıbın Oluşmasındaki Önem Derecesine Göre

1.2.4.1. Önemli Ayıp

Kira sözleşmesinde belirlenen unsurların kiralananındaki eksiklik nedeniyle kiracının kiralananı kullanımını ve yararlanmasını önemli ölçüde etkileyen eksikliklere veya kiralananın kullanımını bütünüyle etkileyen ayıplara önemli ayıp denir.

Örneğin, kiralanan konutun odalarının kapılarının bulunmaması, lokanta olarak kiralanan işyerinde mutfak tezgâhlarının yapılmamış olması, kiralanan otomobilin klima sisteminin bozuk olması, kiralanan otomobilin lastiklerinin trafiğe çıkamayacak derecede aşınmış olması kiralanan konutun su tesisatındaki bozukluk nedeniyle konutu su basması, kiralanan konutun depremde hasar görmesi, merkezi sistem olan doğalgaz kullanımının sonradan bireysel sisteme dönüşmesi⁹⁶, kiralanan

⁹⁵ Yargıtay 13.HD. 10.03.2005T.,2004/122208E.,2005/3893K.: “...Davacının taşınmazı 26.11.2001 tarihli sözleşme ile 1.12.2001 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile kiraladığı 3.5.2002 tarihinde yaptırılan tesbit ile üst kattan gelen su sızıntısı nedeniyle kullanılamayacak durumda olduğunun mahkemece belirlendiği tartışmasızdır. BK. 249. maddesi gereği kiraya verenin kiralananı akitten maksut olan kullanmağa salih bir halde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti zarfında bu halde bulundurma mükellefiyeti vardır. BK. 249/2 fıkrası gereği kiraya verenin kiralananı sözleşme ile güdülen amaca göre kullanmaya elverişli bir durumda teslim etmemesi yahut yararlanmayı ehemmiyetli surette azaltacak bir halde teslim etmesi halinde kiracının iki seçimlik hakkı bulunmaktadır. Ya akdin feshini ya da kira parasından bir miktarın indirilmesini isteyebilir. Davacı aktin feshiyle birlikte ödediği kira ile uğradığı zararında karışlanmasını talep etmiştir. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin hususi şartlar 11 ve 23. maddeleri gereği tadilat bedellerini davacının davalı kurumdan isteyemeyeceği ve taşınmazı mevcut o hali ile kiraladığı anlaşılmaktadır. Ancak davacının yaptırdığı tadilatların kiralanda oluşan su akıntısı nedeniyle zarar gördüğü, mecurun bu hali ile kullanılamayacağı mahkemece tespit edildiği, dolayısı ile kiraya verenin kiralananı kullanıma hazır bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmediği görüldüğünden davacının kira sözleşmesinin feshini isteme hakkı bulunmaktadır. Mahkemece kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi gerekirken bu kalem istemin de red edilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir...” şeklinde kanaate varılmıştır.(NUHOĞLU, s.50-51).

⁹⁶ ÇABRİ, s.117.

konutta banyonun bulunmaması, kiralanan konutun olduğu binanın yapı ruhsatının olmaması⁹⁷ önemli ayıba örnektir.

Ayıbın önemli olup olmadığını belirleyen ölçüt kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesidir. Bu ölçütü TBK 306/2 maddesinden anlayabilmekteyiz. Çünkü TBK 306/2 bu sonuçlar doğrultusunda kiracıya sözleşmeyi feshetme imkânı sağlamaktadır. Kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı ise sadece önemli ayıplarda kiracıya tanınan bir hak olup önemli olmayan ayıplarda kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmayacağından buradan sonuç olarak önemli ayıbın ölçüt tanımının TBK 306/2’de yapıldığı yorumunu çıkarabiliriz.

Kiraya verenin teslim anında ayıptan sorumluluğunda kiralanandaki ayıbın önemli olup olamamasına göre belirlenir. Teslim anında kiralananda önemli bir ayıp var ise kiracı borçlunun temerrüdüne veya kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna gidebilecekken, teslim anında kiralanandaki ayıp önemli olmayan ayıp ise kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilecektir.(TBK 304)

Yargıtay bir kararında kiralanan evin kış ayında yağmur yağmasıyla tavan ve duvarların küflenmeye başladığını, davalıya bildirilmesine rağmen gerekli, tadilatın yapılmadığını şeklinde belirtilen ayıplardan bahsetmiş sonuç bölümünde ise bu ayıpların önemli ayıp olduğunu belirtmiştir ⁹⁸“ Mahkemece aldırılan bilirkişi raporundaki değerlendirme dikkate alındığında kiralananda davacının iddiası sonucu

⁹⁷ Yargıtay 11.HD. 17.6.2004T,2003/10886E.,2004/6775K.: “Kira sözleşmesinin imzalandığı ve kiralananın kiracıya teslim edildiği tarihlerde iş merkezinin inşaat halinde olduğu ,anılan evrelerde binanın yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığının kiracı tarafından bilindiği uyumsuzluk konusu olmadığı gibi, dosyadaki kanıtlar ile de sabittir. Kiralananın bu hali ile çalışma izni alınmayacağını bile davacı kiracının, kiralanayı teslim aldığı tarihte bu hukuki ayıbı bildiğinin ve kira sözleşmesini haksız olarak feshettiği kabul edilmelidir. Ancak yapı kullanma izin belgesi olmadan işyerini kiraya veren ve bu belgeyi öngörülen tarihte edinemeyen kiralayanın da kusur olduğu gözetilerek kira sözleşmesinin 8 nci maddesi hükmü uyarınca teminatın iadesi koşullarının buna göre tartışılması gerekir. ACAR, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi(TBK m.299-321)**, 3.Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2016. , s.179.)

⁹⁸ Yargıtay 3.HD,2017/6595E.,2019/2530K.(UYAP sisteminden alınmıştır.)

tespit edilen ayıplar önemli ayıp niteliğinde olup kiracının kiralananı tahliyesi TBK m.305/2 kapsamında değerlendirilmelidir... ’’

1.2.4.2. Önemli Olmayan Ayıp

Kiralananadaki kullanımı veya yaralanmayı önemli ölçüde etkilemeyen fakat kiralananadaki kullanma veya yaralanmayı azaltan ayıplara önemli olmayan ayıp denir. İsviçre doktrininde ve Türk doktrininde önemli olmayan ayıp ikiye ayrılarak incelenir. Bu ayrım ayıbı hafif ve orta dereceli ayıp diye ayırır. Hafif ayıp, kiralananadaki eksiklik veya bozukluk ufak tadilatlarla ve temizliklerle giderimi sağlanabilecek yapıdaysa bu ayıba hafif ayıp denir.

Örneğin, kiralanan konutun kapısının kapanırken ses çıkarması, kiralanan konutun parkelerinde birkaç çizik olması, kiralanan konutta yukarı komşudan gelen su sızıntısı yüzünden duvarın sıvasının dökülmesi hafif ayıba örneklerdir.

Orta ayıp, kiralananadaki eksiklik veya bozukluk ufak tadilatlarla ve temizliklerle giderimi sağlanamayacak yapıdaysa bu ayıba orta ayıp denir.

Örneğin, kiralanan konutta doğalgaz kombisinin çalışıyor olmasının yanında fazla yakıt yakması⁹⁹, kiralanan konutun fırınının bozuk olması¹⁰⁰ orta ayıba örneklerdir.

Önemli olmayan ayıp kiralananın teslim anında var olabileceği gibi teslim anından sonra da oluşabilir. Önemli olmayan ayıpta kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur. Kiracı kiralanda mevcut bulunan önemli olmayan ayıp durumunda kiraya verenden kiralananın ayıpsız misli ile değişimini, kira bedelinde indirim yapılmasını, ayıbın giderilmesini isteme hakları vardır.

⁹⁹ ÇABRİ, s.119.

¹⁰⁰ ACAR, s.181.

1.3. SATIŞ, BAĞIŞLAMA VE ESER SÖZLEŞMELERİNDE AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK

1.3.1. Satış Sözleşmelerinde Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Satış sözleşmeleri, satılanın zilyetliğini ve mülkiyetini alıcıya devreden, alıcının bu devir karşısında satıcıya bedel ödeme borcu ödeme yükümlülüğüne girdiği sözleşmelerdir.

Satım sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmış olmadıkça ya da aksi bir âdet olmadığı sürece, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Durum ve koşullara göre belirlenebilecek olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.

TBK 219 maddesinde satıcının satım sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğundan bahsetmiştir.

TBK 219/1 “ Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur. ”

TBK 219/2 “ Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumludur.”

Satış sözleşmesinde ayıp, satılan malın sözleşmeden belirtilen niteliklerin satılan malda bulunmaması veya eksik olması şeklinde oluşur.

Satış sözleşmesinde satıcının ayıptan doğan sorumluluğu hasarın geçmesinden önce mevcut bulunan ayıplar içindir. Kira sözleşmesinde ise kira sözleşmesi sürekli

bir edim borcu içerdiğinden kira sözleşmesi devam ettiği sürece kiracının bir kusuru olmaması şartı ile ayıplardan sorumludur¹⁰¹.

1.3.1.1. Satış Sözleşmesinde Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Oluşma Şartları

1.3.1.1.1. Satılarda Bir Ayıp Bulunmalıdır.

Satılan maldaki ayıp maddi, ekonomik ve hukuki ayıp şeklinde ortaya çıkabilir. Kira sözleşmelerinde maddi olmayan ayıp satım sözleşmelerinde ortaya çıkmaz. Satılan maldaki ayıp, malın bildirilen niteliklerindeki ayıp ve satılan malda bulunması gereken ayıp şeklinde de ortaya çıkabilir¹⁰². Yine satım sözleşmesinde ayıp açık, gizli ve gizlenmiş ayıp şeklinde de ortaya çıkabilir¹⁰³.

1.3.1.1.2. Satılan Malın Devredilmiş Olması

Satış sözleşmesinde satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun olması için satılan malın alıcıya devredilmiş olması gerekir. Satış sözleşmesinde satıcının alıcıya satılanı devri 818 sayılı TBK da teslim ve mülkiyeti nakleyleme olarak düzenlenmiş iken, 6098 sayılı TBK 207. maddede satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme olarak düzenlemiştir¹⁰⁴.

¹⁰¹ TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, s.114.

¹⁰² EREN, s.106-109.

¹⁰³ EREN, s.111.

¹⁰⁴ YÜCE BİLGİN, Melek, Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Seçimlik Hakları, **Prof. Dr. Cevdet YAVUZ a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 2011, 388.**

1.3.1.1.3. Alıcının Satılandaki Ayıptan Haberi Olmaması Gerekir.

Satıcının satım sözleşmesinde alıcıya karşı ayıptan sorumlu olabilmesi için satılandaki ayıptan alıcının haberinin olmaması, alıcının bu ayıbı bilmemesi gerekir. Ayıbı bilmemesini gerektiği an satım sözleşmesinin kurulduğu andır¹⁰⁵.

Satıcının, satış sözleşmelerinin kurulduğu esnada alıcı tarafından bilinen ayıplardan sorumluluğu bulunmamaktadır. Kanun koyucu alıcının satılandaki ayıbı bilmemesi şartıyla satıcının satım sözleşmesindeki ayıptan sorumluluğunun doğacağını bu şekilde belirtmiştir. Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun oluşabilmesi için de oluşan veya oluşacak ayıbın kiracının kusuru sonucu ortaya çıkmaması ve kiracının ayıbı daha önce bilmemesi gerekmesi şartı mevcuttur.

1.3.1.1.4. Alıcı Satımın Satım Sözleşmesi ile Verdiği Ayıplı Malı Kabul Etmemiş Olması Gerekir.

Alıcı eğer satılan malı ayıp ile beraber kabul ederek alıcıdan almış ise satış sözleşmesinde satıcının ayıptan doğan sorumluluğu hükümlerindeki haklarını kullanmaya gidemez. Kabul açık veya örtülü kabul olabilir¹⁰⁶.

1.3.1.1.5. Ayıp, Hasarın Satıcı Tarafından Alıcıya Geçmesinden Önce Satılanda Bulunmalıdır.

Satıştan önce satılanda ayıp bulunmalıdır ve bu ayıp satılan alıcıya geçmeden önce satılanda bulunmalıdır. Satılanı alan alıcı ayıbın en geç hasarın geçtiği anda mevcut bulunduğunu kanıtlamakla yükümlüdür¹⁰⁷.

¹⁰⁵ EREN, s.111.

¹⁰⁶ EREN, s.113.

¹⁰⁷ EREN, s.114.

1.3.1.1.6. Alıcının Satılan Malı Gözden Geçirme Yükümlüğü Bulunmaktadır.

Satılan mal alıcı tarafından gözden geçirilmelidir. TBK 223. madde alıcının satılan malı gözden geçirme yükümlülüğünden ve sonuçlarından bahsetmiştir.

TBK 223/1 “ Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek ve satılarda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır. ”

TBK 223/2 “ Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılarda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılmayacak bir ayıp bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir ayıbın bulunduğu sonradan anlaşılırsa, hemen satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır. ”

Alıcı satılanı yeterince gözden geçirebileceği ayıplar mevcut ise satıcının ayıptan sorumlu tutabilmesi için satıcının böyle bir ayıbın bulunmadığını ayrıca üstlenmiş olması gerekir.

Satılardaki ayıp teslim sırasında belli ise, gözden geçirmeye gerek olmadığı gibi gözden geçirme süresine de gerek yoktur¹⁰⁸. Satılardaki ayıp teslim sırasında belli değil ise, alıcı satılanı gözden geçirme imkânı bulur bulmaz gözden geçirmelidir¹⁰⁹.

Taraflar satış sözleşmesi ile gözden geçirme yeri kararlaştırabilirler. Satış sözleşmesinde gözden geçirme yeri kararlaştırılmamış ise, satılanın devralındığı yer gözden geçirilme yeridir¹¹⁰.

Satış sözleşmesinde satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun oluşması için gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmeleri gerekir. Kira sözleşmesinde kiraya verenin sürekli edim borcu içeren sözleşme olduğundan kiralanan için gözden

¹⁰⁸ EREN, s.116.

¹⁰⁹ EREN, s.117.

¹¹⁰ EREN, s.118.

geçirme ve bildirim külfetini yerine getirme şartı olmadan kiraya veren ayıptan sorumlu olacaktır¹¹¹.

1.3.1.1.7. Alıcının Satılan Maldaki Ayıbı Satıcıya Bildirim Yükümlülüğü Bulunmaktadır.

Satılan malda alıcı tarafından gözden geçirme sırasında ayıp tespit edilirse alıcının satıcıya bu ayıbı bildirmesi gerekir¹¹². Ayıp bildirmede açıklayıcı bir şekilde ayıp açıklanmalıdır. Ayıp bildirme şekil şartına tabi değildir. Ayıp bildirime de TBK 223' te düzenlenmiştir.

TBK 225/1 “ *Ağır kusurlu olan satıcı, satılandaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kısmen de olsa kurtulamaz.* ”

TBK 225/2 “ *Satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar bakımından da aynı hüküm geçerlidir.* ”

1.3.1.1.8. Satış Sözleşmelerinde Satıcının Sorumluluğunu Ortadan Kaldırılmamış Olmalıdır.

TBK 221 de “ *Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.* ” şeklinde açıklanmıştır. Satıcı satış sözleşmelerinde ayıptan sorumluluğunu ortadan kaldıran maddeler koyabilir. Fakat satıcı satılanı devretmekte ağır kusurlu ise bu sorumsuzluğunu içeren sözleşme maddeleri hükümsüz sayılacaktır.

1.3.1.2. Alıcının Ayıba Karşı Sorumluluktan Doğan Hakları

Alıcının ayıba karşı sorumluluktan doğan hakları TBK 227'de düzenlenmiştir.

¹¹¹ TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, s.115.

¹¹² EREN, s.118.

TBK 227/1 “ Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:

1. Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme,
2. Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme.
3. Aşırı masrafi gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme.
4. İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme. ”

TBK 227/2 “ Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır. ”

Alıcının seçimlik hakları kullanmasında birtakım sınırlamalar mevcuttur¹¹³.

TBK 227/3’e göre satıcı, alıcıya satılan malın aynısının bir benzerini hemen vererek ve alıcının uğradığı zararın tamamını gidererek alıcının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.

Alıcının sözleşmeden döne hakkını kullanmasında haklı bir durum yok ise, satıcının talebi üzerine hâkim, satılan malın onarılmasını veya satış bedelinden indirim yapılmasına karar verebilir.

TBK 228/22’de satılan alıcıya yüklenilebilen sebep yüzünden yok olmuş, başkasına devredilmiş veya şekli değiştirilmiş ise, alıcı sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.

Alıcı, ayıplı olduğunu bildiği satılan malı kullanmış veya tüketmiş ise, ayıptan feragat ettiği varsayılarak alıcı sözleşmeden dönmez.

113 EREN,131.

Birden çok maldan veya birden çok parçadan oluşan mal birlikte satılmış olup bunlardan bazılarının ayıplı çıkması halinde, sözleşmeden dönme sözleşmenin tamamı için değil sadece ayıplı mal için geçerlidir.

Satılan malın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise, alıcı sözleşmeden dönme veya satılan malın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteyebilir.

1.3.1.2.1. Sözleşmeden Dönme

Alıcının satıcıya satılan malı geri vermeye hazır olduğunu bildirip sözleşmeden dönme seçimlik hakkı mevcuttur. Alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanması yenilik doğuran hak türüdür¹¹⁴. Alıcı sözleşmeden dönme hakkından açık veya örtülü bir şekilde feragat etme hakkına sahiptir¹¹⁵.

Alıcının sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullandığı zaman alıcı ve satıcının birtakım borçları oluşur. TBK 229 maddesinde satış sözleşmesinde dönme seçimlik hakkını kullanan alıcının ve satıcının borçları açıklanmıştır.

TBK 229/1 “ Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Buna karşılık alıcı da, satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:

1. *Ödemiş olduğu satış bedelinin, faiziyle birlikte geri verilmesi.*
2. *Satılanın tamamen zaptında olduğu gibi, yargılama giderleri ile satılan için yapmış olduğu giderlerin ödenmesi.*
3. *Ayıplı maldan doğan doğrudan zararının giderilmesi. ’’*

Alıcının satış sözleşmesinde sözleşmeden dönme hakkını kullandığında satılanı satıcıya geri verme borcu oluşur. Satış sözleşmesinde dönmede alıcının

114 EREN,s.135.

115 EREN,s.135.

satılanı geriverme borcu satılanla satılan maldan elde edilen yararların da geri verilmesini kapsamaktadır¹¹⁶. Alıcı satılanla birlikte satılandan elde ettiği yararları da satıcıya geriverecektir. Bu yararlar, doğal veya hukuki ürün olabilir¹¹⁷. Ürün getirmeyen mallarda da alıcı bir yarar sağlamış ise bu yarara kullanma yararı denilir ve alıcı bu tür bir yarar sağlamış ise satıcıya uygun bir tazminat ödemesi gerekir¹¹⁸.

Satış sözleşmesinde dönme seçimlik hakkı kullanıldığı zaman satıcının da alıcıya satış bedelinin faiziyle beraber geri verme, oluşacak yargılama giderlerinin ödenmesi ve zararları giderme borcu bulunmaktadır. Satış sözleşmesinden dönmede satıcı satış bedelini alıcıya geri vermenin yanında bir de faizinin geri verecektir. Faiz ödemesi sözleşmede daha yüksek bir faiz kararlaştırılmamış ise yasal faiz ödemesi gerekir. Yasal faiz uygulaması ticari ve ticari olmayan satış sözleşmelerinde de bu şekilde uygulanacaktır. Satıcının yargılama giderlerini ödeme borcu da alıcının ayıplı malı üçüncü kişiye satması halinde alıcının üçüncü kişi ile davalı olması durumunda yapmış olduğu yargılama giderlerini ödeme borcudur¹¹⁹. Satıcı alıcının satılan mal yüzünden yaptığı giderleri de alıcı sözleşmeden dönme hakkını kullanırsa karşılamak zorundadır.

Ayıplı maldan dolayı doğrudan bir zarar doğmuş ise ve alıcı sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanmış ise, satıcının alıcının uğradığı doğrudan zararları karşılaması gerekir. Satıcı bu durumda doğrudan zararları giderme borcu altındadır. Satıcının doğrudan zararları giderme borcu kusursuz sorumluluk halidir¹²⁰.

Satıcı kendisine hiçbir şartta kusur yüklenemeyeceğini ispat edebilirse, alıcının diğer zararlarını da giderme yükümlülüğünden kurtulmuş olur. Buradan çıkacak sonuç diğer dolaylı zararları ancak satıcı kusursuz olduğunu kanıtlarsa alıcıya karşı

¹¹⁶ EREN, s.136.

¹¹⁷ EREN, s.138.

¹¹⁸ EREN, s.138.

¹¹⁹ EREN, s.140.

¹²⁰ EREN, s.142.

tazminden kurtulabilecektir. Satıcının dolaylı zararları giderme borcu kusurlu sorumluluk hallerindedir.

Alıcı, sözleşmeden dönme hakkını kullanıyor ise ve durum sözleşmeden dönme hakkını kullanmayı haklı göstermiyorsa hâkim, satılanın onarılmasına ya da satış bedelinin indirilmesine karar verebilir.

Alıcıya ayıplı olarak devredilen satılanın ayıptan, beklenmedik hâlden veya mücbir sebepten dolayı yok olması ya da ağır şekilde zarara uğraması, alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmasını engellemez. Bu durumda alıcı, satılardan elinde ne kalmışsa onu geri vermekle yükümlüdür.

1.3.1.2.2. Ayıp Oranında Satış Bedelinin İndirilmesini Talep Etme

Alıcının onarım aşırı masraflı olmadığı durumlarda, tüm masrafları satıcıya ait olacak şekilde satılan malın ücretsiz onarılmasını isteme hakkı mevcuttur.. Satış sözleşmesinde alıcının ayıptan dolayı kullanacağı ayıp oranında satış bedelinden indirilmesi hakkı değiştirici yenilik doğuran haktır¹²¹. Alıcının ayıp oranında bedelden indirim hakkının kullanması için hâkime başvurmasına gerek yoktur¹²².

TBK 227/5 “ *Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir.*” hükmü ile bu durumda alıcını ayıp oranında bedelden indirim hakkını kullanamayacağından bahseder.

1.3.1.2.3. Bütün Giderleri Satıcıya Ait Olmak Kaydıyla Satılan Malın Ücretsiz Onarılması

TBK 227/1 de Bütün giderleri satıcıya ait olmak şartıyla satılanın ücretsiz onarılmasını isteme hakkı alıcıya sağlanmıştır.

¹²¹ EREN,s.147.

¹²² EREN,s.147.

Satılan alıcıya yüklenebilecek neden sebebiyle yok olmuş ise ya da alıcı satılanı başkasına devretmişse veya biçimini değiştirmiş ise alıcı, ancak satılanın değerindeki eksikliğin karşılığının satış bedelinden indirilmesini isteyebilme hakkı vardır. Bu durumda alıcı malın ücretsiz onarımını isteyemeyecektir.

Alıcı giderleri satıcıya ait olmak şartıyla satılanın ücretsiz olarak onarılmasını isteme hakkına sahiptir. TKHK da satılanın ücretsiz onarılma hakkından bahsetmiştir.

1.3.1.2.4. Satılan Malın Ayıpsız Benzeri İle Değiştirilmesi

Satış sözleşmesinde satılana ayıp mevcut ise alıcı satıcıya karşı satılanın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkına sahiptir. Parça satışı ile satılan belirlenmiş ve bir benzeri olmadığından alıcı bu hakkını kullanamayacaktır¹²³.

Satıcının alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek alıcının diğer seçimlik hakları kullanmasını önleme hakkı tanımıştır. Kira sözleşmelerinde de böyle bir hak mevcut bulunmaktadır.

1.3.1.2.5. Satılan Malı Ayıplı Olmasından Doğan Zararın Giderilmesi

Satış sözleşmelerinde alıcının ayıpta doğan sorumluluğunda kullanabileceği TBK 227/1 de belirtilen 4 tane seçimlik hakkı mevcuttur. Bu seçimlik haklar,

1. *Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme,*

2. *Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme.*

3. *Aşırı masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme.*

4. *İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme. ”* şeklinde belirtilmiş ve bu 4 seçimlik hakkın yanında alıcıya genel hükümlere göre

¹²³ EREN, s.150.

tazminat isteme hakkı da verilmiştir. Alıcı bu 4 seçimlik hakkın yanında şartları oluşursa satıcıdan tazminatta isteyebilecektir.

1.3.1.2.6. Başka Yerden Gönderilen Satışlarda Satılanı Koruma

TBK 226. maddesinde başka yerden gönderilen satışlarda (mesafeli satışlarda) ayıp durumu açıklanmıştır.

Başka yerden satın alana gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri sürmüş bulunan alıcı, bulunduğu yerde satıcının temsilcisinin bulunmaması durumunda, satılanın korunması için gerekli önlemleri geçici bir şekilde almakla yükümlüdür. Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü satılanın korunması için gereken önlemleri almadan onu satıcıya geri gönderemez.

Alıcı, satılanın durumunu gecikmeden usulüne uygun bir şekilde tespit ettirmek ile yükümlü bulunmaktadır. Alıcının bu durumu yaptıramadığı durumlarda, ispat yükü ileri sürdüğü ayıbın, satılanın kendisine ulaştığı zamanda var olduğunu alıcıya düşer.

Satılan şeyin kısa bir zaman diliminde bozulma tehlikesi mevcut ise, alıcı satılanı bulunduğu yerdeki mahkeme aracılığıyla sattırmaya yetkili, hatta satıcının yararı gerektiriyorsa sattırmakla alıcının yükümlülüğü bulunmaktadır. Alıcı, durumu satıcıya en kısa zamanda bildirmemesi durumunda, bundan doğan zarardan alıcı sorumlu olur.

1.3.1.2.7. Birden Çok Mal Satışında Ayıp

Birden çok mal veya birden çok parçadan oluşan bir mal, birlikte satılmış olup da bunlardan bazılarının ayıplı çıkması durumunda, dönme hakkı bunlardan ancak ayıplı çıkanlar için kullanılabilir. Alıcıya ya da satıcıya önemli bir zarar vermeden ayıplı parçanın diğerinden ayrılmasına imkân bulunmamakta ise, sözleşmeden dönme hakkının satılanın tamamını kapsamaması zorunludur.

Satılanın aslı için satıştan dönülmesi, ayrı satış bedeli gösterilerek satılmış olsalar bile, eklentilerini de kapsamaktadır; fakat eklentiler için satış sözleşmesinden dönme, satılanın aslını kapsamamaktadır.

1.3.1.2.8. Satış Sözleşmelerinde Ayıptan Doğan Sorumluluk Davalarında Zamanaşımı

Satıcı satış sözleşmelerinde ayıptan doğan sorumluluk davalarını açması için daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadığı sürece, satılanın ayıbından dolayı sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılandaki ayıp daha sonradan ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.

Satıcı, satılan malı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu halde ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamayacaktır.

1.3.2. Bağışlama Sözleşmelerinde Ayıptan Doğan Sorumluluk

Bağış sözleşmeleri, bağışlayanın sağlar arası sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapmayı üstlendiği sözleşmedir.

Bağışlama sözleşmesi ivazsız bir sözleşme türü olduğundan bağışlayanın sorumlulukları daha hafiftir¹²⁴.

Bağış sözleşmelerinde ayıptan dolayı sorumluluk kusursuz sorumluluk hali değildir. Kira sözleşmelerinde ayıptan sorumluluk ise kiraya verenin kusursuz sorumluluk halidir.

¹²⁴ EREN, s.295.

Bağışlayanın bağışlanandan dolayı ayıptan doğan sorumluluğun sorumluluğunun oluşması için bağışlayanın bağışlama sözleşmesinde açıkça ayıptan doğan sorumluluğu kabul etmiş olması gerekir¹²⁵.

Bağışlayan, bağışlama sözleşmesinden oluşan zarardan bu zarara ağır kusuruyla sebep olmadıkça, bağışlanana karşı sorumluluğu bulunmaz.

Bağış sözleşmelerinde bağışlayan, bağışlanılan şey ya da alacak hakkında ayrıca garanti sözü vermiş durumda ise, bağışlayan bundan sorumludur.

TBK 294'ten de anlaşılacağı üzere bağışlayan ancak bağış sözleşmesinde bağışlanana garanti sözü vermiş ise, ayıptan ve zapttan dolayı bağışlanana sorumluluğu doğacaktır. Garanti sözü verme işlemi, hukuki işlem olarak değerlendirilmelidir¹²⁶.

TBK 191/2 “ *Alacak bir edim karşılığı olmaksızın devredilmiş ya da kanun gereğince başkasına geçmişse, devreden veya önceki alacaklı, alacağın varlığından ve borçlunun ödeme gücünden sorumlu değildir.* ” Alacak bağışlamalarında bağışlayanın alacaklının ödeme gücünden sorumlu olmadığını ve bu durumun bağışlama sözleşmesinin ivazsızlığı sonucu oluşan bir durum olduğunu belirtebiliriz¹²⁷.

Bağışlama sözleşmesinde bağışlayan ağır kusurlu davranmış ise, bağışlanandaki ayıptan sorumlu olur aynı zamanda TBK 49'a göre de sorumlu olabilir.

¹²⁵ EREN, s.295.

¹²⁶ EREN, s.295.

¹²⁷ EREN, s.296.

1.3.3. Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Eser sözleşmesinin tanımı TBK 470' te yapılmıştır. Eser sözleşmeleri, yüklenicinin eser meydana getirmeyi üstlendiği, iş sahibinin ise eser meydana getirilmesi durumunda karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

Eser sözleşmelerinde yüklenicinin iş sahibine birtakım borçları mevcuttur. Bu borçlar TBK 471. Maddede anlatılmıştır.

TBK 471/1 “ *Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır.* ” Yüklenicinin iş sahibine karşı sadakat ve özen borcunu ifade eder.

TBK 471/2 “ *Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır.* ” Yüklenicinin özen borcunu yerine getirmesindeki kıstası açıklar.

TBK 471/3 “ *Yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür. Ancak, eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşıyorsa, işi başkasına da yaptırabilir.* ” Yüklenicinin eserin meydana gelmesinde kendisinin veya kendi yönetimindekilere eseri yaptırma yükümlülüğünü açıklar.

TBK 471/4 “ *Aksine âdet veya anlaşma olmadıkça yüklenici, eserin meydana getirilmesi için kullanılacak olan araç ve gereçleri kendisi sağlamak zorundadır.* ” Yüklenicinin eseri kendisi ve kendi yönetimindekilere yaptırma yükümlüğünde kullanılacak araçları da yüklenicinin kendisinin sağlaması yükümlülüğünü açıklar.

TBK 472 maddesinde yüklenicinin malzeme bakımından iş sahibine olan borçları ele alınmıştır.

TBK 472/1 “ *Malzeme yüklenici tarafından sağlanmışsa yüklenici, bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur.* ” Malzemeni yüklenici tarafından sağlanması durumunda malzemedeki ayıptan

yüklenicinin iş sahibine karşı sorumluluğunun malzemeyi satan gibi sorumlu olacağını açıklar.

TBK 472/2 “ *Malzeme iş sahibi tarafından sağlanmışsa yüklenici, onları gereken özeni göstererek kullanmakla ve bundan dolayı hesap ve artanı geri vermekle yükümlüdür.* ” Malzemenin iş sahibi tarafından karşılanması durumunda ise, yüklenicinin malzemeye karşı olan yükümlülüklerini açıklar.

TBK 472/3 “ *Eser meydana getirilirken, iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur.* ” Eser meydana getirilirken iş sahibinin sağladığı malzeme veya eserin yapılacağı yerin ayıplı olması durumunda veya eserin tamamlanması için tehlikeli başka bir durum oluşmuşsa, yüklenicinin bun durumu iş sahibine bildirim yükümlülüğünden bahseder.

TBK 473'te yüklenicinin işe başlama ve yürütme borcundan bahsedilmektedir.

TBK 473/1 “ *Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir.* ” Yüklenicinin işe başlama ve yürütme borcunda açıkça aksama çıkacağı anlaşılması durumunda iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkından bahsedilir.

TBK 473/2 “ *Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, iş sahibi bunu önlemek üzere vereceği veya verdireceği uygun bir süre içinde yükleniciye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir.* ” Eserin meydana getirilmesi yüklenici

kusuru yüzünden eser ayıplı veya sözleşmeye aykırı bir biçimde meydana getirilecek ise, iş sahibinin önlem alması için iş sahibine verilen ihtar hakkını açıklar.

Eser sözleşmelerinde yüklenici ayıplı eser tesliminden sorumludur¹²⁸. Satış sözleşmesinde, ayıplı maldan satıcı, kira sözleşmelerinde ise kiraya veren ayıptan sorumludur. Eser sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk hükümleri satış sözleşmesindeki ayıptan sorumluluk hükümlerinden daha fazla etkilenmiş bulunmaktadır. Eser sözleşmelerinde yüklenicinin ayıptan sorumluluğu TBK' da işlenmiştir.

Eser sözleşmelerinde ayıptan doğan sorumluluğu kaldıran ve sınırlayan anlaşmalar yapılabilir. Yüklenicinin ağır kusurlu olduğu hallerde ise yapılan sorumsuzluk anlaşmaları geçerli olmayacaktır¹²⁹.

1.3.3.1. Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğun Oluşma Şartları

1.3.3.1.1. Ayıplı Eser Bulunmalıdır.

Eser sözleşmelerinde ayıbın oluşabilmesi için ilk şart eserin teslim edilmiş olması gerekir. Ayıp yüklenicinin kendisinde veya yardımcıları yüzünden oluşmuş olabilir¹³⁰. Ayıp yardımcıları yüzünden oluşmuş olsa bile yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu devam edecektir. Eserin ayıplı olduğu iş sahibinin kanıtlanması gerekmektedir¹³¹.

Eser sözleşmesinde ayıp, meydana getirilecek eserin tesliminden sonra eserde vaat edilen eser ile teslim edilen eser arasındaki durumda menfi bir değişiklik durumu mevcut ise oluşur. Eser sözleşmesinde maddi, ekonomik, hukuki ayıp türleri oluşabilir. Kira sözleşmesindeki maddi olmayan ayıp türü eser sözleşmesindeki ayıp türleri

¹²⁸ EREN, s.633.

¹²⁹ EREN, s.655.

¹³⁰ EREN, s.634.

¹³¹ EREN, s.634.

arasında bulunmaz. Eser sözleşmelerinde ayıp ayrıca açık ayıp, gizli ayıp ve gizlenmiş ayıp olarak da ortaya çıkabilir.

1.3.3.1.2. İş sahibi Ayıptan Sorumlu Olmamalıdır.

Eserin ayıplı olması, yüklenicinin açıkça yaptığı ihtarla rağmen, iş sahibinin vermiş olduğu talimattan doğmuş bulunur ya da herhangi bir sebeple iş sahibine yüklenebilecek olursa iş sahibi, eserin ayıplı olmasından doğan haklarını kullanamaz. TBK 476'da belirtilen iş sahibinin eserde oluşan ayıptan sorumlu olduğu zaman yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemeyeceğidir. Eser iş sahibinin kusuru ile oluşmuşsa eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu oluşmaz¹³². Ayıp iş sahibinin talimatından veya iş sahibine yüklenebilecek nedenden kaynaklı ise eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu oluşmaz. Eserdeki ayıp ile iş sahibinin talimatı veya iş sahibine yüklenebilecek nedenden kaynaklı durum arasında illiyet bağı yok ise eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan dolayı sorumluluğu oluşmaz. Yüklenici aydınlatma ve uyarma borcunu iş sahibine karşı yerine getirmiş olduğu durumlarda eser sözleşmesinde yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğu oluşmaz. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan dolayı sorumlu olmasının şartlarından biri de kiralananda oluşan veya oluşacak zararların kiracının kusurundan kaynaklanmaması gerektiğidir. Bu yönüyle kira sözleşmesindeki kiracının kusurundan kaynaklı sözleşmelerde kiraya veren ayıptan sorumlu olmayacağı gibi eser sözleşmelerinde de iş sahibinin kusuruyla ayıbın oluşmaması gerekecektir.

1.3.3.1.3. Eser İş sahibi Tarafından Kabul Edilmemiş Olmalıdır.

Eserin kabulü iş sahibinin ayıptan dolayı kullanabileceği hakları ortadan kaldırır. Yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırır.

Eser iş sahibi tarafından örtülü veya açık bir şekilde kabulünden sonraki süreçte, yüklenici tüm sorumluluktan kurtulur; ancak, yüklenici tarafından kasten

¹³² EREN, s.635.

gizlemiş ve usulüne göre gözden geçirme sırasında fark edilemeyecek olan ayıplar için yüklenicinin sorumluluğu devam eder.

İş sahibi, gözden geçirme külfetini ve bildirimde bulunma külfetini ihmal ederse, eseri kabul etmiş sayılmaktadır. Eserin kabulü belirli bir şekil şartına tabi tutulmamıştır¹³³. TBK 477/22deki durumda örtülü kabul durumudur.

Eserdeki ayıp sonradan ortaya çıkan bir ayıp ise iş sahibi, bu ayıplı durumu gecikmeksizin yükleniciye bildirmek mecburiyetindedir; iş sahibi bu durumu yükleniciye bildirmezse eseri kabul etmiş sayılır. Eserdeki ayıbın sonradan ortaya çıkmasında iş sahibinin, yükleniciye durumu bildirmesini zorunlu kılmış, bildirmez ise örtülü kabul ile ayıbı kabul etmiş sayılacağını bildirmiştir.

1.3.3.1.4. İş Sahibinin Eseri Gözden Geçirme Külfetini Yerine Getirmiş Olması Gereklidir.

İş sahibinin eseri gözden geçirme külfeti iş sahibinin borçlarından değildir, külfeti niteliğindedir¹³⁴. İş sahibinin gözden geçirme külfeti eser sözleşmelerinde mevcut iken, kira sözleşmelerinde kiracının kiralananı gözden geçirme gibi bir külfeti bulunmamaktadır. Ayıp bildiriminde de TBK 477 maddeleri uygulama alanı bulacaktır.

İş sahibinin, eserin yükleniciye tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkânının bulunduğu anda eseri gözden geçirmesi ve eserin ayıpları mevcut ise, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmesi zorunludur. İş sahibi uygun bir süre içerisinde teslimden sonra eserde ortaya çıkan ayıpları yükleniciye bildirmelidir. Gözden geçirmenin belirli bir zamanı yoktur. Taraflar eserin içeriği, türü, tarafların ilişkilerine göre zamanı belirleyebilirler¹³⁵. Gözden geçirme yeri sözleşmede

¹³³ EREN, s.640.

¹³⁴ EREN, s.642.

¹³⁵ EREN, s.643.

belirtilebileceği gibi, aksine sözleşmede hüküm yok ise eserin teslim edildiği yer olacaktır¹³⁶.

Yüklenici veya iş sahibinin her ikisi de, gerekli gideri karşılayarak, eserin bilirkişi tarafından gözden geçirilerek ve sonucun bilirkişi tarafından raporla belirlenmesini isteyebilir. Tarafların böyle bir yükümlülüğü olmadığı fakat isterlerse bilirkişilerden bir raporla sonuçlandırılmasını isteyebilirler.

1.3.3.1.5. İş sahibinin Ayıbı Yükleniciye Bildirme Şartını Yerine Getirmiş Olmalıdır.

İş sahibinin ayıbı yükleniciye bildirme külfeti de iş sahibinin bir borcu olmayıp, külfeti niteliğindedir. Ayıp bildirimini ayıbı açıklayıcı bir şekilde anlatmalıdır¹³⁷. Ayıp bildirimini de gözden geçirme külfeti gibi şekil şartına bağlı değildir.

1.2.3.2. İş Sahibinin Ayıba Karşı Sorumluluktan Doğan Hakları

TBK 475 maddede iş sahibinin yüklenicinin ayıptan doğan sorumluluğundan dolayı yükleniciden talep edebileceği hakları sıralamıştır.

TBK 475/1 “*Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde iş sahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:*

1. Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme.

2. Eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme.

¹³⁶ EREN, s.644.

¹³⁷ EREN, s.644.

3. *Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme.* ”

TBK 475/2 “ *İş sahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.*”

1.3.3.2.1. Sözleşmeden Dönme Hakkı

İş sahibinin eserin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereğince kabule zorlanamayacağı ölçüsünde ayıplı veya eser sözleşmesi hükümlerine aynı ölçüde aykırılığı durumunda sözleşmeden dönme hakkı vardır. TBK 475/1 iş sahibinin yüklenicin ayıptan doğan sorumluluğundan kaynaklı iş sahibinin seçimlik hakkı olan sözleşmeden dönme hakkını bu şekilde açıklamıştır.

İş sahibinin eser sözleşmesinde dönme hakkını kullanabilmesi için, eserin, iş sahibi tarafından kullanamayacağı veya hakkaniyet gereğince iş sahibinin kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı olması gerekir. Eserin iş sahibi ile yüklenici arasında yapılan eser sözleşmesindeki hükümlere aynı ölçüde aykırı ise sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir.

Eserin, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılması durumunda eserin sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, yükleniciye sözleşmeden dönme hakkını ileri süremez. Böyle bir durumda iş sahibi eserin onarımını veya eserin bedelinden indirim yapılmasını isteyebilecektir¹³⁸.

1.3.3.2.2. Eser Sözleşmesi Bedelinden İndirim Hakkı

Yüklenicinin eserin alıkonulup ayıp oranında bedelden indirim isteme hakkı TBK 745’te belirtilmiştir. Eser sözleşmesinde bedelden indirim isteme ağır olmayan ayıplarda ortaya çıkabilecek iş sahibi haklarındandır¹³⁹. Eserdeki ayıp ağır ise iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanır. İş sahibinin bedelden indirim hakkını

¹³⁸ EREN, s.648.

¹³⁹ EREN, s.650.

kullanılabilmesi için, ayıbın hafif olması ve ayıbın eserin gerçek değerini düşürmesi gerekmektedir¹⁴⁰.

Bedelde indirim hakkı eserdeki ayıp oranında yapılmalıdır. Satış sözleşmelerinde olduğu gibi indirimde nisbi hesap yöntemi kullanılır¹⁴¹.

1.3.3.2.3. Eserin Onarımını İsteme

Yüklenici açısından aşırı maliyet ve gidere sebep olmadan ve onarılması mümkün olan hafif ayıplarda kullanılabilir¹⁴². Eserin onarımını isteme hakkı sadece iş sahibine ait olan bir haktır. Yüklenici eserin bazı nitelikleri olduğunu bildirmiş ve yüklenici bu niteliklerin eserde olduğunu garanti etmiş ise, iş sahibi de eserin onarımını isteme hakkında sahip olur¹⁴³.

1.3.3.2.4. Tazminat Hakkı

İş sahibinin eser sözleşmesinden dönme, eser sözleşmesinde kararlaştırılan bedelden indirim, eserin onarımını isteme haklarının yanı sıra yükleniciden tazminat isteme hakkını da kullanabilir. İş sahibinin yükleniciden tazminat istemesi için, eserin ayıplı olması, iş sahibinin ayıptan dolayı zarara uğramış olması, ayıp ve zarar arasında makul bir illiyet bağı bulunması esas alınır ve yüklenici kusurlu olmalıdır.

1.3.3.2.5. Eser Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Davalarda Zamanaşımı

TBK 478 eser sözleşmelerinde ayıptan doğan davalarda zamanaşımını açıklamıştır. Ayıplı eser yüklenici tarafından oluşturulmuş ve bu yüzden dava açılmış ise, eseri tesliminden itibaren, taşınmaz özelliği gösteren yapılar dışındaki eserlerde iki yılın geçmesi ile birlikte zamanaşımına uğrayacağını belirtmiştir. Eser sözleşmelerinde ayıptan doğan davalarda zamanaşımı ise Taşınmaz niteliğindeki

¹⁴⁰ EREN, s.650.

¹⁴¹ EREN, s.650.

¹⁴² EREN, s.651.

¹⁴³ EREN, s.651.

yapılarda beş yıl ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

Olağan süre 2 ve 5 yıldır, olağanüstü süre ise 20 yıl olarak belirlenmiştir¹⁴⁴.



¹⁴⁴ EREN, s.654.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUN ÖZELLİKLERİ VE ŞARTLARI

2.1. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ

2.1.1. Ayıptan Dolayı Sorumluluğunun Doğması İçin Kiraya Veren Kusurunun Aranmaması

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için kiraya verenin kusurlu olması şartı aranmamıştır. Kiracının kendi kusurundan kaynaklamayan durumlarda kiraya veren kusurlu olmasa dahi kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananadaki ayıplardan sorumlu olacaktır. Kiracının kendi kusurundan dolayı oluşan bir ayıp mevcut bulunur ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kalkacaktır. Gerek TBK' da gerek 6098 sayılı TBK' da kiraya verenin kusursuz sorumluluğuna işaret eden hükümlere yer verilmiştir.¹⁴⁵

Örneğin, kiraya veren ve kiracı arasında kurulan bir kira sözleşmesinden sonra kiralanan konutun su tesisatında bozukluklar oluşmuştur burada anlaşılacağı üzere kiraya verenin bir kusuru yoktur fakat kiraya verenin su tesisatının bozulmasında herhangi bir kusuru bulunmasa da bu ayıptan sorumluluğu vardır.

Kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan dolayı kusursuz olarak sorumlu olması hali kiracıyı olası ayıplara karşı garanti altına alan ve kiraya verene de kusursuz dahi olsa kiralanan için yükümlülüklerinin devam ettiğini gösterir.

Kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan kusursuz sorumlu olabilmesi için kiracının kusuru sonucu oluşmamış bir ayıp olması gerekir. Kiracının kusuru sonucu oluşan bir ayıp varsa kiraya veren bu durumda oluşan ayıptan sorumlu olmayacaktır.

¹⁴⁵ NUHOĞLU, s.27.

Kiracı kiraya verenin kusursuz olarak ayıptan sorumlu olmasının sonucu olarak kiraya verenden; ayıbın giderilmesi isteme, kiralananın ayıpsız misliyle değişimi, kirada bedel indirimi, kira sözleşmesini feshetme haklarını sahip olur.

Bunun yanı sıra kiracının kiraya verenden zarar tazminini kiraya verenin kusuru olmadığı durumlarda isteyemez. Yani kiracının oluşan ayıplarda zarar tazmini isteme hakkı ancak kiraya verenin ayıp oluşumunda bir kusuru olması sonucu doğar. Kiraya verenin ayıbın zararının tazmin edilmesinde kusurlu olması aranır. Kiraya verenin zararın tazmininde kusuru bulunmadığını ispat ederse zararın tazmininden kurtulabilir.(TBK m.308) Zarar tazmini dışında kiraya veren kiracının kusuru sonucu oluşmadıkça kiralanandaki ayıplardan sorumlu olacaktır. Kiralanan kiracının kendisi ve yine yanında çalıştırdığı kişiler tarafından ayıplı hale geldiyse ayıptan kiracı sorumlu olacak kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğuna gidilemeyecektir.

Kiralananın ayıplı olmasında kiracının kusurunun olmaması sadece teslimden sonra oluşan ayıplar için geçerli olacaktır¹⁴⁶.Çünkü kiracı teslimden önceki ayıplardan sadece kiralanana daha önce zilyet olmuşsa kiracı kiraya verene karşı ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilir.

Kiraya verenin sorumluluğu kusursuz sorumluluk hali iken, kiracının sorumluluğu kusura dayalı sorumluluk halidir.

Mücbir sebep veya üçüncü kişinin haksız fiilleri sonucu ortaya çıkan ayıptan sorumluluk kiraya verene yüklenilmiştir¹⁴⁷.

Kiraya veren diğer kiracıların ve üçüncü kişilerin kira sözleşmesinden beklenen kullanmayı azaltacak ve engelleyecek şekilde kiralananda ayıp oluşumuna sebebiyet verilmiş ise de kiraya veren bu ayıp oluşumlarını engellemekle yükümlü olacaktır¹⁴⁸. Kiracının bu hallerde kiralananda ayıp oluşumunda üçüncü kişilere karşı

¹⁴⁶ ÇABRİ, s.68.

¹⁴⁷ KAYA, s.40.

¹⁴⁸ TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s.113.

kendisinin hukuki yollara başvurması kiraya verenin ayıptan doğa sorumluluğunun ortadan kaldırmayacaktır¹⁴⁹.

2.1.2. Emredici Hukuk Kurallarıyla Düzenlenmemiş Olması

Kira sözleşmeleri tarafların serbestçe tasarruf ederek yapabilecekleri sözleşmelerdir. Kiraya veren veya kiracı kira sözleşmesi oluştururken istedikleri hükümleri TBK madde 26 ve 27'ye göre oluşturabilirler. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu da kendi istekleri gibi sınırlayabilir, kaldırabilir ve şekillendirebilirler.

TBK 301 madde de düzenlenen kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme ayrıntılı düzenleme yapılamaz. TBK madde 301 kiraya verenin teslim borcunu düzenlemektedir. Bu hükümde kiraya verenin teslim borcunun kiracı aleyhine düzenlenmesi mümkün bulunmamıştır. Çünkü kanun emredici hukuk kuralı olarak kiracı aleyhine bir düzenlemeyi yasaklamıştır. Bu kural sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında geçerli olup diğer kiralarda yine esas olan emredici hukuk kuralıyla düzenlenmeme dikkate alınacaktır.

2.1.3. Kanun Kaynaklı Bir Borç Olması

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan dolayı kiracıya karşı oluşan sorumluluğu kanundan doğan bir borçtur. Kiraya veren ve kiracı yaptıkları kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan sorumlu olduğunu belirtmeseler bile kiraya veren ayıptan dolayı kiracıya karşı sorumludur¹⁵⁰.

TBK kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğunu 301-308 maddeleri arasında açıklamıştır. TBK 304. maddede kiralananın teslim anındaki kiraya verenin ayıplarından sorumluluğunu, TBK 305. Maddesinde kiralananın sonradan ayıplı hale

¹⁴⁹ TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2,s.113.

¹⁵⁰ KAYA, s.36.

gelmesinden sonra kiraya verenin sorumluluğunu, TBK 306.maddesinde kiracının ayıbın giderilmesini isteme ve kira sözleşmesini feshini, TBK madde 307. Kiracının kira bedelinin indirilmesini isteme hakkını, TBK 308. Madde kiracının zararın giderilmesini isteme hakkını açıklamaktadır.

Ayrıca belirtmek gerekir kiraya veren ve kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi ile de kiraya veren ayıptan doğan sorumluluk altına girebilir. Kiraya veren sözleşmede öngörülen niteliklere elverişsiz olan ve kiralananın kullanımını etkileyen eksiklik ve bozukluklardan da sorumluluğu doğabilir¹⁵¹.

2.1.4. Asıl Borcun Bir Uzantısı Olması

Kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu asli borç mu tali bir borç mu olduğu doktrinde tartışmalı bir konu olmuştur. Kanaatimizce kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu asli bir borçtur. Kiraya vereni ayıba karşı sorumluluğunun asli bir borç olduğu şu şekilde ispatlama yoluna gidilmiştir. Satış sözleşmelerinde asli borç satılanın mülkiyetini alıcıya geçirmektir. Satıcının ayıptan doğan sorumluluğu mülkiyeti geçirme gibi asli bir borç yanında tali bir borç olarak kalmaktadır. Kira sözleşmelerinde ise mülkiyeti kiracıya geçirme gibi bir borç bulunmamaktadır. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin asli olan borcu kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir şekilde kiracının kullanımına bırakmak ve kira sözleşmesi süresince bu kullanıma uygun bir şekilde bulundurmaktır¹⁵².Bu durumda kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu asli bir borç olarak alınması kanaatindeyiz.

¹⁵¹ ÇABRİ, s.65.

¹⁵² ÇABRİ, s.63.

2.2. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

2.2.1. Kiralananda Ayıp Mevcut Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun oluşması için kiralananda ayıp bulunması gerekir. TBK 'da ayıbın tanımı yapılmısa da TBK 219'da satış sözleşmelerinde ayıbın tanımı yapılmıştır. Satım sözleşmesinde yapılan ayıp tanımı ile kira sözleşmeleri için geçerli olacak ayıp tanımı birbirinden farklı sözleşme türleri oldukları için farklılıklar gösterebilir. Satım sözleşmeleri karşı tarafa mülkiyet hakkı geçiren ve ani edimli olan kira sözleşmeleri ise kullandırma ve yararlandırma yaratan ve sürekli edimli sözleşmelerdir¹⁵³.

Ayıp, kira sözleşmesinde kiracının kiralananın kullanımını etkileyen önemli ölçüdeki eksiklikler veya kiralananda kira sözleşmesinde belirlenen niteliklerin bulunmamasıdır. Ayıp, kiralananın kullanımını elverişsiz kılar. Ayıbın oluşup oluşmadığını anlamak için sözleşmedeki şartlara bakılması gereklidir. Kiralanandaki ayıp sözleşmedeki özel şartlara göre belirlenebildiği gibi sözleşmede özel şartların bulunmaması durumunda kanuna göre de ayıp olup olmadığı belirlenebilir¹⁵⁴.

Kira sözleşmeleri süreklilik arz eden sözleşme türü olduğu için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kira sözleşmesi boyunca devam edecektir. Kiraya veren kiracıya bildiği niteliklerin kiralananda teslim anında mevcut olmaması veya bildirilen eksikliklerin teslimden sonra ortadan kalkması durumunda da kiraya veren ayıptan sorumlu olacaktır. Bildirilen niteliklerden kiraya verenin sorumlu olması için bildirim açık ve kesin olarak yapılmış olmalıdır, kira sözleşmesindeki makul beyanlardan kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu oluşmaz¹⁵⁵. Tarafların iradesine bakılarak

¹⁵³ ACAR, s.173.

¹⁵⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.238.

¹⁵⁵ ÇABRİ, s.92.

örtülü beyanla ile bildirilen niteliklerde kira sözleşmesinin kapsamına dâhil edilip kiraya verenin sorumluluğu doğabilir¹⁵⁶.

Kiralananadaki ayıp, doğa olayından, kiralananın kullanımına bağlı eskimeden, üçüncü bir kişinin eyleminden kaynaklı olarak ortaya çıkabilir. Bu ayıpların hepsinden yine kiraya verenin sorumluluğu bulunur¹⁵⁷. Kiralananda oluşan ayıplar kiracının kusuru olmadan ortaya çıkmış olması gerekir. Kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan dolayı sorumlu olabilmesi için kusurlu olması şartı aranmaz.

Kiralananadaki ayıp, kiralananın kendisinde kaynaklanabileceği gibi kiralananın teferruatını ve ortak yerlerinden kullanmayı etkileyen ayıpları da kapsar.

Ayıp içeriğine göre maddi ayıp, maddi olmayan ayıp, ekonomik ayıp, hukuki ayıp; oluşma zamanına göre, teslim anında kiralananada mevcut bulunan ayıp, kiralananada teslimden sonra oluşan ayıp, oluşumundaki önem derecesine göre, önemli ayıp, önemli olmayan ayıp olarak ayrılır. TBK' da teslim sırasında, teslimden sonra oluşan ayıp ve önemli, önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmıştır. TBK' da maddi, maddi olmayan, hukuki, ekonomik ayıp kavramlarının tanımı yapılmamıştır¹⁵⁸. Örneğin, kiralanan konutta doğalgaz tesisatında bozukluk olması, kiralanan konutta yan komşuların gürültü yapması, kiralanan konutta otuma izninin verilmemiş olması ayıp örnekleridir.

2.2.2. Ayıbın Gizli Olması

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun oluşması için ayıbın gizli olması gerekir. ETBK' da kiracının kira sözleşmesi yapıldığı anda bildiği veya bilebileceği ayıptan kiraya verenin sorumlu olmaması gerekliliğini kabul etmekte olmasına rağmen 6098 sayılı TBK' da böyle bir hüküm bulunmamaktadır¹⁵⁹. Kiracının kira sözleşmesi kurulduğu zaman bildirdiği ayıplar bakımından kiraya

¹⁵⁶ ÇABRİ, s.92-93.

¹⁵⁷ KAYA, s.52.

¹⁵⁸ KAYA, s.51-52.

¹⁵⁹ İNCEOĞLU, s.58.

veren ayıptan dolayı sorumluluğu bulunmamaktadır. Kiracının sözleşme kurulduğunda ayıpları bildiğini kiraya verenin ispatlaması gerekliliği vardır. Buna karşın kiracı, sözleşme kurulduğu anda ayıpları görmüş ve kiraya veren tarafından ayıpların giderileceği sözünü almış fakat ayıplar giderilmemiş ise, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu devam eder. Kiraya verenin sözleşme kurulduğu sırada bildiği sağlık için engel teşkil eden ayıplar da kiraya verenin sorumluluğunu devam ettirir¹⁶⁰.

TBK kira sözleşmelerinde ihbar ver muayene külfetini de açıklamamıştır. Kira sözleşmelerinde kiracının muayene külfeti bulunmadığından kira sözleşmesinin kurulduğu anda bildiği ve olağan inceleme ile bilmesi gereken ayıplardan sorumlu olmayacağı kabul edilmelidir¹⁶¹. Kiracı, kiralananı teslim aldıktan sonra oluşan gizli ayıplarda ayıbı derhal kiraya verene bildirmek zorundadır. Bu bildirim kiracının kiralananı koruma ve özen gösterme yükümlülüğünün bir sonucudur¹⁶². Kiralananı teslim aldıktan sonra oluşan gizli ayıpları kiraya verene hiç ve gereği gibi bildirmez ise ayıp nedeniyle sahip olduğu haklardan vazgeçmiş olup oluşan zararlardan da sorumlu olabilir¹⁶³.

2.2.3. Ayıbın Kiracının Kusuru Nedeniyle Oluşmamış Olması

Kiraya veren kira sözleşmesi yapıldıktan sonra var olan ve sözleşme süresince oluşan ayıplardan ayıbın oluştuğunu bilmeyip bilebilecek durumda olmasa dahi oluşan ayıplardan sorumludur¹⁶⁴. Kiraya verenin kiracıya karşı olan ayıba karşı sorumluluğu ayıp kiracı nedeniyle oluşmuş ise bulunmaz. Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun oluşması için ayıbın kiracının kusuru nedeniyle oluşmamış olması gerekir. Kiracının kiralananın gereken dikkat ve özendeki

¹⁶⁰ İNCEOĞLU, s.58.

¹¹⁷ GÜMÜŞ, M. Alper, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.s.263.

¹⁶² EREN, s.333.

¹⁶³ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA,s.261,EREN,s.333.

¹⁶⁴ GÜMÜŞ, M. Alper, **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi**, 2.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.113.

,s.113.

kullanmamasından doğan ayıplarda kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğuna gidilmeyecektir.

Kiracının kiralananın olağan bakım ve giderlerini karşılamamasından dolayı oluşan ayıplarda da kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemeyecektir¹⁶⁵. Kiracının, kiralananın temizlik ve bakım giderlerini ödememesi durumunda kiracının kusurlu olduğu kabul edilerek kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemez¹⁶⁶.

TBK' da kiracının kendi kusurlarından dolayı kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin sorumlu olmayacağına dair açık bir hüküm bulunmamaktadır oysa e TBK' ya baktığımızda kiracının kendi kusurlarından dolayı oluşan ayıplarda kiraya verenin ayıptan dolayı sorumlu olmayacağına dair açık hüküm bulunmaktadır.¹⁶⁷.

Kiracının yanında çalışan ve kiracı ile birlikte oturan kişilerin kusurundan kaynaklanan ayıplardan da kiraya veren sorumlu tutulamaz. Bu kişilerin kusurundan kaynaklanan ayıplardan kiraya verenin sorumlu tutulamayacağı aksine kiraya verenin bu kişilerin kusurundan kaynaklanan ayıplar nedeniyle kiralananı özenli kullanmamasından dolayı kiracıdan oluşan zararları talep etme hakkı doğacaktır¹⁶⁸.

Buradan çıkarılacak sonuç kiraya veren kiralananın kiracıya tesliminden sonra kiralandaki tüm ayıplardan sorumlu olacak fakat kiracının kusuru nedeniyle bir ayıp ortaya çıkmışsa kiraya verenin sorumluluğu kalmayacaktır. Örneğin, kiralanda su tesisatının tamir edilmemesine bağlı oluşan bir ayıptan kiraya veren sorumlu olacak fakat kiralandaki su boruları kiracının hor kullanımı nedeniyle bozulmuşsa kiracı ayıptan sorumlu olacaktır.

¹⁶⁵ KAYA, s.66.

¹⁶⁶ YAVUZ,ACAR,ÖZEN, s.244.

¹⁶⁷ ÇABRİ, s.153.

¹⁶⁸ ÇABRİ, s.154.

Yargıtay bir kararında¹⁶⁹ kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun oluşması için kiracının kusurunun bulunup bulunmadığına bakılması gerekliliğini vurgulamıştır.

2.2.4. Kiraya Veren Sorumluluğunun Sözleşme ile Kaldırılıp, Sınırlanmamış Olması

Kiraya sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun oluşması için kira sözleşmesinde sorumluluğunun kaldırılmamış veya sınırlanmamış olması gerekmektedir. Kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu kiraya veren ve kiracı tarafından yapılacak olan sözleşme ile ortadan kaldırılabilir veya sınırlanabilir.

TBK 301 maddesinde kiraya verenin konut ve çatılı iş yeri kiralari açısından ayıba karşı sorumluluğunun kaldırılması veya sınırlanması imkânsızdır. Diğer kira sözleşmelerinde de genel işlem koşulları ile kiraya verenin sorumluluğunun kaldırılıp sınırlanmayacağı açıklanmıştır¹⁷⁰. Diğer kira sözleşmelerinde, genel işlem

¹⁶⁹ Y. 19. HD.,nin, T. 25.11.1997, E. 1997/6415, K. 1997/10192 say kararı uyarınca; “...Kira sözleşmesi süresince, eğer kira konusu kiracının kusuru olmaksızın sonradan kötüleşmiş ya da bozulmuş olursa, ancak bu durumda kiraya veren bundan sorumlu tutulabilir. Diğer yönden kiracının kiralananı kullanamaması kendi kusurundan kaynaklandığı takdirde, kiracı kirayı ödemek zorundadır. Kiracı kiralananı özenle kullanma borcu altındadır. Davacı kiracı kusursuzluğunu ispat etmekle yükümlüdür... Davacı vekili, vermiş olduğu dava dilekçesiyle davalıdan işleticisi olduğu ... Aile Gazinosunu 3.3.1995başlangıç tarihli kira sözleşmesiyle devir aldığı için 900.000.000.TL. ücret ödenmesinin öngörüldüğünü, 600.000.000.TL.sını ödediğini bakiye kalan için de30.7.1995 vade tarihli 300.000.000.TL. bedelli bir bono verildiğini, kira sözleşmesinden bir süre sonra işletmenin yakıldığını beyanla işletmeyi kullanım süresi göz önüne alınarak ve 600.000.000.TL.indirilerek400.000.000.TL.nin davalıdan tahsiline ve 30.7.1995 vade tarihli300.000.000.TL. bedelli bonodan dolayı borçlu olmadığını tesbitine karar verilmesini talep ve dava etmiştir... Davalı taraf birleştirilen dava dosyası ile,3.3.1995 tarihli kira sözleşmesiyle davalıya işyerinin kiralandığını, kiracının basiretli bir k işinin göstermesi gereken özeni göstermediğini işyerinin tamamen yandığını, 2.000.000.000.TL. tazminatın davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir... Somut olayda yangının önceden tahmin edilmesinin mümkün olup olmadığının tespiti gerekir. İşyeri ticari işletme niteliğinde ise, davacı kiracının basiretli bir tacir gibi davranıp davranmadığı saptanmalıdır. Ticari işletme niteliğinde değil ise işletici kiracının genel hayat tecrübelerine göre o işteki normal seviyeli vasat bir insanın hareket tarzı göz önünde bulundurularak zararlı eylemin ortaya çıkmaması için alınması gerekli tedbirlerin neden ibaret olduğu işyerinin bulunduğu mahal ve meskûn mahalle uzaklığı aynı mahiyetteki işyerlerinin aldığı ve alması gerektiği tedbirler ve özellikle gece bekçisi tutulması ve bekçi köpeğiyle işletmenin emniyetinin sağlanması ve hırsızlık ve yangına karşı bilim ve tekniği olanaklarından yararlanılarak PTT telefon hattıyla irtibatlı hırsızlık ve yangın olayını anında cihazda bulunan bilgisayarın hafızasında mevcut telefon numaralarına bildirebilen alarm tesisinin işletmeye konulması ve benzeri tedbirlerle yangın olayının gerçekleşmesinin ve gerçekleşmiş ise en kısa zamanda büyümesinin önlenmesinin mümkün olup olmadığı göz önünde bulundurularak kusurun varlığı veya yokluğu saptanmalıdır...” kanaatine varılmıştır.

¹⁷⁰ KAYA, s.67.

koşullarıyla yapılmayan değişiklikler TBK 115 ve TBK 116 sınırlamalarına aykırılık teşkil etmemesi şartıyla yapılabilir¹⁷¹.

Ayrıca kiraya verenin aldatma ya da ağır kusuru mevcut ise, TBK 221 ve TBK 115 hükümlerine kıyasen sorumsuzluk anlaşması geçersiz sayılabilir¹⁷².

TBK' ya göre sorumsuzluk anlaşması yapmak için, konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan kira sözleşmelerinde genel işlem koşulları ile gelen bir sınırlama veya kaldırma olmadıkça ve hafif ihmâl hali için kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğunun sınırlandırılıp kaldırılabilceği sonucuna ulaşılır¹⁷³.

2.2.5. Kira Sözleşmesinde Öngörülen Kullanıma Ayıp Nedeniyle Elverişsizlik

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun oluşması için kiralananın kira sözleşmesinde öngörülen kullanıma ayıp nedeniyle elverişsiz olması gerekir. Kiracı kiralananın kullanımında kira sözleşmesinde belirtilen özelliklere ayıp nedeniyle kullanımda elverişsizlik durumu yaşıyor ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ortaya çıkacaktır.

Kira sözleşmesinde öngörülen kullanım belirtilmemiş ise kiraya verenin kiralanda kendisinin belirlediği nitelikler ve o mahaldeki örf ve adet gereği kullanıma elverişlilik kıstas alınması gerekir¹⁷⁴. Bu durumda ayrıca sözleşmenin amacına, somut olayın özelliğine ve kiralananın olağan kullanımına göre kiralananın elverişsizlik durumu tespit edilebilir¹⁷⁵.

¹⁷¹ ARAL/AYRANCI, s.249.

¹⁷² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.261.

¹⁷³ İNCEOĞLU, s.60.

¹⁷⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.241.

¹⁷⁵ ÇABRİ, s.127.

Kira sözleşmesinde kullanıma ayıp nedeniyle elverişsizliği sadece önemli ayıplar açısından değerlendirmek yanlış olur. Çünkü kiraya veren önemli olmayan ayıplardan dolayı da kiracıya karşı sorumluluğu mevcuttur¹⁷⁶.

Kiralananın kullanım amacına elverişsizlik teslim anında ortaya çıkabileceği gibi, teslimden sonra da ortaya çıkabilir.

Kiracı, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanım dışında kullanması halinde kira sözleşmesinde öngörülen kullanıma elverişsiz olduğunu savunarak kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğuna gidemeyecektir¹⁷⁷.

¹⁷⁶ KAYA, s.62.

¹⁷⁷ ÇABRİ, s.128.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNDA KİRACININ KULLANABİLECEĞİ HAKLAR

3.1. TESLİM ANINDA ÖNEMLİ/ÖNEMLİ OLMAYAN AYIPLARDA KİRACININ HAKLARI

3.1.1. Önemli Ayıp

Kira sözleşmelerinde kiralanan teslim anında önemli bir ayıp mevcut ise TBK 304/1 “Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.” şeklinde bir düzenleme yapmıştır.

Kiracıya bu düzenleme ile seçimlik iki hak tanınmıştır. Kiracı teslim anında kiralanan önemli olan bir ayıpla karşılaştığında borçlunun temerrüdü kuralları uygulabileceği gibi kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sorumluluk hükümlerine de başvurabilir. Kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurması halinde kiracı kira sözleşmesine ilişkin ayıp hükümlerine göre zararın giderilmesini isteyemez¹⁷⁸.

Kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerini uygulayabilmesi için kira sözleşmesinde kiralanan şeyin başlangıçta önemli ayıplı olması gerekir. Doktrindeki yaygın görüşe ve kanaatimizce de kiracı kiralanan şeyi teslim almış olmamalıdır¹⁷⁹. Gizli ayıplı olarak kiralanan ve teslim edilen kiralanan şeydeki ayıbı kiracı bir süre sonra tespit ederse, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir.

¹⁷⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.262.

¹⁷⁹ ACAR, s.184.

Burada belirtilmesi gereken husus, borçlunun temerrüdü hükümlerinden sürekli borç ilişkilerine özgü TBK 126 maddesinden hareket edebileceğidir¹⁸⁰.

Borçlunun temerrüdü hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralanan şey teslim anından önce ayıplı olmalıdır. Teslim anından sonraki aylarda kiralanan sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı kiraya verenin sorumluluğu hükümleri uygulanacaktır.

Kiracının teslim anında kiraya verenin sorumluluğunda borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlerinin uygulanabilmesi için ayıbın önemli olması gerekmektedir. Kiralanandaki ayıbın önemli olmadığı durumlarda borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulamaz.

Kiraya verenin kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerini seçtiği zaman üç tane seçimlik hakkı bulunur. TBK 125/1 Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir. Buradan anlaşılan kiracının kiralananı ayıpsız şekilde teslim almayı istemesi ve bu giderimin gecikmesi yüzünden uğradığı zararları talep edebilir¹⁸¹.TBK 125/2 “Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.” Buradan anlaşılan kiracının sözleşmeden dönerek kiralananındaki ayıptan dolayı uğradığı menfi zararların karşılanmasını istemesidir¹⁸².Menfi zararların karşılanması için kiraya verenin kusurlu olması şartı aranır. TBK 125/3 “Sözleşmeden dönme halinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.” Buradan anlaşılan kiracının sözleşmedeki ifadan vazgeçip zararının tazminini istemesidir¹⁸³.Kiracının sözleşmeden dönme ve aynen ifa yerine müspet

¹⁸⁰ ACAR, s. 185.

¹⁸¹ İNCEOĞLU, s. 66.

¹⁸² İNCEOĞLU, s. 67.

¹⁸³ İNCEOĞLU, s. 67.

zararın tazmini seçeneklerinden birini kullanabilmesi için kural olarak kiraya verene uygun süre vermesi gerekirken kira sözleşmelerinde teslim anında önemli ayıp olması durumunda uygulandığında bu kuralın uygulanmasına gerek olmayacaktır¹⁸⁴.

3.2.2. Önemli Olmayan Ayıp

Kira sözleşmelerinde kiralananda önemli olmayan ayıp mevcut ise, sadece kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulur. Kira sözleşmelerinde kiralananda önemli ayıp mevcut olduğundaki borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkı önemli olmayan ayıplarda geçerli olmayacaktır. Ayrıca kiracının teslim anındaki önemli olmayan ayıplara karşı ifayı kabul etmeme imkânı da tanınmamıştır¹⁸⁵.

Teslim anında önemli olmayan ayıplarda kiracının hakkı TBK 304/2’de “Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise, kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.” şeklinde belirtilmiştir.

3.2. TESLİMDEN SONRA OLUŞAN AYIPLARDA KİRACININ HAKLARI

3.2.1. Ayıbın Giderilmesini İsteme

Ayıbın giderilmesini isteme hakkı; TBK’ da TBK.306/1 “Kiracı, kiraya verenden kiralanandaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderilebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.” TBK.306/2 Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı sözleşmeyi feshedebilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

¹⁸⁴ İNCEOĞLU, s. 67

¹⁸⁵ İNCEOĞLU, s.68.

TBK 306/1 kiracının ayıbın giderilmesini hakkının önkoşul olduğunu ve diğer seçimlik haklara başvurulmadan önce kiraya verenden ayıbın giderilmesinin istenilmesi gerektiği ifade eden bir açıklama yapmıştır. Çıkan bu sonuca göre ilk önce kiracı ilk önce uygun bir süre içerisinde kiraya verenden ayıbın giderilmesini isteyecek eğer ayıp giderilemez ise diğer seçimlik haklara başvurabilecektir.

Kiracının kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep edebilmesi için kiralananın mevcut olması gerekmektedir. Yokolmuş bir kiralananı (yapılan kira sözleşmesinde bu hususta bir şart yok ise) kiraya veren yaptırma yükümlülüğü yoktur¹⁸⁶.

Kiracının kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep edebilmesi için ayıbın kiracı tarafından kaynaklanmamış olması gerekir. Kiracı kusurundan meydana gelen ayıplar için kiraya verenden ayıpların giderilmesi istenemez. Örneğin, kiracının kendi kusuru yüzünden mutfak dolaplarından kırılmalar oluşmuşsa kiracı kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep hakkı doğmayacaktır.

Kiracı teslim anından önce veya teslim anından sonraki ayıplarda ayıbın giderilmesini isteme hakkına sahiptir. Kiracı önemli veya önemli olmayan ayıplarda ayıbın giderilmesi hakkına sahiptir. YTBK' da önemli olmayan ayıp dışında bütün seçimlik haklar hâkim kararına gerek duyulmadan kiraya verene giderilebilmesi hakkı tanımıştır¹⁸⁷.

Ayıbın kiraya veren tarafından giderilmesi aktif veya pasif bir davranışla olabilir¹⁸⁸. Örneğin; muslukların onarılması, doğalgaz sisteminin tadilatı aktif davranış sonucu ayıbı giderme olarak gösterilirken, kokuyu önlemek pasif davranış sonucu ayıbı giderme olarak gösterilir.

¹⁸⁶ YAVUZ, Nihat, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, C.I, Adalet Yayınevi, Ankara,2013. ,s.1563.

¹⁸⁷ BELEN, Herdem, Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.87, S.3, 2013, s.123.

¹⁸⁸ ACAR, s.214.

Kiracı ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermelidir. Uygun süre belirlenebilir bir süre olmalıdır¹⁸⁹. Uygun süre, ayıbın niteliğine, kiralananın kullanım amacına etkisine, ayıbın giderilmesindeki zorluk derecesine, kiracının ihtiyacının derecesine göre belirlenir¹⁹⁰. Uygun sürenin sonunda kiraya veren ayıbı giderir ise, kiracının sadece ve zarar oluşmuş ise zararın tazminini isteme hakkı vardır, zararın tazminini isteme dışındaki hakları ayıp kiraya veren tarafından uygun sürede giderilmiş ise ortadan kaybolmuş olur¹⁹¹. Bazı durumlarda uygun bir süre verilmeden kiracının diğer seçimlik haklara yönelebileceğine dair görüşler mevcuttur. Bu görüşe göre, kiracı uygun süre içerisinde ayıbın giderilmesini istemesi halinde kiracının kullanımını önemli derecede etkiliyor ise süreye gerek kalmadan ayıpsız benzeriyle değişimini veya sözleşmeyi feshetmesini mümkün kılması gerekliliğinden bahseder¹⁹². Bu görüşe göre örneğin, sinema salonu için kiralanan elektronik aletin tadilatı için on gün süre verilmesi kiracının kiralananı kullanım ve yararlanmasını önemli ölçüde etkileyeceğinden elektronik aletin kiraya verenden ayıpsız misli ile değiştirilmesini veya sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğunu belirtebiliriz.

Kiracının menfaati gereğince uygun süre verilmeden de ayıbı kiracı tarafın giderilebilir¹⁹³. Yargıtay bir kararında kiracının, kiraya verene uygun süre vermeden bile ayıbı kiraya veren hesabına giderip, yaptığı masrafları vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebileceğine karar vermiştir¹⁹⁴.

¹⁸⁹ YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, s.1562.

¹⁹⁰ YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, s.1563.

¹⁹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.247.

¹⁹² ACAR, s.217.

¹⁹³ ÇABRİ, s.221.

¹⁹⁴ Yargıtay 13.HD. 07.07.1982T.,1982/4330E.,1982/5144.: “...Somut olayın özelliğine göre camların kırılmasında onarımın beklemeden yapılmasında zorunluluk vardır. Çünkü onarılması gerekli olan nesne kiralananın her türlü dış etkenlerden korunmasını sağlayan camdır. Bu nitelikte ve hemen giderilmesi zorunlu olan ufak tefek ayıp için bk.m.251/son gereğince kiralayana önel vermek; sonraca sonucunu beklemek, kiralananındaki nesnelere korumadan yoksun bırakır. Bir an için kiralayana, kiralananı oturması sırasında olayın meydana geldiği ve camların kırıldığını kabul edelim böyle bir olasılıkla kiralayana da yaptırma durumu ile kaşı karşıya bulunduğu, olayların normal akışına ve yaşam deneyimlerine uygun düşer. Öyleyse kiralayana kendisinin bile beklemeden yerine getirmek zorunluluğunda olduğu bir ayıp için, kiracısından K M.251/son fıkrası hükmünün arkasına sığınarak savunmada bulunması için MK m.2 maddesindeki objektif iyi niyet kurallarına da aykırılığı oluşturur. Bundan ayrı, bir davada olguları belirlemek, hukuksal açıdan nitelenmek ve de uygulamak yasal hükümlerini arayıp bulmak hakimnin doğrudan görevi gereğidir(HUMK m.76).Kiracının, kiralayana bildirmeksizin ve mahkemeden izin almaksızın

Kiraya veren uygun bir sürede ayıbı giderebilir yani kiralanandaki ayıbı onarabilir. TBK ayıbın onarılması yerine giderilmesini terimini kullanmıştır. Çünkü onarma sadece maddi ayıp giderilmesi gibi bir anlam çıkartılabilir. Halbuki maddi olmayan ayıplarda da ayıbın giderilmesini isteme hakkına sahip olacaktır¹⁹⁵.

Kiracı kiralanandaki ayıbı uygun bir süre içerisinde giderebilir veya ayıpsız bir benzeri ile değiştirebilir. Bu durumda da kiraya veren ayıbı giderme borcunu yerine getirmiş olur. Kiracının ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini istemesi için oluşan ayıbın maddi bir ayıp olması gerekir¹⁹⁶. Kiraya veren uygun bir süre içerisinde kiralanandaki ayıbı gidermeyip ayıpsız bir benzeri ile değiştirmiş olması durumunda da ayıbı giderme borcunu yerine getirmiş olacaktır. TBK 306/3'te bu husus “Kiraya veren, kiralanandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir.” şeklinde açıklanmıştır .Örneğin, kiraya veren kiralanana konuttaki kapıların eskimesinden dolayı oluşan ayıpları uygun bir sürede tamir ettirmek yerine ayıpsız benzeri ile uygun bir sürede değiştirmiş olması durumunda da ayıbı gidermiş olacaktır.

Kiraya veren ayıbı bizzat kendi giderebileceği gibi üçüncü bir kişiye de giderilebilir. Kira sözleşmesinde kiraya veren taraf olarak kim belirtilmiş ise ayıptan dolayı giderim sorumluluğuna da onlar katlanacaktır¹⁹⁷.

Kiracı uygun bir süre içerisinde ayıbı gideremez ise, kiracı kiraya veren adına ayıbı giderebilir, ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteyebilir veya sözleşmeyi fesheder¹⁹⁸. Kiracı bu seçimlik haklardan birini kiraya veren uygun sürede kiralanandaki ayıbı gideremezse kullanabilir. Kiracının ayıbın giderilmesini istemesi

onarımlarda bulunması halinde BK.413 ve 414. Maddelerin uygulanması gerekir. Böylece, somut olayda kiracı, anılan yasa hükümleri çerçevesinde yaptığı giderleri vekilsiz iş görmeye göre de davalı kiralayandan isteyebilir. Yukarıdan beri yapılan açıklamaların ışığında belirtmek gerekir ki, davacının davalıya, somut olayın özelliğine ve sözleşme hükmüne göre ufak tefek ayıpların giderilmesi için önel verme zorunluluğunda bulunmadığından işin esasına girilmesi ve böylece uyuşmazlık çözümüne bağlanmalıdır.”(ÇABRİ, s.222)

¹⁹⁵ ACAR, s.209.

¹⁹⁶ ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku(Özel Borç İlişkileri),s.89.

¹⁹⁷ ACAR, s.215.

¹⁹⁸ EREN, s. 335.

ve ayıbın giderilmesi durumunda kiraya verene bir bedel ödemesi gerekliliği bulunmamaktadır¹⁹⁹.

Kiraya veren uygun bir sürede kiralananadaki ayıbı giderememiş ise, ayıp kiraya veren hesabına giderilebilir. Bu giderim kiraya verenin hesabına olacak şekilde yapılır. Kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesi ETBK ve TBK' nın her ikisinde de düzenlenmiştir.

Kiraya verenin hesabına ayıbın giderilmesinin istenebilmesi için öncelikle bir ayıp mevcut olmalıdır. Ayıbın teslimden önce veya sonra olmasının bir önemi yoktur. Kiraya verenin hesabına ayıbın giderilebilmesi için ayıbın önemli olmayan ayıplardan olması gerekmektedir. Kanaatimizce kiracı önemli olmayan ayıplarda kiraya verenin hesabına ayıbın giderilmesi hakkını kullanabilir. Önemli olan ayıplarda hâkimin izniyle ayıbı gidermesi için kiraya verene başvurabilmelidir. Kiraya verenin hesabına ayıbın giderilebilmesi için kiracının başlangıçta ayıbı gidermesi için kiraya verene uygun bir süre vermiş olması ve bu süre içerisinde kiraya verenin ayıbı giderememiş olması gerekir. Kiraya veren uygun bir sürede kiralananadaki ayıbı giderememiş ise ve ayıp kiraya veren hesabına giderilmiş ise, kiracı kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebilir. Burada işlenen kira bedelinden indirim TBK 306/1'de belirtilen kiraya verenin kiralananadaki ayıbı giderebilmesi için kiracının kiraya verene uygun bir süre verdikten sonra kiraya verenin ayıbı giderememiş olduğu haldeki kira bedelinden indirimdir. TBK 306/1'deki kiracının kira bedelinden indirim hakkı ayıbın onarım süresince isteyebileceği bedel indirimidir²⁰⁰. Kiracı bu durumda ayıpları kiraya veren hesabına gidererek yapmış olduğu masrafları kira bedelinden düşebilir²⁰¹. Kiracıya tanınan bu hak seçimlik hak niteliğinde değildir, seçimlik haklardan olan ayıbın giderilmesi borcunun aynen ifasının devamı niteliğindedir²⁰² Özetle, kiraya verenin,

¹⁹⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.247.

²⁰⁰ ACAR, s.199.

²⁰¹ KAYA, s.82.

²⁰² GÜMÜŞ, Kira, s.127.

verilen uygun süreye rağmen ayıbın giderilmemesi durumunda, kiraya veren hesabına ayıbı gidererek, ayıbı gidermek için yaptığı harcamayı kira bedelinden indirebilir²⁰³.

Kiracı ayıbın önemli olması ve uygun bir süre içinde kiraya verenin ayıbı gidermemesi durumunda sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir²⁰⁴.

3.2.2. Bedelde İndirime Gidilme

Kiralanan sonradan ayıplı hale gelirse kiracının kiraya verenden kira bedelinde indirime gidilmesini talep hakkı mevcuttur. TBK 305/1’de ‘‘Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteyebilir.’’

Kiracının kira bedelinde indirime gidilmesi hakkı, seçimlik bir haktır. Kiracının, kira bedelinde indirime gidilmesi hakkının diğer seçimlik haklardan farklı kılan özelliği öncelikle ayıbın giderilmesi talebinden sonra kullanılması gereken bir hak olmamasıdır. Kiracı, ayıbın giderilmesi hakkını ilk önce öne sürme şartı olmadan da kira bedelinde indirime gidilmesini kiraya verenden isteyebilir.

Kiracının bedelde indirim hakkı yenilik doğurucu bir haktır. Kira bedelinden indirim ayıpla orantılı bir şekilde yapılmalıdır. Kiracı kira bedelinde indirim hakkını teslim anındaki ayıplarda ve teslimden sonra oluşan ayıplarda kullanılabilir.

Kiracının TBK 307’de ‘‘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.’’ belirtildiği gibi kira bedelinde indirime gidilmesini isteme hakkı vardır.

²⁰³ OYMAK, Tuba / ÖZDOĞAN, Mustafa, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.s.58.

²⁰⁴ EREN, s.335.

Yargıtay bir kararında²⁰⁵ kira sözleşmesi ile kiracıya tahsis edilen ve kira miktarının kira sözleşmesinin başlangıcında belirlenmesinde etkili olan asma katı kullanamaması sebebiyle ayıpla orantılı bir indirim yapılması gerektiğini açıklamıştır.

TBK 307'deki kira bedelinden indirim hususu TBK 305/1'deki seçimlik hak olan kira bedelinden indirim bakımından mı tanımlama yaptığı yoksa TBK 306/1'deki kiraya verenin ayıbı uygun bir sürede gideremediğinde kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesinde yapılan masrafları kira bedelinden düşmesi için yapılan indirim için mi tanımlandığı hususunda değişik görüşler vardır. TBK 307'yi incelediğimizde kanaatimizce TBK 306/1'deki kiraya verenin ayıbı uygun bir sürede gideremediğinde kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesinde yapılan masrafları kira bedelinden düşmesi için yapılan indirim olduğu daha baskın durmaktadır. TBK 307'deki tanımda ayıpların giderilmesine kadar geçen süre ibaresi bu görüşü daha da destekler niteliktedir.

Kira bedelinde indirime gidilmesi hakkı, önemli/önemli olmayan ayıplarda istenebilir. TBK 306/1'deki görüş gibi önemli olmayan ayıp durumunda hakim ve

²⁰⁵ Yargıtay 13.HD. 21.09.2010T.,2010/1447E.,2010/11769K. ...Davacı kiracı şirket, davalıya ait işyerinin süpermarket olarak işletmek üzere 01.07.2007 başlangıçlı ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığını ve aylık kiranın 23.500.00 TL olarak belirlendiğini, sözleşme ile kendisine kiralanan 15 m2 lik asma katı Başbakanlık kullandığı için kendilerinin kullanmadığını, otopark ortak alan olması nedeniyle de kullanmadıklarını, ayrıca sözleşme ile tahsis edilen 7 araçlık otoparkı da kullanmadığını, kullanmadığı bölümlerden dolayı aylık kirayı indirilmesi gerekliliğini ileri sürerek fazlası saklı kalmak üzere aylık kiranın 10.000.00 TL indirilmesini istemiştir. Mahkemece, davacının süpermarket olarak kullandığı giriş katla bağlantılı olan bölümün kullandığı, asma kat için sözleşme gereği yapması gereken giriş kapısını yapmadığı için bu iki kalemden dolayı indirim talep edemeyeceği,7 araçlık otoparkın kullanımının engellenmesi nedeniyle yüzde on indirim yapılması gerekliliği gerekçesi,01.07.2008 tarihinden itibaren ödenmesi gereken 24.430.00 TL aylık kiradan yüzde on indirim yapılmak suretiyle aylık kiranın 24.430.00TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm taraflarca temyiz edilmiştir. 2-Davacı, eldeki davada kendisine kira sözleşmesi ile tahsis edilen diğer bölümlerle birlikte 15 m2 lik asma katında dava dışı Başbakanlık kurumunun kullanımında olması nedeniyle kullanmadığını da belirterek bundan dolayı kira bedelinden indirim yapılmasını istemiştir. BK nın 249. Maddesi uyarınca kiralayan, kira sözleşmesine konu yerleri kiracının kullanıma elverişli bir şekilde bulundurmaya zorundadır. Her ne kadar taraflar arasındaki sözleşmede süpermarket olarak kullanılan giriş kat dükkândan girişi kiracı tarafından yapılmak kaydı ile bir odalı asma katında davacıya tahsis edildiği hükme bağlanmış ve davacının asma kata giriş kapısını yapmadığı anlaşılmakta ise de, bu durum, davalının asma katında davacı kiracının kullanımına uygun bir şekilde boş olarak bulundurma yükümlülüğünü ortadan kaldıracak nitelikte değildir. Öte yandan davacının zaman içinde böyle bir talepte bulunmaması da sonuca etkili değildir. Davaya konu asma katın dava dışı Başbakanlık kurumunun kullanımında bulunması ve bunun davalı tarafından engellenmemesi kiranın miktarının belirlenmesinde etkili bir husustur. Mahkemece, sözleşme ile davacıya tahsis edilen ve kira miktarının başlangıçta belirlenmesine etken ola asma katı kullanamaması nedeniyle belirlenecek bir oranda kira miktarından indirim yapılması gerekirken bu kalemin isteğin reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. RUHİ, Ahmet Cemal, **Kira Hukuku**, C.I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011. , s.317-318.

kiraya verenin iznine tabi olmaksızın kullanılabilirken, önemli ayıp durumunda hakimın iznine bağlı kullanılabilceği kanaatindeyiz²⁰⁶. Kiracı önemli olmayan ayıp dışındaki diğer tüm ayıp türlerinde kira bedelinde indirim hakkına sahiptir.

Kira bedelinde indirim hakkı, ayıbın ortaya çıkmasından itibaren değil, ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren başlar²⁰⁷. Kira bedelinde indirim için kiraya verenin kusurlu olması aranmaz²⁰⁸. Kira sözleşmesi sona erince kiracı kiraya verenden kira bedelinin indirilmesini talep edemez²⁰⁹.

Kiracının kira bedelini indirilmesini hakkını kullanabilmesi için TBK kanunı bir süre öngörmüş değildir. Ayıp varlığını koruduğu sürece kiracının bedel indirimi talep hakkı vardır²¹⁰.

3.2.3.Önemli Ayıplarda Sözleşmeden Dönme veya Fesih

Kiracının sözleşmeden fesih hakkı talep edebilmesi için en önemli hususu ayıbın önemli ayıp olmasıdır. Sözleşmeden fesih hakkı seçimlik bir haktır. Ayıp önemli olmayan bir ayıp türü ise kiracı kiraya verenden sözleşmenin feshedilmesini isteyemez.

Kiracı kiralananın kira sözleşmesinde belirtilen ve amaçlanan şekilde kiralananı kullanamıyor ise sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Yargıtay bir kararında²¹¹ sözleşmenin feshi hakkını kullanabilmesi için kiralananın kira

²⁰⁶ KAYA, s.91.

²⁰⁷ İNCEOĞLU, s.81

²⁰⁸ YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu Şerhi,s.1564.

²⁰⁹ KAYA, s.93.

²¹⁰ ACAR, s.201.

²¹¹ Yargıtay 13.HD,19.04.2010t.,2009/14397E.,2010/5289K. : “...Davalı alışveriş merkezinde yer alan dava konusu işyerini davacıya kiraya verdiğine göre; işyerinin onaylı mimari projede dükkan olarak değil otopark olarak yer aldığını davacı kiracıya bildirmekle yükümlüdür., zira taraflar sözleşmenin kurulması esnasında birbirlerine tam ve doğru olarak bilgi vermek zorundadırlar. Bu durumda davaya konu taşınmazın sözleşme gereğince davanın kiranın başladığı tarihte hukuki ayıptan arı bir şekilde teslim edilmediği, böylece kiralayan davalının kiracıya karşı yasal borcunu ifa etmediği sübuta ermiş bulunmaktadır. Borçlar Yasasının 249. Maddesi gereğince; kiralananın sözleşmede amaçlanan biçimde kullanılmasının olanaksız olması halinde kiracının sözleşmenin feshini isteme hakkı olup,

sözleşmesinde amaçlanan şekilde kullanılmasının imkânsız olması halinde kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır.

Kiralanandaki ayıbın önemli olması gerekliliği TBK 306/2’de “Ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.” açıklanarak kiracının sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilmesi için kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen kıstası getirilmiştir. Kiracının sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilmesi için ayıbın önemli ayıp olması ve kiracının kiraya veren uygun bir süre verip kiracının bu süre içerisinde ayıbı giderememesi durumunda kullanılabilir.

Ayıp teslim anında kiralananda mevcut ise fesih geriye etkili olarak ayıbın giderilmesini istemeye gerek kalmadan dönme beyanında bulunabilir. Bu durumda kiracı kiraya verenden menfi zararın giderilmesini isteyebilir²¹². Ayıp teslimden sonra kiralananda ortaya çıkmış ise, kiracının doğrudan fesih hakkı bulunmamaktadır. Kiracı ilk önce kiraya verene kiralanandaki ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermesi gerekmektedir. Verilen uygun sürenin sonunda kiraya verene kiralanandaki ayıbı gideremez ise kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı doğar. Bu fesih ise ileriye doğru etkili bir fesihtir²¹³. Bu durumda kiracı olumlu ve olumsuz zararın tazminini isteyebilir. Olumlu zararın tazmininden kusuru olmadığını ispatlayarak kurtulma imkânı bulunur²¹⁴. Kiracının fesih hakkını kullanabilmesi için bundan sonra yeniden bilgilendirilmesine veya hâkimden izin alınmasına gerek bulunmamaktadır²¹⁵. Fesih, kiracının tek taraflı varması gereken irade beyanıyla ve fesih bildiri kiraya verene ulaştığı anda hüküm ve sonuç doğurur²¹⁶.

somut olayda davacı kiracının seçimlik hakkını akdin feshi şeklinde kullanarak hukuki ayıp nedeni ile kar yoksunluğunu talep ettiği anlaşılmaktadır.(KAYA, s.97)

²¹² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.267.

²¹³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.267.

²¹⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.267.

²¹⁵ AYDEMİR, s.102.

²¹⁶ EREN, s.339.

TBK 305/2 Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.

TBK 306/2 kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kullanılabilmesi başlığı altında belirtilse de TBK 304'deki kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere yapılan atıf sebebiyle kiraya verenin kiralananın teslim anındaki ayıplardan sorumluluğunda da kiracının sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu anlaşılmaktadır²¹⁷.

Sözleşmeyi fesih hakkı ister teslim anında ister teslim anından sonra kullanılsın kiralananın ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verildikten sonra kullanılabilir. Örneğin Yargıtay'ın bir kararında 'davacı kafaterya ile kiralanan apartların yakınında bulunan 2 adet hamam ve havuz işletmesinin tahliyesi neticesinde kazanç kaybına uğradığından bahisle sözleşmenin feshini talep etmiş ise de; öncelikle münasip bir müddet tayin ederek ayıbın bu zaman zarfında bertaraf edilmesini istemesi ve bunun gerçekleşmemesi halinde akdi haklı olarak feshetmesi gerekir.²¹⁸ sözleşmenin feshi için öncelikle ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmesi bu süre sonunda ayıp giderilemiyorsa sözleşmeyi fesih şartlarının oluşup oluşmadığının incelenmesi gerekliliğine değinmiştir.

Sözleşmeyi fesih hakkı ister teslim anında ister teslim anından sonra kullanılsın kiralananın ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verildikten sonra kullanılabilmesinin istisnası vardır. TBK 304/1'de kiracı borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanacak olursa, ayıbın giderilmesi talep edilmeksizin sözleşmeden dönebilme imkânı verilebilecektir²¹⁹.

Buradan çıkarılacak sonuç sözleşmeden dönme, teslim anında kiracının ayıplı kiralananı kabul etmeyip borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurduğunda ortaya

²¹⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.253.

²¹⁸ Yargıtay 6.HD,2015/11465E. , 2015/11392K. sayılı ilamı(UYAP sisteminden alınmıştır.)

²¹⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.254.

çıkacağı²²⁰, sözleşmeyi feshin ise, teslimden sonraki ayıp durumlarında ortaya çıkacağıdır.

3.2.4. Ayıpsız Benzeri İle Değişirme

Kiraya veren, ayıbın uygun bir süre içerisinde giderilmesini talep ettiğinde, ayıp uygun bir süre içerisinde giderilmez ise, kiracı kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebilir.

Kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkı seçimlik bir haktır. Kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkı yenilik doğuran hak niteliğinde olmayan ve kiraya verenin uygun bir sürede ayıbı giderememesi sonucu ortaya çıkan kiracının kullanabileceği haklardandır²²¹. TBK 306/1 “Kiracı, kiraya verenden kiralandaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.” TBK 306/4 “Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.” TBK 306/1 ve TBK 306/4 ‘te kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi aynı kabul edilmelidir²²².

Kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirebilmesi için gerekli şartlardan biri kiraya verenin ayıbı verilen uygun süre içerisinde giderememiş olduğunda kullanılabilir. Kiraya veren uygun bir süre içerisinde ayıbı giderememiş ise kiracı kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değişimini kiraya verenden talep edebilecektir.

Kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirilebilmesi için kiralananın benzerinin kendisinde mevcut olması gerekmektedir. Kiraya verende kiralananın ayıpsız bir benzeri yok ise kiracının kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanmaması gerekir. Bazı görüşler kiralananın ayıpsız bir

²²⁰ KAYA, s.98.

²²¹ GÜMÜŞ, Kira, s.131.

²²² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.253.

benzerine sahip olmasa bile kiracının bu hakka sahip olduğunu ve bunu kiracının ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkının kiraya verenin ayıbın verilen uygun sürede giderilememesi sonucu oluşan seçimlik hak olmasına bağlarlar²²³.

TBK ayıpsız misli yerine ayıpsız benzeri ifadesini kullanmıştır. Bir görüşe göre, misli eşya niteliğindeki kiralananların ayıpsız misliyle değiştirilmesi, misli olmayan kiralananların çok zor da olsa ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi mümkündür²²⁴. Kiralananın ayıpsız bir benzeri, daha çok misli taşınır kiralalarında oluşmuş olup, taşınmaz kiralalarında kiralananın ayıpsız bir benzerini bulmak zor ve hatta imkânsız olsa da ²²⁵ kiralananın benzerinin bulunmasının değiştirme hakkının kullanılabilmesi için yeterli olduğunu savunurlar²²⁶. Bir diğer görüş ise, misli olmayan şeylerin ayıpsız benzeri ile değiştirilmesinin imkânı bulunmadığını savunur²²⁷.

Kiralananın ayıpsız benzerinin kira sözleşmesi yapmadaki amacı karşılayacak nitelikte olması gerekir. Kiralananın ayıpsız benzeri ile ayıplı kiralananın maddi değerinin karşılaştırılmasının önemi yoktur²²⁸.

Kiracının, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilebileceğini talep hakkının kiralanan hesabına ayıbın giderilmesi ve buradan doğan alacağın kira bedelinden indirilmesi hakkından farkı, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilebileceğini talep hakkının önemli ve önemli olmayan ayıplarda da istenebilir olmasıdır²²⁹.

²²³ ÇABRİ, s.289.

²²⁴ KAYA, s.96.

²²⁵ EREN, s.338.

²²⁶ ÇABRİ, s.287.

²²⁷ ÇABRİ, s.287.

²²⁸ ÇABRİ,s.288.

²²⁹ GÜMÜŞ, Kira, s.133.

3.2.5. Tazminat

Kiracının zarar giderme talebi hem seçimlik hak olarak hem de diğer seçimlik haklarla birlikte tazmin talebinde bulunularak kullanılabilir²³⁰. Kiralananın ayıplı olması, bu ayıbın kiracıya zarar vermiş olması, ayıplı ifa ile gerçekleşen zarar arasında illiyet bağı bulunması durumunda kiracı seçimlik haklarından zararın giderilmesini isteme hakkını kullanabilir²³¹. Kiracının zarar giderme talebini kullanabilmesi için kiralananın ayıplı olması gerekir. Kiracı kira sözleşmesinden doğan her türlü tazminat sorumluluğunu TBK 308'den isteyememesi anlamına gelir²³².

Kiracının zarar giderme talebini kullanabilmesi için ayıplı ifa nedeniyle oluşmuş bir zarar bulunmalıdır. Zarar maddi zarar olabileceği gibi manevi veya bedensel zarar da olabilir²³³. Teslimden önce veya teslimden sonraki ayıplar, önemli ve önemli olmayan ayıpların oluşturduğu zararlar durumunda da kiracı kiraya verenden zararın tazminini isteyebilir.

Yargıtay bir kararında²³⁴ kiracı, kiralayanın sözleşme hükümlerini yerine getirmemesi durumunda, kiraya verenin sözleşmenin feshini veya kira bedelinden indirim hakkını istemediği halde ve kiralanda oluşan ayıpları kiracının kendisinin giderdiği de göz önünde bulundurularak tazminat talebinde bulunmasını hukuka aykırı bulmuştur²³⁵.

²³⁰ GÜMÜŞ, Kira, s.133.

²³¹ EREN, s.339-340

²³² ACAR, s.307.

²³³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.269.

²³⁴ Yargıtay 13. HD. 13.02.2002T. ,2002/3878 E.,2002/5408 K. :... Davacı ,dava konusu taşınmazı eksik olduğunu bilerek kiralamış olup, kendisi tarafından bu eksiklikler giderildiğine göre ve bu şekilde kullanıldığına göre, yani davalı kiralayanın bu eksikleri gidermediğini anlayarak,2.6.1998 den itibaren bu eksiklikleri tamamlamaya başladığına göre, davacının yaptığı masrafları istemesi mümkündür. Davacı, davalı kiralayanın sözleşmedeki yükümlülükleri yerine getirmemesi karşısında, BK nın 249/2 maddesi gereğince akdin feshini veya kira bedelinden münasip bir miktarın tenziline isteyebilirdi. Ancak sözleşmenin feshini istemeyip, eksiklikleri de kendisi giderdiğine göre, artık bu yüzden gelir kaybı olduğundan bahisle, bir tazminat isteyemez. TÜREL,s.116.

²³⁵ TÜREL, Erol, **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmeleri**, C.I, 1.Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015,s.115.

Örneğin; kiralanan işyerinin bulunduğu caddedeki kazı çalışması yüzünden müşterinin azalmasına dayalı gelir azalması durumunda kiracı kiraya verenden doğan zararın giderilmesini isteyebilir. Kiralanan işyerindeki su tesisatında bozukluk yüzünden işyerini su basması yüzünden malların telef olması durumunda kiracı kiraya verenden zararın tazminini talep edebilir.

TBK 308’de belirtildiği gibi“ Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.” Kiraya verenin zararı tazmin sorumluluğu kusura dayanır. Kiraya veren ayıbın oluşumundaki kusurdan sorumlu değilse kiracı kiraya verenden ayıptan dolayı zararı tazmin hakkı yoktur. Yargıtay’ın bir kararında ‘...Önemli ayıplardan sayılan riskli yapı özelliği kiralananın teslimi sırasında mevcut olan ve yapı maliki tarafından bilinmesi gereken bir ayıp olması karşısında, kiraya veren malikin taşınmazının hukuki ve fiili durumunu bilmediğini iddia etmesi hayatın olağan akışına aykırı olup iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağından, davalının kusurlu olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, davacının maddi tazminat isteminde haklı olduğu göz önüne alınarak mahkemece öncelikle, davacının maddi tazminat talepleri açıklattırılarak...²³⁶

Kira sözleşmesinin sona ermesi kiracının zararın tazmin hakkını ortadan kaldırmaz²³⁷.Kira sözleşmesi sona ermiş olsa bile kira sözleşmesi süresince oluşan zararların tazmininden kiraya veren sorumlu olacaktır.

TBK 308 zararın giderilmesi TBK 112 ile benzerlik göstermektedir. TBK 308’deki zarar müspet zarar olarak karşımıza çıkar. Kiracı kiralananı ayıpsız halde kullansaydı kiracının malvarlığının ne olacağı ile, kiracının şimdiki durumu arasındaki farkı bulacaktır²³⁸. Sözleşmeden fesih söz konusu olmuş ise oluşan menfi zararlar da TBK 308’den tazmin edilebilecektir²³⁹.

²³⁶ Yargıtay 3.HD,2017/5481E.,2018/10827K.(UYAP’ tan alınmıştır.)

²³⁷ ACAR, s.241.

²³⁸ ACAR, s.243.

²³⁹ ACAR, s.244.

Kiracı oluşan zararlarının tazminini, ayıbın giderilmesi, kira bedelinden indirimine gidilmesi, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi ve sۆzleřmeyi fesih gibi seçimlik haklardan her biriyle kullanabilir²⁴⁰.

Kiraya veren kiralananana kasten zarar vermiş ve kiracının kişilik haklarına zarar vermiş ise, kiracı kiraya verenden manevi tazminat talep edebilir²⁴¹.Kiřilik haklarının ihlale uğradığını ispatı zor bir durumdur²⁴².

Zarar tazminin hesaplanmasında TBK 49'a gidilecektir.

Zamanaşımı olarak genel zamanaşımı sۆresi uygulanacak yani TBK 146 "Kanunda aksine bir hۆkۆm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir." uygulanacaktır.

²⁴⁰ EREN, s.340

²⁴¹ KAYA, s.106.

²⁴² KAYA, s.106.

SONUÇ

Çalışmamızda kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu incelenmiştir. Günümüzde ekonominin ve teknolojinin gelişmesi, nüfusun artması, toplumunun ihtiyaçlarının değişmesi kira hukukunda etkilemiştir.6098 sayılı TBK ile kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu yenilemeler yapılmıştır. Kira hukuku toplumla ilgili ve toplumun yaşamı içerisinde bir hukuk dalı olduğundan yenilemelere ve gelişmelere açıktır.

Çalışmamızda en başta kira sözleşmesinin genel hatları, kiraya veren ve kiracı tanımları ile bu tarafların birbirilerine karşı hak ve borçları hakkında bilgilendirme yapılmış ve kira sözleşmesinde ayıp kavramının açıklaması yapılmış ve kira sözleşmelerinde ayıp türleri gerek örnekler vererek gerekse de Yargıtay kararları ile kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunda kanun maddelerinin irdelenmesini sağlamıştır. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun özellikleri incelenmiş ve kiraya verenin ayıptan dolayı sorumlu olabilmesi için gerekli şartlar irdelenmiş ve bu şartların durumu açıklanmıştır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda kiracı kiraya verene karşı kiralanandaki ayıptan dolayı hukuki haklar kullanabilir. Bu haklar çalışmamızda tek tek ayırım yapılarak incelenmiştir. Diğer sözleşme türleri olan satış, bağışlama, eser sözleşmelerindeki ayıptan dolayı sorumluluk incelenmiş ve kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu ile karşılaştırılmıştır. Çalışmamızdan çıkartılacak sonuç, kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunun kanundaki yeri, örnekler, Yargıtay kararları ile desteklenerek doktrindeki görüşler, konuya hakim görüşlerden bahsedilerek, TBK kanun maddeleri anlatılıp açıklanarak ortaya çıkan sonuçlara göre kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu anlatılmıştır.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi(TBK m.299-321)**, 3.Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2016.

ARAL, Fahrettin /AYRANCI, Hasan, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**,10.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2014.

AYDEMİR, Efrail, **Kira Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara,2016.

AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2017.

BELEN, Herdem, Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, **İstanbul Barosu Dergisi**,C.87,S.3,2013,s.105-137.

CERAN, Mithat, **Kira Sözleşmesi-Tahliye**, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

ÇABRİ, Sezer,**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu**, Adalet Yayınları, Ankara, 2013.

DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayıncılık,Ankara,2011.

ERDEM, Mehmet, Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.12,S.155-156, Temmuz-Ağustos,2017,s.9-37.

ERDOĞAN, İhsan, Tüketicinin Ayıplı Mal ve Hizmet İfalarına Karşı Korunması, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.I,S.2,1997,s.53-66.

EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**,4.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, **Sözleşmeler Hukuku(Özel Borç İlişkileri)**, 2.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

GÜMÜŞ, M. Alper, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.

GÜMÜŞ, M. Alper, **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi**, 2.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.9, (Mart, Nisan 2013), S.103-104, 2013.

KAYA, Ümmühan, **Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu**, Adalet Yayınları, Ankara, 2014.

KIRMIZI, Mustafa, **Kira Hukuku**, Bilge Yayıncılık, Ankara, 2013.

NUHOĞLU, Beyza, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.

OYMAK, Tuba / ÖZDOĞAN, Mustafa, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.

ÖZKAN, Hasan, **Kira Sorunları El Kitabı**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2013.

RUHİ, Ahmet Cemal, **Kira Hukuku**, C.I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.

SEROZAN, Rona/BAYSAL, Başak/SANLI, Kerem Cem, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, 4.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul,2019.

SUIÇMEZ, Nevran, “ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Veren Yükümlülükleri ” , **Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ a Armağan, C.19,Özel Sayı-2017,s.15597-1622.

TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

TOSUN, Yalçın, Konut ve Çatılı İş yeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Ocak-Şubat 2016, İstanbul, s.31-53.

TÜREL, Erol, **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmeleri**, C.I, 1.Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015.

UÇAR, Ayhan, **İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Seçkin yayıncılık, Ankara, 2003.

YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/Özen, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018.

YAVUZ, Nihat, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, C.I, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

YAVUZ, Nihat, **Ayıplı İfa**, Beşinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

YÜCE BİLGİN, Melek, Satış Sözleşmesinde Ayıptan Dolayı Sorumluluğun Şartları ve Alıcının Seçimlik Hakları, **Prof. Dr. Cevdet YAVUZ a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı**, 2011, s.381-417.

ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18.Bası, Turhan Yayınevi, Ankara, 2018.