



T.C.

UFUK ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

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

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hatice Kübra MEYDANERİ**

**TEZ DANIŞMANI**

**Doç. Dr. Özge YÜCEL**

**ANKARA 2019**

**T.C.**  
**UFUK ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI**

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

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hatice Kübra MEYDANERİ**

**TEZ DANIŞMANI**  
**Doç. Dr. Özge YÜCEL**

**ANKARA, 2019**

## KABUL VE ONAY

Hatice Kübra Meydaneri tarafından hazırlanan "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu" başlıklı bu çalışma, 18/06/2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. L. şanal GÖRGÜN-Başkan

Doç. Dr. Özge YÜCEL- Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet İSTEMİ- ye

Yukarıdaki imzaların adı geçen ğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.



Prof. Dr. Mehmet TOMANBAY  
Enstitü Müdürü

## BİLDİRİM

Hazırladığım tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt eder, tezimin kâğıt ve elektronik kopyalarının Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım:

<input checked="" type="checkbox"/>	Tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.
<input type="checkbox"/>	Tezim sadece Ufuk Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.
<input type="checkbox"/>	Tezimin 1 yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.

18.06.2019



Hatice Kübra MEYDANERİ

## İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
BİLDİRİM	ii
ÖZET	x
ABSTRACT	xi
GİRİŞ	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRK HUKUKUNDA DÜZENLENMESİ VE TANIMI, UNSURLARI, TÜRLERİ, HUKUKSAL NİTELİĞİ, TARAFLARIN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP KAVRAMI VE TÜRLERİ

§ 1. Kira Sözleşmesinin Türk Hukukunda Düzenlenmesi ve Tanımı, Unsurları, Türleri, Hukuksal Niteliği, Tarafların Borç ve Yükümlülükleri	3
I. Kira Sözleşmesinin Türk Hukukunda Düzenlenmesi ve Tanımı	3
II. Kira Sözleşmesinin Unsurları	4
A. Kiraya Verenın Kullanılmasını veya Yararlanılmasını Kiracıya Bırakması	4
B. Kiraya Verenın Kullanılmasını veya Yararlanmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan	6
C. Kira Bedeli	7
III. Kira Sözleşmesinin Türleri	9
A. Kiralananın Niteliğine Göre	9
1. Adi Kira Sözleşmesi	9
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi	10
3. Ürün Kirası Sözleşmesi	11

<b>B. Kira Sözleşmesi Süresinin Belli Olup Olmamasına Göre</b>	<b>11</b>
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi	11
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi	12
<b>IV. Kira Sözleşmesinin Hukuksal Niteliği</b>	<b>13</b>
<b>V. Kira Sözleşmesinde Tarafların Borç ve Yükümlülükleri</b>	<b>14</b>
<b>A. Kiraya Veren Borç ve Yükümlülükleri</b>	<b>14</b>
1. Edim Yükümlülükleri	14
a. Asli Edim Yükümlülükleri	15
aa. Kiralanana Sözleşmede Öngörülen Şekilde Teslim Etme Borcu	15
bb. Kiraya Veren Kiralanana Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Halde Bulundurma Borcu	17
b. Yan Edim Yükümlülükleri	17
aa. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklere Katlanma Borcu	18
bb. Yan Giderlere Katlanma Borcu	18
2. Yan Yükümlülükleri	19
<b>B. Kiracının Borç ve Yükümlülükleri</b>	<b>20</b>
1. Edim Yükümlülükleri	21
a. Asli Edim Yükümlülüğü: Kira Bedelini Ödeme Borcu	21
b. Yan Edim Yükümlülükleri	22
aa. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu	22
bb. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	22
cc. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu	24
2. Yan Yükümlülüğü: Kiralanana Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu	25

<b>§ 2. Kira Sözleşmesinde Ayıp Kavramı ve Türleri</b>	<b>26</b>
<b>I. Kira Sözleşmesinde Ayıp Kavramı</b>	<b>26</b>
<b>II. Kira Sözleşmesinde Ayıp Türleri</b>	<b>26</b>
<b>A. Ayıbın Niteliğine Göre</b>	<b>27</b>
1. Maddi Ayıp	27
2. Manevi Ayıp	27
3. Hukuki Ayıp	28
4. Ekonomik Ayıp	29
<b>B. Ayıbın Mevcut Olduğu Ana Göre</b>	<b>29</b>
1. Teslim Anında Var Olan Ayıplar	29
2. Teslim Sonrasında Oluşan Ayıplar	30
<b>C. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre</b>	<b>30</b>
1. Önemli Ayıp	31
2. Önemsiz Ayıp	31
<b>D. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre</b>	<b>33</b>
1. Açık Ayıp	33
2. Gizli Ayıp	33

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI, ÖZELLİKLERİ, HUKUKSAL NİTELİĞİ, AYIPTAN SORUMLULUĞUN BENZER KURUMLARLA İLİŞKİSİ VE KOŞULLARI

<b>§ 3. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Tanımı, Özellikleri, Hukuksal Niteliği, Ayıptan Sorumluluğun Benzer Kurumlarla İlişkisi</b>	<b>35</b>
<b>I. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Tanımı ve Özellikleri</b>	<b>35</b>

<b>A. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Tanımı</b>	<b>35</b>
<b>B. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğun Özellikleri</b>	<b>37</b>
1. Ayıptan Sorumluluğun Asli Borç Niteliğinde Olması	37
2. Ayıptan Sorumluluğun Kanun Hükümlerine Dayanması	38
3. Ayıptan Sorumluluğun Kiraya Verenin Kusuruna Dayanmaması	39
4. Ayıptan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Emredici Nitelikte Olmaması	40
<b>II. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Hukuksal Niteliği</b>	<b>40</b>
<b>III. Ayıptan Sorumluluğun Benzer Kurumlarla İlişkisi</b>	<b>43</b>
<b>A. İrade Bozukluğu Halleri ile İlişkisi</b>	<b>44</b>
1. Ayıptan Sorumluluk ile Yanılma Hükümlerinin İlişkisi	44
2. Ayıptan Sorumluluk ile Aldatma Hükümlerinin İlişkisi	45
<b>B. Sözleşme Öncesi Görüşmelerden Doğan Sorumluluk (Culpa in Contrahendo) ile İlişkisi</b>	<b>46</b>
<b>C. Haksız Fül Hükümleri ile İlişkisi</b>	<b>47</b>
<b>D. Yapı Malikinin Sorumluluğu ile İlişkisi</b>	<b>48</b>
<b>§ 4. Ayıptan Sorumluluğun Koşulları</b>	<b>49</b>
<b>I. Sözleşmeye İlişkin Koşullar</b>	<b>49</b>
<b>A. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Varlığı</b>	<b>49</b>
<b>B. Geçerli Bir Sorumsuzluk Anlaşmasının Bulunmaması</b>	<b>49</b>
1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde	50
2. Adi Kira Sözleşmelerinde	51
<b>II. Kiralanana İlişkin Koşullar</b>	<b>52</b>



<i>A. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik ya da Bozuklukların Bulunması</i>	52
1. Kiralananda Bulunması Gereken Niteliklerin Bulunmaması	53
2. Kiraya Verenin Bildirdiği Niteliklerin Bulunmaması	53
<i>B. Kiralananın Dolaysız Zilyetliğinin Kiracıya Devredilmiş Olması</i>	54
<i>C. Ayıbın Kiralananın Kullanımını Elverişsiz Kılması</i>	55
<i>D. Ayıbın Aşikâr Olmaması</i>	56
<b>III. Sözleşmenin Taraflarına İlişkin Koşullar</b>	57
<i>A. Kiralanandaki Ayıbın Kiracıdan Kaynaklanmaması</i>	57
<i>B. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirmesi</i>	58
<i>C. Kiracının Ayıpları Kiraya Verene Bildirmesi</i>	59
<i>D. Kiraya Verenin Kusuru</i>	60

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI, SORUMLULUĞUN TABİ OLDUĞU ZAMANAŞIMI, İSPAT KURALLARI İLE GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

<b>§ 5. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Sonuçları</b>	61
<b>I. Teslim Anında Mevcut Olan Ayıplarda Kiracıya Tanınan Seçimlik Haklar</b>	61
<i>A. Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması</i>	62
1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme	63
2. Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminini İsteme	64
3. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazminini İsteme	65
<i>B. Kiralananda Sonradan Oluşan Ayıp Hükümlerine Dayanılması</i>	66

<b>II. Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıplarda Kiracıya Tanınan Talep Hakları</b>	<b>67</b>
<b>A. Kiracıya Tanınan Seçimlik Haklar</b>	<b>67</b>
1. Genel Olarak	67
2. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı	69
a. Kiraya Verenin Ayıbı Gidermesi	70
b. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Ayıbı Gidermesi	71
3. Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı	74
4. Kira Bedelinde İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı	76
5. Sözleşmeyi Fesih Hakkı	79
<b>B. Zararın Giderilmesini İsteme Hakkı ve Koşulları</b>	<b>81</b>
1. Genel Olarak	81
2. Koşulları	82
a. Kiraya Verenin Borca Aykırı Davranışından Kaynaklanması	82
b. Zararın Varlığı ve Türleri	83
c. Kusur Karinesine Dayanması	84
d. Ayıp ile Zarar Arasında Uygun İlliyet Bağı Olmalı	85
<b>III. Kiraya Verene Tanınan Seçimlik Haklar</b>	<b>86</b>
<b>A. Kiralananındaki Ayıbı Gidermek Yerine Ayıpsız Benzeriyle Değiştirmesi</b>	<b>86</b>
<b>B. Kiralananın Ayıpsız Benzerini Hemen Vermesi ve Kiracının Uğradığı Zararları Gidermesi</b>	<b>87</b>
<b>§ 6. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu Zamanaşımı, İspat Kuralları ile Görevli ve Yetkili Mahkeme</b>	<b>89</b>
<b>I. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu Zamanaşımı</b>	<b>89</b>

<i>A. Ayıbın Giderilmesini İsteme, Sözleşmenin Feshi ve Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Haklarının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi</i>	89
<i>B. Tazminat Alacağıın Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi</i>	90
<i>C. Kira Bedelinden İndirilen Miktarın Geri Verilmesi Talebinin Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi</i>	91
<b>II. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu İspat Kuralları</b>	92
<b>III. Ayıptan Sorumlulukta Görevli ve Yetkili Mahkemenin Belirlenmesi</b>	93
<b>SONUÇ</b>	95
<b>KAYNAKÇA</b>	99

## ÖZET

MEYDANERİ, Hatice Kübra, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, 2019

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 301'e göre kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Ancak kiraya veren, kiralanda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik ya da bozuklukların bulunması durumunda, borcunu hiç veya gereği gibi ifa edemediği için bundan dolayı sorumluluğu söz konusu olacaktır. Kiracının ise kiraya verenin bu sorumluluğu dolayısıyla ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini ve kira bedelinde indirim yapılmasını isteme, sözleşmeyi fesih ve tazminat talebi gibi hakları bulunmaktadır. Kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğuna ilişkin hükümler TBK m. 304-308 arasında düzenlenmiştir. Tez çalışmamızda özellikle kiracının, ayıptan sorumluluk dolayısıyla sahip olduğu haklar ve bu hakların kullanılabilmesi için gerekli olan şartlar ile birbirlerinden farkları üzerinde durulmuştur.

Tez çalışmamız üç bölüm ve sonuçtan meydana gelmektedir. İlk bölümde kira sözleşmesi ve sözleşmeyi oluşturan temel konular ile ayıp kavramı ve türleri açıklanmıştır. İkinci bölümde kiraya verenin ayıptan sorumluluğu için gerekli koşullar ile ayıptan sorumluluk kurumunun benzer kurumlarla ilişkisi doktrindeki görüşler yardımıyla incelenerek ele alınmıştır. Son bölümde ise ayıptan sorumluluğun sonuçları, zamanaşımı, ispat kuralları, görevli ve yetkili mahkeme konuları TBK hükümleri ve 818 sayılı BK hükümleri kıyaslanarak, Yargıtay kararları doğrultusunda incelenmiştir.

**Anahtar Sözcükler :** Kira Sözleşmesi, Ayıp, Ayıptan Sorumluluk, Kiracının Seçimlik Hakları, Tazminat Talebi, Kiraya Verenin Hakların Kullanmasını Önlemesi, Zamanaşımı.

## **ABSTRACT**

MEYDANERİ, Hatice Kübra, Lessor's Liability from Defects of Leased according to the Turkish Code of Obligations, Master's Thesis, 2019

According to article 301 of the Turkish Code of Obligations (No. 6098), the lessor is obliged to deliver the rented as agreed in the contract and keep it in such condition during the contract. However, the lessor may be liable in case of defect or deficiencies because he doesn't perform his obligations any way or as required. Because of the lessor's such responsibility, the tenant has rights such as replacement of the leaseholder, reparation, reduction, termination of contract and also has the right to claim compensation. Liability of the lessor is regulated in the articles 304-308 TCO. In our thesis, tenant's rights arising from liability from defects and the required conditions to exercise these rights are analyzed.

Our thesis consists of three section and a result. In the first section, the lease agreement, main elements of the contract, the concept of defect and its types are explained. In the second section, the necessary conditions for the responsibility of the lessor and the relationship of liability from defects with similar institutions are examined by analyzing opinions in the doctrine. In the last section, the results of the liability from defects, statutes of limitation, proof rules, competent and authorized court are examined by comparing the provisions of the Turkish Code of Obligations and the provisions of the previous Code of Obligations (No. 818) with the decisions of the Court of Cassation.

**Key Words:** Lease agreement, defect, liability from defect, tenant's optional rights, compensation claim, preventing the rights of the lessor, statutes of limitation.

## **KISALTMALAR**

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
b.	: bent
bkz.	: bakınız
c.	: cümle
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
eBK	: 818 Sayılı eski Borçlar Kanunu
E.	: Esas
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HAD	: Hukuk Araştırmaları Dergisi
HD.	: Hukuk Dairesi
HFD	: Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
JIMEP	: Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives
K.	: Karar
KHHD	: Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
m.	: madde
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

T.N. : Tebliğ Numarası  
vb. : ve benzeri  
vd. : ve devamı  
Y. : Yargıtay  
YHGK : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu  
YİBK : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı



## GİRİŞ

Kira sözleşmesi; 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda m. 299-378 arasında düzenlenen, karşılıklı borç ilişkisi doğuran, kullandırma ve yararlandırma amacı güden sözleşmelerin başında gelmektedir.

Kira sözleşmesinin taraflarını kiracı ve kiraya veren oluşturmaktadır. Karşılıklı borç doğuran bir sözleşme olduğu için tarafların sahip olduğu haklar kadar yerine getirmekle yükümlü oldukları borçları da bulunmaktadır. Buna göre kiraya verenin kiralananı sözleşmede belirlenen kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme boyunca bu halde bulundurma, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemesi iki tarafın bilinen önemli borçlarından. Ancak kiraya veren ayıp nedeniyle bu borcunu yerine getiremezse, TBK'da düzenlenen hükümlere göre kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olacaktır. TBK'da kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu, kira sözleşmesinin genel hükümler kısmında m. 304–308 arasında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kirasında kiraya verenin ayıptan sorumluluğu nedeniyle başvurulacak özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu türden kira sözleşmelerinde de TBK m. 304–308 hükümleri uygulanır.

TBK dikkate alınarak ortaya çıkarılan eserlerde bu konu “kiraya verenin ayıptan sorumluluğu” şeklinde ifade edilirken; 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde bazı yazarlar<sup>1</sup> “ayıba karşı tekeffül borcu” olarak adlandırırken bazı yazarlar<sup>2</sup> ise bu sorumluluğu kiralananı sözleşmede belirlenen kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve bu halde bulundurma borcu kapsamında incelemişlerdir<sup>3</sup>. Kanun

---

<sup>1</sup>TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Kira ve Ödünç Verme(Ariyet, Karz) Sözleşmeleri), Cilt I /2, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 111; KÖK, Yasin, Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2007, s. 1; BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971, s. 151.

<sup>2</sup> ARKAN SERİM, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010, s. 44; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri Özel Borç İlişkileri, Cilt I, 4. Baskı, İstanbul, 1980, s. 516 vd.

<sup>3</sup> ÇABRİ, Sezer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 7-8.



bu sorumluluk türü için kusur şartı aramamaktadır<sup>4</sup>. Kiralananın teslim sırasında ya da sonradan ayıplı duruma gelmesinde kiraya verenin kusuru olmasa bile ayıptan sorumluluğu devam edecektir. Ancak kiracının kiralanandaki ayıp dolayısı ile uğradığı zararları tazmin edebilmesi kiraya verenin kusurlu olması şartına bağlanmıştır<sup>5</sup>.

Kanun koyucu, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracıya ifa teklifini geri çevirerek borçlunun temerrüdüne ya da kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurma imkânı tanımıştır. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde ise kiracı, yapılan ifayı kabul ederek kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Bu durumda TBK m. 305'de yer alan düzenleme uyarınca kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda ayıbın giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını yahut ayıp dolayısı ile uğradığı zararın tazminini isteyebilecektir. Ancak kiracı, zararın giderilmesi talebinde bulunmuş ise, bu durum diğer seçimlik hakların kullanılmasına engel değildir. Kiralanandaki ayıp önemli ise kiracının sözleşmeyi fesih hakkı da bulunmaktadır.

Tez çalışmamızın konusunu kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu oluşturmaktadır. Çalışmamızda adi kira ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerindeki ayıptan sorumluluk temel alınacak, ürün kirası ile ticari kira ilişkilerine değinilmeyecektir. Buna göre çalışmamızın ilk bölümünde, konumuzun temelini oluşturan kira sözleşmesinin tanımı, hukuki niteliği, unsurları ve türleri, kira sözleşmesinin taraflarının borç ve yükümlülükleri ile kira sözleşmesindeki ayıp kavramı ve türleri ele alınacaktır. İkinci bölümde kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun özellikleri, hukuksal niteliği, sorumluluk için gerekli koşullar ayrı ayrı ele alınacak ve ayıptan sorumluluk kurumunun benzer kurumlarla ilişkisi doktrindeki görüşler ışığında açıklanmaya çalışılacaktır. Üçüncü bölümde ise kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sonuçları, zamanaşımı, ispat kuralları, yetkili ve görevli mahkeme konuları ele alınarak çalışmamız tamamlanacaktır.

---

<sup>4</sup> KAYA, Ümmühan, Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 3.

<sup>5</sup> ÇABRİ, s. 6.

## BİRİNCİ BÖLÜM

# KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRK HUKUKUNDA DÜZENLENMESİ VE TANIMI, UNSURLARI, TÜRLERİ, HUKUKSAL NİTELİĞİ, TARAFLARIN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP KAVRAMI VE TÜRLERİ

## § 1. Kira Sözleşmesinin Türk Hukukunda Düzenlenmesi ve Tanımı, Unsurları, Türleri, Hukuksal Niteliği, Tarafların Borç ve Yükümlülükleri

### I. Kira Sözleşmesinin Türk Hukukunda Düzenlenmesi ve Tanımı

Kira sözleşmesi, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda m. 248–298 arasında adi kira ve hasılat kirası şeklinde iki bölümde düzenlenmişti. Adi kiraya ilişkin hükümler genel hükümler olarak kabul edilmekte ve özel olarak düzenlenen durumlar dışında ürün kirasına da uygulanmaktaydı. Kira sözleşmesini düzenleyen hükümler sadece Borçlar Kanunu ile sınırlı değildi. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olarak kiracıyı koruyan bir düzenleme ihtiyacı ortaya çıkınca kanun koyucu 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'u hazırladı ve 1955 yılında yürürlüğe girdi<sup>6</sup>. Ancak 6570 sayılı GKHK'nın uygulandığı yerler m. 1'de sayılan alanlar ile sınırlıydı. Buna göre 6570 sayılı Kanun, belediye örgütü olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki üstü kapalı taşınmazların kiralanmasında uygulanırdı<sup>7</sup>(GKHK m. 1). Bu durumda söz konusu Kanunda belirtilen yerler dışındaki üstü kapalı taşınmazlar ile sayılan yerlerde bulunan ancak üstü açık olan taşınmazların kiralanmasında ve taşınır kiralalarında Borçlar Kanunu hükümleri geçerliydi. Görüldüğü üzere eBK'nın yürürlükte olduğu dönemde kira sözleşmesine ilişkin dualist bir yapı<sup>8</sup> söz konusuydu. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte eBK yerini TBK'ya bıraktı. Ayrıca 6570 sayılı GKHK'nın

---

<sup>6</sup> KAYA, s. 11. Ayrıca bkz. ARPACI, Abdülkadir, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet", Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34, 2005, s. 3678.

<sup>7</sup> AKINTÜRK, Turgut, ATEŞ, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, 27. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 264.

<sup>8</sup> BAŞARAN, Ece, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?", Terazi Hukuk Dergisi, C. 4, S. 38, 2009, s. 56.

kiracıyı korumayı amaçlayan hükümleri TBK'ya dahil edilerek Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece kira sözleşmesini düzenleyen hükümler tek bir çatı altında toplanmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi m. 299–378 arasında düzenlenmiştir ve “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ile “Ürün Kirası” olmak üzere üç alt başlığa ayrılmıştır. Kira sözleşmesi, TBK'nın dördüncü bölümü olarak düzenlenmiştir ve bu bölümün “Genel Hükümler” kısmında yer alan düzenlemeler adi kiraya ilişkindir. Ancak TBK m. 358'de “*Ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*” şeklinde bir düzenleme bulunmaktadır.

Kira sözleşmesi, TBK m. 299'da ise “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde bir düzenlemeyle açıklanmıştır. TBK'da yer alan söz konusu hüküm uyarınca kiraya verenin bir şeyin kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceği ifade edilerek, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından biri olarak kabul edilebileceği açıkça belirtilmiştir<sup>9</sup>.

## **II. Kira Sözleşmesinin Unsurları**

Kira sözleşmesinin tanımından yola çıkarak “kiraya verenin kullanılmasını veya yararlanılmasını kiracıya bırakması”, “kiraya verenin kullanılmasını veya yararlanılmasını kiracıya bıraktığı kiralanan” ve “kira bedeli” olmak üzere kira sözleşmesinin üç ana unsurdan oluştuğunu görmekteyiz.

### ***A. Kiraya Verenin Kullanılmasını veya Yararlanılmasını Kiracıya Bırakması***

Kira sözleşmesinin TBK'da yer alan tanımını incelediğimizde sözleşmenin üç temel unsurundan birini kiralananın kullanılmasının veya yararlanılmasının kiracıya

---

<sup>9</sup> TÜREL, Erol, Açıklamalı–İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, C. I, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 10; İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, C. I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 7.

geçici olarak bırakılması oluşturmaktadır. Şöyle ki, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın belirli bir bedel karşılığı kullanılması hususunda tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla (TBK m. 1/I) kira sözleşmesi kurulmuş olur.

Kira sözleşmesinin iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması ve bu sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulup sürdürülebilmesi için tarafların sözleşme ehliyetine sahip olmaları gerekir. Bu hususu 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda yer alan fiil ehliyetine ilişkin hükümlerle somutlaştıracak olursak; ayırt etme gücüne sahip, küçük ve kısıtlı olmayan (TMK m. 10), yani fiil ehliyetine sahip her kişi kira sözleşmesi yapabilir. Çünkü fiil ehliyetine sahip kişiler kendi fiilleriyle borç altına girebilir ve hak sahibi olabilirler (TMK m. 9). Ancak sınırlı ehliyetsizler, yasal temsilcilerinin onayı olmadıkça, kendilerini borç altına sokan işlemleri tek başlarına yapamazlar (TMK m. 16). Bu yüzden kira sözleşmesini yasal temsilcilerinin icazeti ile yapabilirler ya da yasal temsilcileri onların adlarına bu işlemi gerçekleştirir. Ayırt etme gücü bulunmayanların yaptıkları işlemler hukuki sonuç meydana getirmediği için (TMK m. 15) kira sözleşmesi yapamazlar. Eğer ki yapmışlarsa sözleşme geçersiz olur.

Kira sözleşmesinin tarafları birden fazla kişiden oluşabilir. Buna göre kiracı sıfatıyla hareket eden taraf birden fazla kişiden oluşuyorsa ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa her biri kendi payına düşen miktarı ödemekle yükümlüdür, müteselsil sorumluluk söz konusu değildir<sup>10</sup>. Kiraya veren tarafın birden fazla kişiden oluşması durumunda ise TBK m. 85/II uyarınca hepsi borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdürler. Kiralananın paylı mülkiyete konu olması halinde bu işlem önemli yönetim işlerinden sayıldığı için pay ve paydaş çoğunluğunun (TMK m. 691/I) sağlanmış olması gerekir<sup>11</sup>. Paydaşlardan biri veya birkaçı, kendi adlarına kira sözleşmesini yaparlarsa, yapılan sözleşme geçerli olur (TMK m. 638/III). Ancak diğer paydaşlar, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve

---

<sup>10</sup> KAYA, s. 16-17; Aynı yönde görüş için bkz. ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 263.

<sup>11</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s. 191; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 322.

bu halde bulundurma borcuna aykırı davranırlarsa sözleşmeyi yapan paydaş bu durumda kiracıya karşı sorumlu olur<sup>12</sup>. Bu sorumluluk, kiralanan teslim edilmişse zapta karşı tekeffül sorumluluğuna; teslim edilemiyorsa borcun ifa edilmemesinden dolayı TBK m. 112'ye dayanacaktır. Diğer yandan paydaşlardan biri veya birkaçı kiralananı bütün paydaşlar adına kiraya verirse yetkisiz temsil söz konusu olur ve diğer paydaşlar bu duruma icazet vermezlerse sözleşme geçersiz olur<sup>13</sup>. Kiralananın elbirliği mülkiyetine konu olması halinde ise kira sözleşmesinin baştan beri geçerli bir şekilde kurulabilmesi için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir (TMK m. 702/II). Aksi takdirde paylı mülkiyetteki gibi kiraya veren ortak, kiracıya karşı sorumlu olur (TBK m. 112/309) ya da yetkisiz temsil söz konusu olur ve sözleşme geçersiz olur<sup>14</sup>.

TBK, kira sözleşmesi için herhangi bir şekil şartı öngörmemiştir. Taraflar istedikleri şekilde sözlü, yazılı ya da noterde yapacakları bir sözleşmeyle anlaşmaya varabilirler. Ancak kiracı kendini daha sonraki mal sahiplerine karşı güvence altına almak istiyorsa, yani kiraya verenin kiralananı satması durumunda yeni malikin, kendisini kira konusu maldan çıkarması durumuna karşı, adi yazılı bir şekilde yapılmış olan sözleşmeyi tapu siciline şerh ettirmesi gerekir<sup>15</sup>. Ancak bunun için her şeyden önce taşınmazın tapu siciline kayıtlı olması gerekir<sup>16</sup>.

### ***B. Kiraya Verenin Kullanılmasını veya Yararlanmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan***

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru da kiraya verenin kullanılmasını veya yararlanılmasını kiracıya bıraktığı kiralananıdır. Kiralananın konusunu taşınır veya

---

<sup>12</sup> AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 372; SEROZAN, Rona, ÖZ, Turgut, ACAR, Faruk, GÖKYAYLA, Emre, DEVELİOĞLU, Murat, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 1601.

<sup>13</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 63.

<sup>14</sup> ZEVLİLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s. 187; ARAL/AYRANCI, s. 262. Ayrıca bkz. SAFAROV, Gulmammad, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015, s. 14.

<sup>15</sup> ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 209; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1595.

<sup>16</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 323.

taşınmaz şeyler oluşturur<sup>17</sup>. Adi kira sözleşmesi bakımından durum böyle iken; TBK m. 357’de ürün kirasının konusunu ürün veren bir şeyin veya hakkında oluşturabileceği açık bir şekilde hükme bağlanmıştır. Kiralananın belli olması şart değildir, doktrinde belirlenebilir olması da yeterli görülmektedir<sup>18</sup>. Hatta sözleşmenin konusunu oluşturan kiralananın bir kısmının dahi kira sözleşmesinin konusunu oluşturması mümkündür<sup>19</sup>. Bu durum özellikle taşınmaz kiralalarında karşımıza çıkmaktadır. Örneğin; evin bir odasının bile kiralınması söz konusu olabilir<sup>20</sup>. TBK m. 339/I’de yer alan düzenleme uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralandığında bunlarla birlikte içlerinde bulunan eşyalar da (örneğin; beyaz eşya, mobilya vb.) kira sözleşmesinin kapsamında değerlendirilir ve kiracı bunlardan da faydalanabilecektir.

Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için kiraya verenin kiralananın maliki olması gerekmez<sup>21</sup>. Başka bir ifadeyle kiraya veren, kiralanan üzerinde tasarruf yetkisine sahip olmasa bile kiracıyla yaptığı sözleşme geçerli olur. Ancak kiraya veren, kiralananı karşı tarafa teslim edemeyeceğinden borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden dolayı kiracının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür<sup>22</sup>.

### ***C. Kira Bedeli***

Kira bedeli, kiracının kiralananı kullanması karşılığında kiraya verene ödemeyi üstlendiği asli borcudur. eBK m. 248’de “ücret” kelimesi kullanılırken, TBK m. 299’da ise kanun koyucu “kira bedeli” kavramını kullanmıştır. Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için tarafların sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kira bedelinin

---

<sup>17</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1596; YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2018, s. 225; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 189.

<sup>18</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 8; ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2017, s. 68; EREN, Borçlar Özel, s. 316.

<sup>19</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 213- 214; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1597: “Bir eşya bütünüyle kiralınabileceği gibi, kısmen de kira konusu olabilir”.

<sup>20</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 10.

<sup>21</sup> ARAL/AYRANCI, s. 257; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371.

<sup>22</sup> KAYA, s. 13.

ödenmesi hususunda anlaşmış olmaları gerekir. Kira bedelinin miktarının ve nasıl ödeneceğinin sözleşmede belirlenmesi şart olmayıp, belirlenebilir olması yeterlidir<sup>23</sup>.

Taraflar, kira bedelinin ödenmesi hususunda anlaşmış olmakla birlikte belirlenmesini objektif kriter çerçevesinde tespit edebilirler<sup>24</sup>. Örneğin; bir konuta ilişkin kira sözleşmesinde taraflar, kira bedelinin o çevrede bulunan benzer nitelikteki konutların emsal kira bedellerinin dikkate alınarak belirlenmesini kararlaştırmışlarsa, bu miktar kiracı tarafından ödenecek kira bedelini oluşturacaktır<sup>25</sup>. Ancak taraflar belirlenen emsal kira bedeli üzerinde anlaşmamışlarsa, bu durumda kira bedeli miktarının tespit edilmesi hakim tarafından gerçekleştirilecektir (TBK m. 2/II).

Taraflar, kira bedeli miktarının belirlenmesi hususunu sübjektif kriter çerçevesinde de tespit edebilirler ve bu durumda da sözleşme geçerli bir şekilde kurulmuş sayılır. Bu kritere göre kira bedelini belirleme yetkisi taraflara veya üçüncü bir kişiye bırakılabilir<sup>26</sup>. Ancak kira bedelini belirleme yetkisine sahip olan kişinin bu yetkisini dürüstlük kuralları çerçevesinde kullanması gerekir<sup>27</sup>.

Kira bedeli kural olarak para cinsinden kararlaştırılır. Türk Parası Kıymeti Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar<sup>28</sup> uyarınca kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılamayacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Ayrıca kira bedelinin karşılığının para olarak ödenmesi zorunluluğu da yoktur. Mesela kira bedeli, misli eşya (örneğin; altın<sup>29</sup>) ya da misli olmayan eşya olarak da kararlaştırılabileceği gibi iş görme edimi olarak da kararlaştırılmış olunabilir<sup>30</sup>. Bu

---

<sup>23</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1599; Aksi yönde görüş için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 259.

<sup>24</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 321; AKARTEPE, Alpaslan, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi HAD, C. 22, S. 3, 2016, s. 88.

<sup>25</sup> AKARTEPE, s. 88.

<sup>26</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 227.

<sup>27</sup> AKARTEPE, s. 88; SAFAROV, s. 12.

<sup>28</sup> RG: 12.09.2018(T), 85(S).

<sup>29</sup> ARAL/AYRANCI, s. 258, SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1598; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 228.

<sup>30</sup> ARAL/AYRANCI, s. 259; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 214.

durumda taraflar arasındaki sözleşme, kira sözleşmesi niteliğini kaybetmez, ancak karma sözleşme söz konusu olur<sup>31</sup>.

### **III. Kira Sözleşmesinin Türleri**

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesi ile ilgili bölümlerini incelediğimizde sözleşmenin konusunu oluşturan kiralananın niteliği ve sözleşme süresine göre kira sözleşmesinin çeşitli türleriyle karşılaşmaktayız. Aşağıda kira sözleşmesi türlerine değineceğiz.

#### ***A. Kiralananın Niteliğine Göre***

##### **1. Adi Kira Sözleşmesi**

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>32</sup> TBK'nın genel hükümler kısmında yer alan düzenlemeler adi kiraya ilişkindir. Buna göre adi kira sözleşmesi; taşınır veya taşınmaz nitelikteki bir malın belli bir bedel karşılığı kullanım hakkının bir başkasına bırakılmasıdır<sup>33</sup>. Adi kira sözleşmelerinde sadece kullanma hakkı söz konusudur, bu ayırım da adi kira ile ürün kirası arasındaki farkı oluşturmaktadır. Bu tür sözleşmelerin konusunu, taşınır veya taşınmaz şeyler oluşturur<sup>34</sup>. Örneğin; beyaz eşya, mobilya, ev, gelinlik adi kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Bu açıklamalar doğrultusunda adi kira sözleşmesini; konut ve çatılı işyeri kiralaları, ürün kirası ya da ürün kirasının bir alt başlığı altında değerlendirilen hayvan kirası dışında kalan kira sözleşmelerinin oluşturduğunu söyleyebiliriz.

---

<sup>31</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 214; İNCEOĞLU, C. I, s. 13.

<sup>32</sup> Bkz. §1/I.

<sup>33</sup> ARAL/AYRANCI, s. 256-257; KARABİDEK, Yasemin, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2011, s. 10.

<sup>34</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 189; EREN, Borçlar Özel, s. 315.



## 2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri TBK'ya dahil edilerek yürürlükten kaldırılmıştır. GKHK'da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin birçoğu aynen ya da değiştirilerek TBK'da "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlığı altında m. 339–356 arasında düzenlenmiştir.

Ancak TBK'da konut ya da işyerinin tanımı yapılmamıştır. Ancak kiralanan taşınmaz; üstü örtülü, çatılı bir taşınmaz ise bunlar ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine konu olabilirler<sup>35</sup>. Genel olarak konut; insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen etrafı ve üstü kapalı yerler<sup>36</sup> olarak tanımlanabilir. Başka bir ifadeyle kişilerin daimi bir şekilde ikâmet etmelerine uygun oturma alanlarını ifade eder<sup>37</sup>. Bu bağlamda bir daire veya oda bile konut olarak kabul edilebilir<sup>38</sup>. Genel anlamda işyeri ise kiracının ekonomik faaliyetlerini ya da mesleğini icra ettiği, yani bir işin yapıldığı ve üretildiği yer olarak tanımlanabilir<sup>39</sup>. Ancak 4857 sayılı İş Kanunu m. 2'de işyeri "*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birim*" şeklinde tanımlanmıştır.

TBK m. 339/I'e göre "*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiraya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*". Burada eşyadan anlaşılması gerekenin, taşınmazla bağımlılık içerisinde bulunan şey olduğu belirtilmektedir<sup>40</sup>. "*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralınmalarında uygulanmaz*".

---

<sup>35</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 311.

<sup>36</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307.

<sup>37</sup> URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013, s. 9; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 186.

<sup>38</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 186.

<sup>39</sup> AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 24; İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 14.

<sup>40</sup> BAŞARAN, s. 59; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 308; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 188. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 11.

### 3. Ürün Kirası Sözleşmesi

eBK’da “Hasılat Kirası”, TBK’nın kira sözleşmesine ait üçüncü kısmında ise “Ürün Kirası” diye adlandırılan bu sözleşme türü m. 357–378 arasında düzenlenmiştir. TBK m. 357/I’e göre “*Ürün kirası; kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakların kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*”. Tanıma göre ürün kirası daha çok tarımsal amaçlı taşınmazların kiralanması şeklinde bir algı oluşturuyorsa da kanun koyucunun burada vermek istediği anlam; ürün veren, işletilen taşınmaz veya tesislerin yahut hakların da, ürün kirasının konusunu oluşturabilmesine ilişkindir<sup>41</sup>. Bu yüzden çiftlik, bahçe, bağ gibi unsurlar ürün kirasının konusunu oluşturabilirken; lokanta, öğrenci yurdu, düğün salonu gibi tesis ve işletmeler de ürün kirası kapsamında değerlendirilir<sup>42</sup>. Ayrıca ürün kirası ile adi kira arasındaki farka değinmek gerekirse; ürün kirasının konusunu ürün veren ya da işletilen taşınır, taşınmaz veya bir hak oluştururken; adi kira sözleşmesinin konusunu taşınır veya taşınmaz maddi bir şey oluşturur. Arasındaki bir diğer fark ise ürün kirasının konusunu oluşturan kiralanandan hem kullanma, hem de yararlanma söz konusu iken; adi kirada ise kiraya veren bir şeyin sadece kullanım hakkını kiracıya bırakmayı üstlenir.

#### ***B. Kira Sözleşmesi Süresinin Belli Olup Olmamasına Göre***

##### **1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi**

Kira sözleşmesinin süresi, eBK’da bulunmayan TBK’da düzenlenen yeni hükümlerden biridir. Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için sürenin, taraflarca belirlenmiş olması gerekmediği gibi, sözleşmenin esaslı unsurlarından biri de değildir. Sözleşme süresinin belli olup olmaması özellikle sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından önem taşır<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> AYDEMİR, s. 30-31; KAYA, s. 20.

<sup>42</sup> AYDEMİR, s. 31.

<sup>43</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 194; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 230.

Belirli süreli kira sözleşmesi; TBK m. 300'de "*Kararlaştırılan sürenin geçmesi ile herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir...*" şeklinde tanımlanmıştır. Taraflar, kira sözleşmesinin süresini zımni ya da açık bir biçimde belirleyebilirler. Örneğin; kira sözleşmesinin süresi gün, ay, yıl şeklinde kesin olarak belirlenmiş bir tarih olabileceği gibi; bir yazlığın mevsimlik olarak kiralanması durumunda olduğu gibi<sup>44</sup> bir olaya da bağlı olabilir. Yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere belirli süreli kira sözleşmeleri herhangi bir bildirimde gerek kalmaksızın (konut ve çatılı işyeri kiraları hariç) kendiliğinden sona erer.

Kira sözleşmesi süresinin belirli olması, adi kira ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde farklı sonuçlar meydana getirmektedir<sup>45</sup>. TBK m. 327/II'ye göre adi kira sözleşmesinde taraflar, belirli süreli kira sözleşmesini sessiz kalarak sürdürürlerse, kira ilişkisi belirsiz süreli sözleşmeye<sup>46</sup> dönüşürken; TBK m. 347/I'e göre "*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır*". Ancak kiraya verene bu hak ve yetkisini kullanma, on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla tanınmıştır.

## 2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

TBK m. 300/II'de belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı yapılmış ve bunun dışında kalan sözleşmelerin belirli olmayan bir süre için yapıldığı yani belirsiz süreli kira sözleşmesini oluşturduğu ifade edilmiştir. Ancak doktrinde kabul edilen görüşe göre sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olduğu hususunda tereddüt edilirse bu sözleşmenin belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğunu kabul etmek gerekir<sup>47</sup>. Belirsiz

---

<sup>44</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 193.

<sup>45</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 377.

<sup>47</sup> AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 75; KAYA, s. 34; İNCEOĞLU, C. I, s. 37.

sürelî kira sözleşmeleri gerek kiraya veren gerek kiracı tarafından TBK m. 347/II'de belirtilen bildirim ve sona erme sürelerine uyularak fesih bildirimini ile sona erdirilir<sup>48</sup>.

#### IV. Kira Sözleşmesinin Hukuksal Niteliği

Kira sözleşmesi, rızâ bir sözleşmedir<sup>49</sup>. Tarafların birbirine uygun irade beyanında bulunmaları ile kurulur (TBK m. 1/I). Sözleşmenin unsurlarından olan kiralananın belirlenebilir olması yeterli olup teslim edilmesine gerek olmadığı gibi, kira bedelinin de belirli olması şart olmayıp ödeneceği hususunda tarafların anlaşmış olmaları yeterlidir.

Kira sözleşmesi, karşılıklı borç doğuran bir sözleşmedir<sup>50</sup>. Sözleşmenin taraflarından olan kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli halde teslim etmekle yükümlü iken; kiracı da bunun karşılığında kira bedelini ifa etmekle yükümlüdür.

Kira sözleşmesi, taraflar arasında sürekli borç ilişkisi oluşturur<sup>51</sup>. Bu durum özellikle kiraya veren açısından söz konusudur. Çünkü kiraya veren, kiralananı sözleşme süresince kararlaştırılan şekilde bulundurmakla yükümlüdür, yani kiracının kullanımına sunması gerekir.

Kira sözleşmesinde kiracının kiralananı kullanma hakkı, alacak hakkı gibi şahsi nitelikte bir hak olup, aynı nitelikte değildir<sup>52</sup>. Başka bir ifadeyle kiracı, sözleşmenin diğer tarafını oluşturan kiraya veren dışında üçüncü bir kişiden herhangi bir talepte

---

<sup>48</sup> RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011, s. 290.

<sup>49</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 224; EREN, Borçlar Özel, s. 313; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 189.

<sup>50</sup> ZEVLİLİLER, Aydın, ERTAŞ, Şeref, HAVUTÇU, Ayşe, AYDOĞDU, Murat, CUMALIOĞLU, Emre, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2013, s. 479; AKINTÜRK/ATEŞ, s. 263; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 367. Ayrıca bkz. BELEN, Herdem, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 3, 2013, s. 115.

<sup>51</sup> NOKAY, Murat, Gayrimenkul Kiralarında Kiracının Kira Parasını Ödeme Borcu, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2007, s. 6; EREN, Borçlar Özel, s. 312; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 189.

<sup>52</sup> KAYA, s. 8; URAL ÇINAR, Kira Bedeli, s. 8. Ayrıca bkz. TANDOĞAN, C. I/2, s. 12.

bulunamaz. Ancak kiracı, sözleşmeden dolayı sahip olduğu bu hakkını tapu siciline şerh ettirerek güçlendirebilir<sup>53</sup>.

Kanun, kira sözleşmesinin geçerliliği için herhangi bir şekil şartı öngörmemiştir<sup>54</sup>. Ancak uygulamada Maliye Bakanlığı tarafından düzenlenen kira sözleşmesi örnekleri kullanılmaktadır. Söz konusu belge sadece ispat açısından önem taşımaktadır<sup>55</sup>.

## **V. Kira Sözleşmesinde Tarafların Borç ve Yükümlülükleri**

### **A. Kiraya Veren Borç ve Yükümlülükleri**

Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran sözleşmelerden biri olduğu için kiracının ve kiraya verenin yerine getirmekle yükümlü oldukları borçları vardır. Örneğin; kiracının kira bedelini ödeme, kiralananı gerekli dikkat ve özeni göstererek kullanma, komşulara saygı gösterme vb. borç ve yükümlülükleri olduğu kadar kiraya verenin de kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde teslim etme ve bu halde bulundurma, kiralananın ayıplarından sorumluluk, zapttan sorumluluk gibi karşılıklı borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Tarafların borçlarını, edim ve yan yükümlülükleri olmak üzere alt başlıklara ayırarak inceleyeceğiz.

### **1. Edim Yükümlülükleri**

Borç ilişkisi, iki taraf (alacaklı ve borçlu) arasında meydana gelen, taraflardan birine diğerine karşı belli bir davranışta bulunma yükümlülüğü getiren hukuki ilişkiye denir<sup>56</sup>. Özellikle sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin asıl amacı ifa menfaatinin sağlanmasıdır<sup>57</sup>. İfa menfaatinin sağlanması esasen edim yükümlülükleri ile olmakla birlikte bunun yanında bazı yükümlülükler de ifa menfaatinin gerçekleştirilmesinde rol

---

<sup>53</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 323.

<sup>54</sup> RUHİ C. I, s. 275; ARAL/AYRANCI, s. 257.

<sup>55</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 34; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 225.

<sup>56</sup> EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 29.

<sup>57</sup> AYDINLI, İbrahim, Sosyal Temas ve İş İlişkisinden Doğan İşveren Edimden Bağımsız Koruma Yükümlülükleri ve Sonuçları, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2003, s. 43; EREN, Borçlar Genel, s. 30.

oyunlar<sup>58</sup>. Edim yükümü; borç ilişkilerinde alacaklının yararına borçlu tarafından yerine getirilmesi beklenen davranışlardır<sup>59</sup>. Edim yükümlülüğü, asli ve yan edim yükümlülükleri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır<sup>60</sup>.

#### ***a. Asli Edim Yükümlülükleri***

Asli edim yükümlülüğü; sözleşmenin esaslı unsurunu oluşturan, dolayısıyla sözleşmenin tipini, özellik ve niteliklerini belirleyen, borçlu tarafından yerine getirilmesi gereken asıl borçtur<sup>61</sup>. Örneğin; satış sözleşmesinde satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretmesi, alıcının ise satış bedelini ödemesi iki tarafın asli edim yükümlülüğünü oluşturur. Görüldüğü üzere asli edim yükümlülükleri, satış, eser ya da kira gibi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde tarafların birbirlerine olan yükümlülüklerini meydana getirirler. Ancak asli edim yükümlülüğünden bağımsız bir borç ilişkisinin varlığı da mümkündür<sup>62</sup>.

Asli edim yükümlülükleri, borç ilişkisinin asli (birincil) edimini oluşturan, yan edim yükümlülüğünden farklı ve ona bağımlı bir nitelik taşımayan dolayısıyla ifası doğrudan talep edilebilen yükümlülüklerdir<sup>63</sup>.

#### ***aa. Kiralanana Sözleşmede Öngörülen Şekilde Teslim Etme Borcu***

eBK'da bu konuya ilişkin düzenleme m. 249/I'de yer almakta iken; TBK m. 301'de ise “*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmekle... yükümlüdür*” ifadesi yer almaktadır.

---

<sup>58</sup> AYDINLI, s. 43. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 30.

<sup>59</sup> HATEMİ, Hüseyin, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 25; AYDINLI, s. 43.

<sup>60</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 31; İNAN, Ali Naim, YÜCEL, Özge, İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014, s. 82; KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s. 42.

<sup>61</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 31. Ayrıca bkz. SUİÇMEZ, Nevran, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi HFD, C. 19, 2017, s. 1601; İNAN/YÜCEL, s. 82; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 8.

<sup>62</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Birinci Cilt, s. 8. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 32.

<sup>63</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 32. Ayrıca bkz. KILIÇOĞLU, s. 42.

Kanunda düzenlenen teslim borcu, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını sağlamak için elverişli bir şekilde teslimini ifade etmektedir. Sözleşmede amaçlanan kullanımı belirlemede ilk önce tarafların anlaşması<sup>64</sup> önemlidir. Ancak taraflar bu husus üzerinde bir anlaşmaya varamamışlarsa somut olayın özelliğine göre, yani kiralananın niteliği, durum ve şartlara göre değerlendirme yapılır<sup>65</sup>.

Kiraya verenin teslim borcunun sınırlarını sadece kiralananın teslimi oluşturmamaktadır. Özellikle kiraya verenin, taşınmaz kiralalarında ortaklaşa kullanılması gereken alanlardan olan bahçe, havuz, otopark ya da asansör gibi yerlerin ya da araçların kiracı tarafından kullanılmasını sağladığı kadar kiracının konuklarının da kullanımına sunması, engel olmaması teslim borcu kapsamında değerlendirilir<sup>66</sup>.

Satış sözleşmesindeki gibi kiracının, kiralananı teslim alma zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>67</sup>. Kiracının haklı bir sebep olmaksızın kiralananı teslim almaktan kaçınması alacaklı temerrüdüne düşmesine yol açar<sup>68</sup>. Bununla birlikte TBK m. 324 uyarınca kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunu gereği gibi yerine getirdiği süre boyunca, kiracı kendi kusurundan kaynaklanan bir sebepten ötürü kiralananı kısmen veya tamamen kullanmasa bile kira bedelini ifa etmekle yükümlüdür.

Kira sözleşmesinde ifa yeri ile ilgili özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu yüzden TBK'nın genel hükümler kısmında yer alan m. 89/I b. 2 kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Buna göre teslim, sözleşme ilişkisinin kurulduğu sırada borcun konusunu oluşturan edimin bulunduğu yerde yapılır<sup>69</sup>.

Kira sözleşmesinde taraflar, ifa vaktine ilişkin düzenlemeyi serbestçe yapabilirler. Fakat bu konuda, sözleşmede bir hüküm bulunmuyorsa, kira sözleşmesinin

---

<sup>64</sup> ACAR, Kira Hukuku, s.109.

<sup>65</sup> KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 88; SAFAROV, s. 16.

<sup>66</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 256; İNCEOĞLU, C. I, s. 75.

<sup>67</sup> TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, İstanbul, 1977, s. 493. Ayrıca bkz. ÇABRİ, s. 160; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 256; KÖK, s. 45.

<sup>68</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 75-78; AYDEMİR, s. 104.

<sup>69</sup> YAVUZ, Nihat, Ayıplı İfa, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 464.

karşılıklı sözleşmelerden biri olması nedeni ile tarafların borçlarını karşılıklı ve aynı anda ifa etme prensibinin<sup>70</sup> uygulanması gerekir.

### ***bb. Kiraya Verenin Kiralanana Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Halde Bulundurma Borcu***

Kira sözleşmesi niteliği gereği sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olduğu için kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmesi yeterli olmayıp sözleşme süresince de kiralananı belirlenen halde bulundurmaya yükümlüdür. Kiraya verenin bu yükümlülüğü kiralananın sadece maddi nitelikleriyle ilgili bir husus değildir<sup>71</sup>. Bu çerçevede kiraya veren, öngörülen kullanımın önündeki engelleri ve sınırlamaları kaldırmakla da yükümlüdür. Bu hususla ilgili Yargıtay “...kiralayan, yalnız kendisi kiracısını rahatsız etmekten kaçınmakla kalmayıp diğer kiracıların da rahatsız etmesine engel olmakla yükümlüdür” şeklinde bir karar vermiştir<sup>72</sup>.

### ***b. Yan Edim Yükümlülükleri***

Yan edim yükümlülüğü; sözleşmenin esaslı unsurunu belirlemeyen, asli edime oranla ikincil niteliğe sahip ve asli edim yükümlülüğünden bağımsız olarak ifası talep edilebilen yükümlülüklerdir<sup>73</sup>. Örneğin; satış sözleşmesinde satıcının, satılanın devri için ölçme, tartma gibi giderlere katlanması yan edim yükümlülüğünü oluşturmaktadır<sup>74</sup>. Yan edim yükümlülükleri; edimin hazırlanmasına, gerçekleşmesine

---

<sup>70</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 236.

<sup>71</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 237. Ayrıca bkz. BALTALI, Gülşen, Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010, s. 20; NUHOĞLU, Beyza, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013, s. 34; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 91.

<sup>72</sup> Y. 13. HD, 12.04.1996, E. 1996/3139, K. 1996/3683, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 03.01.2019.

<sup>73</sup> İNAN/YÜCEL, s. 82; EREN, Borçlar Genel, s. 33. Ayrıca bkz. KILIÇOĞLU, s. 44.

<sup>74</sup> İNAN/YÜCEL, s. 82.



ya da güvenliğine ilişkin yapılması gereken yükümlülüklerdir<sup>75</sup>. Yan edim yükümlülükleri kanuna, sözleşmeye ya da dürüstlük kuralına dayanabilir<sup>76</sup>.

#### ***aa. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu***

TBK m. 302’de düzenlenen vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu, eBK m. 258’den farklı olarak “aksi kararlaştırılmamışsa...” şeklindeki düzenlemeye yer vererek bu hükmün, emredici nitelikte olmadığını belirtmiştir<sup>77</sup>. Söz konusu hükme göre “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemişse kiraya veren katlanır*”. Düzenlemeden de anlaşıldığı üzere mülkiyet hakkına sahip olmanın<sup>78</sup> sonuçlarından birini oluşturan bu giderlerden kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse kural olarak kiraya veren sorumludur. Ancak taraflar aralarında yaptıkları sözleşme ile kiracının bu giderleri ödemesini kararlaştırmışlarsa bu durumda kiracının sorumluluğu söz konusu olacaktır. Ayrıca çevre temizlik vergisinden kiracının kanunen<sup>79</sup> sorumlu olduğu da unutulmamalıdır<sup>80</sup>.

#### ***bb. Yan Giderlere Katlanma Borcu***

Bu hususla ilgili düzenleme, TBK m. 303’de “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü bir kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*” şeklinde hükme bağlanmıştır. Maddede belirtilen yan giderlerden neyin anlaşılması gerektiği açıkça ifade edilmemiştir. Ancak “kiralananın kullanımıyla ilgili olduğu” belirtilmiştir. Buna göre yan giderler; kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgili olmayıp, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderleri dışında kalan, kiraya verenin ya da üçüncü kişinin

---

<sup>75</sup> KILIÇOĞLU, s. 43.

<sup>76</sup> KILIÇOĞLU, s. 44; İNAN/YÜCEL, s. 82; EREN, Borçlar Genel, s. 34-37.

<sup>77</sup> BİLGE, s. 157; ACAR, Kira Hukuku, s. 118; KOÇ, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi HFD, C. 1, S. 1, 2014, s. 11.

<sup>78</sup> ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, S. 2, 2012, s. 208.

<sup>79</sup> 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu m. 44.

<sup>80</sup> NOKAY, s. 36; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 93.

yaptığı ödemelerdir<sup>81</sup>. Yan giderlere güvenlik giderleri, çatı tamiri, ortak kullanım alanı olan sitenin bahçe duvarının ya da kalorifer sisteminin yenilenmesi<sup>82</sup> için yapılan giderler örnek gösterilebilir.

Yapılan açıklamalar doğrultusunda yan gider kapsamında özellikle kiralananda yapılan önemli onarım giderimlerinin<sup>83</sup> değerlendirildiği ve kiraya veren ya da üçüncü kişi tarafından yapılan bu giderlerin kiraya verene ait olduğu anlaşılmaktadır. Buna karşılık kiralananın olağan kullanılması için gerekli önemsiz onarım ve temizlik işleri için yapılan giderlere kiracı katlanmak zorundadır<sup>84</sup>.

Tüketim harcamaları olarak nitelendirilen kiracının kiralananı kullanması sırasında ortaya çıkan giderler (su, elektrik, telefon ya da internet kullanım giderleri vb.) ya da direk kiralanana ilişkin onarım, yenileme gibi harcamalar kiraya verene yüklenecek yan giderler kapsamında değerlendirilmez<sup>85</sup> (TBK m. 341).

## **2. Yan Yükümlülükleri**

Yan yüküm; sosyal temasa geçmekle birlikte kurulan, kaynağını doğruluk ve dürüstlük kuralından alan, edim yükümlülüğüne göre belirginliği net olmayan, yani somut olayın özelliklerine göre değişebilen sözleşme benzeri borç ilişkisidir<sup>86</sup>. Yan yükümlülükler örnek olarak satılan bir ilacın kullanım şekli<sup>87</sup> ya da satıcının alıcıya

---

<sup>81</sup>ARAL/AYRANCI, s. 290; TÜREL, s. 106-107; AKÇAAL, Mehmet, UYUMAZ, Alper, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi HFD, C. 21, S. 1, 2013, s. 301-302; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi KHHD, C. 9, S. 103–104, 2013, s. 8; ÖKTEM ÇEVİK, s. 210; Aksi yönde görüş için bkz. SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1633.

<sup>82</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 278.

<sup>83</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 328; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 260.

<sup>84</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 328; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 260. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 278.

<sup>85</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 215. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 279.

<sup>86</sup> İNAN/YÜCEL, s. 83; AYDINLI, s. 57.

<sup>87</sup> KILIÇOĞLU, s. 45.

teslim etmek üzere getirmiş olduğu malı teslim edememesi durumunda bunların zarar görmemesi için gerekli önlemleri alması<sup>88</sup> gösterilebilir.

Yan yüküm, ifanın gerçekleştirilmesine yardımcı olan yan yükümler ve alacaklı ile üçüncü kişileri korumayı amaçlayan yan yükümler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır<sup>89</sup>. Yan yükümlülükler mahiyeti itibari ile asli edim yükümlülüğüne bağımlı bir nitelik taşıdıkları için ayrı bir ifa davasına konu olamazlar<sup>90</sup>.

Yukarıda belirttiğimiz üzere yan yükümlülükler, asli edim yükümlülüğüne bağımlı bir nitelik taşımaları itibariyle kiraya verenin, kiralananı, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcunu tam olarak ifa edebilmesi ve kiracının, edimden yararlanabilmesi için gerekli her şeyi yapma borcu yükler<sup>91</sup>. Kira sözleşmesinin tarafları, kiralananın belirli bir yerde teslim edileceğini kararlaştırmışlarsa (bu durum özellikle taşınır kira sözleşmelerinde söz konusu olmaktadır) ve teslim tarihinde kiralanan başka bir yerdeyse kiraya verenin, kararlaştırılan yere, şeyi getirme borcu ya da TBK m. 335<sup>92</sup> uyarınca kiraya verenin, geri verme esnasında kiralananı olağan bir inceleme ile kontrol edip, tespit ettiği ayıpları kiracıya gecikmeksizin yazılı olarak bildirmesi kiraya verenin yan yükümlülüklerini oluşturmaktadır. Görüldüğü üzere kiraya verenin yan yükümlülükleri; sözleşmeden veya kanundan doğmaktadır<sup>93</sup>.

### ***B. Kiracının Borç ve Yükümlülükleri***

Kiracının borç ve yükümlülüklerini de edim yükümlülükleri ve yan yükümlülükleri başlıkları altında inceleyeceğiz.

---

<sup>88</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 38.

<sup>89</sup> İNAN/YÜCEL, s. 83; KILIÇOĞLU, s. 44; EREN, Borçlar Genel, s. 37.

<sup>90</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 37; KILIÇOĞLU, s. 44.

<sup>91</sup> Ayrıca bkz. ARAL/AYRANCI, s. 93.

<sup>92</sup> Ayrıca bkz. Y. 6. HD, 09.05.2016, E. 2016/10297, K. 2016/3797, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 27.01.2019.

<sup>93</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 64; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 49; ARAL/AYRANCI, s. 93.

## 1. Edim Yükümlülükleri

### a. Asli Edim Yükümlülüğü: Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kira bedelini ödeme borcu hem kiracının asli edim yükümlülüğünü oluştururken hem de kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biridir. Kira bedelini ödeme borcu TBK m. 313'de "*Kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür*" şeklinde düzenlenmiş iken; eBK'da bu hususla ilgili hüküm bulunmamaktadır.

Kira bedelinin miktarını taraflar sözleşme özgürlüğü sınırları çerçevesinde serbestçe kararlaştırabilirler (TBK m. 26). Bunun istisnasını TBK m. 344'de yer alan emredici hüküm oluşturmaktadır. TBK m. 346 uyarınca da "*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödenecğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir*".

Kira bedelinin ifa zamanı, TBK m. 314'de "*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*" şeklinde hükme bağlamıştır. Maddeden anlaşıldığı üzere kiracı, kira bedelini öncelikle sözleşmede kararlaştırılan ve yerel adete göre uygun olan zamanda ifa etmelidir. Ancak bu konu ile ilgili sözleşmede bir süre kararlaştırılmamışsa ve bu yönde yerel adet de yoksa o zaman kanunun öngördüğü sürede, yani her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde kira bedelinin ödenmesi gerekir<sup>94</sup>. Taraflar, kira bedelini her ayın başında ve peşin olarak ödenmesini kararlaştırmışlarsa Yargıtay'ın bu hususla ilgili vermiş olduğu karar uyarınca ödeme her ayın üçüncü gününün akşamına kadar yapılmalıdır<sup>95</sup>.

---

<sup>94</sup> BİLGE, s. 169; TUNÇOMAĞ, C. II, s. 529; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler", Çankaya Üniversitesi HFD, S. 2, 2016, s. 449.

<sup>95</sup> Y. 6. HD, 05.04.2007, E. 2007/1868, K. 2007/3965, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 03.01.2019.

Kira bedeli kural olarak para cinsinden kararlaştırılır. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar ve Tebliğ<sup>96</sup> uyarınca kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmayacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Ayrıca kira bedeli misli şey niteliğinde olabileceği gibi, kısmen para kısmen misli şey ya da para/misli şey ediminin yanı sıra kiracının iş görme edimini üstlenmesi şeklinde de olabilir<sup>97</sup>.

### ***b. Yan Edim Yükümlülükleri***

#### ***aa. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu***

TBK m. 317'ye göre “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır*”. Hükmü incelediğimizde içerdiği düzenlemeden emredici nitelikte bir hüküm olmadığını anlıyoruz. Hükmün asıl düzenlenme amacı; kiracının, kiraya verene karşı bir borcunu düzenlemekten ziyade söz konusu masraflara kimin katlanması gerektiğini belirlemekten ibarettir<sup>98</sup>. Genel olarak taraflar aksini kararlaştırmadıkça mülkiyet hakkından doğan masraflar kiraya verene; kullanım sebebiyle oluşan masraflar ise kiracıya aittir<sup>99</sup>. Dolayısıyla kiralananın olağan kullanılması sonucu gerekli temizlik ve bakım giderlerinin kiracıya ait olması gerekir<sup>100</sup>.

#### ***bb. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu***

TBK m. 319, kiracının yan yükümlülüklerinden olan iki borcu bir arada düzenlemiştir. Söz konusu hükme göre; “*Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun*

---

<sup>96</sup> RG: 06.10.2018(T), 32/51(T.N.) : MADDE 8/II) *Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı işyeri dahil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.*

<sup>97</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 72; SUIÇMEZ, s. 1609.

<sup>98</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 337.

<sup>99</sup> SUIÇMEZ, s. 1618; ÖKTEM ÇEVİK, s. 210.

<sup>100</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 356; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 267; ARAL/AYRANCI, s. 294; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 245. Ayrıca bkz. AKYİĞİT, s. 113; RUHİ, C. I, s. 548-549.

*belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır”.*

Kiracının ayıpların giderilmesine katlanma borcu, TBK m. 301’ de düzenlenen kiraya verenin asli borcu ile yakından ilgilidir<sup>101</sup>. Çünkü kiraya verenin bu asli borcunu gereği gibi yerine getirebilmesi için kiracının bu amaçla yürütülecek faaliyetlere katlanması gerekmektedir<sup>102</sup>. Kiraya veren de söz konusu çalışmaların yerine getirilmesi esnasında dikkatli davranarak ve özen göstererek kiracıyı rahatsız etmemeye çalışmalıdır<sup>103</sup>.

Kiracının kanunen düzenlenmiş olan yükümlülüklerinden birisini de kiralananın gösterilmesine katlanma borcu oluşturmaktadır. Kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmesi için birtakım şartların mevcudiyeti gereklidir. Bu şartlar ise şunlardır: Kiralananın gezilip görülmesi bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu bir ölçüde olmalıdır (TBK m. 319/II). Kiraya veren, bakım ya da onarım ile ilgili çalışmaları ve kiralananın üçüncü bir kişiye gösterileceğini önceden uygun bir zaman zarfında kiracıya bildirmek zorundadır (TBK m. 319/III). Kiraya veren, çalışmaların yapılması ya da kiralananın gezilip görülmesi sırasında kiracının menfaatini korumakla yükümlüdür (TBK m. 319/III).

TBK m. 319/IV’e göre “*Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır*”. Buna göre ayıpların giderilmesi için yapılan çalışmalar ya da kiralananın gezilip görülmesi esnasında kiracının, olağan dışı ya da

---

<sup>101</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 429. Ayrıca bkz. ARAL/AYRANCI, s. 271; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 219; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 238; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 254.

<sup>102</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 429.

<sup>103</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 266. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 361.

beklenilenin ötesinde hallerle karşılaşması<sup>104</sup> söz konusu olmuşsa TBK m. 307 uyarınca kira bedelinin indirilmesini ya da m. 308'e göre zararının giderimini talep edebilir.

### ***cc. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu***

Bu husus eBK'da m. 256/III'te yer alırken; TBK m. 318'de “*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur*” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu ilgili maddede kiracının, kiraya verenin gidermesi gereken ayıpları, ihbar etme yükümlülüğü altında olduğunu düzenlemiştir<sup>105</sup>. Buradan kiracının kendisinin gidermekle yükümlü olduğu küçük onarımlar sonucu giderebilecek ayıpları bildirmesine gerek olmadığı sonucuna ulaşmaktayız<sup>106</sup>.

Kiracı, teslim sırasında bildiği ya da kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıpları kiraya verene bildirmelidir. Kiracı bildirimde bulunmazsa ayıptan dolayı sahip olduğu haklarından zımni olarak feragat ettiği kabul edilir<sup>107</sup>. Söz konusu ayıpların varlığına ilişkin bildirim, aradan uzun zaman geçtikten sonra yapılırsa, TMK m. 2'ye göre dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacaktır. Yargıtay'ın görüşü de bu doğrultudadır<sup>108</sup>. Ayrıca kiracı ihbar yükümlülüğünü yerine getirmezse bundan doğan zararlardan kendisi sorumlu olacaktır<sup>109</sup>. Yapılacak bildirim geçerliliği ise herhangi bir şekil şartına tabi tutulmamıştır, gerek sözlü gerekse yazılı şekilde yapılabilir<sup>110</sup>. Ancak ispat şekli bakımından yazılı olarak yapılması önem arz etmektedir.

---

<sup>104</sup> ERZURUMLUOĞLU, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 105.

<sup>105</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 264; GÜMÜŞ, *Borçlar Özel*, s. 256.

<sup>106</sup> Aynı yönde görüş için bkz. EREN, *Borçlar Özel*, s. 359.

<sup>107</sup> EREN, *Borçlar Özel*, s. 360.

<sup>108</sup> Y. 3. HD, 13.03.1978, E. 1978/1324, K. 1978/16126, TOPUZ, Seçkin, CANBOLAT, Ferhat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Üniversitesi HFD, C. 1, S. 1, 2011, s. 25.

<sup>109</sup> ERCAN, Tayfun, “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 7, S. 72, 2012, s. 25; KIRMIZI, *Kira Hukuku*, s. 215.

<sup>110</sup> GÜMÜŞ, *Borçlar Özel*, s. 256; İNCEOĞLU, C. I, s. 425; ACAR, *Kira Hukuku*, s. 387; AKYİĞİT, s. 114.

## 2. Yan Yükümlülüğü: Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Bu hususla ilgili düzenlemeyi içeren TBK m. 316 hükmü, TMK m. 737'deki "Komşu Hakkı" kenar başlıklı düzenlemenin tamamlayıcısı niteliğindedir<sup>111</sup>. Söz konusu hükme göre "Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür". Aksi takdirde kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gün süre vererek, bu ayıpların giderilmesi, yoksa sözleşmeyi feshedeceğine ilişkin kiracıya yazılı ihtarında bulunacaktır; diğer kira sözleşmelerinde ise kiracıya önceden bir ihtarında bulunmadan, yazılı bir bildirimle derhal sözleşmeyi feshedebilecektir.

Kiracının, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma ve zarardan koruma yükümlülüğü vardır. Yargıtay'ın bu hususla ilgili olarak vermiş olduğu bir karara göre kiracı, şeyi kendi malıymış gibi kullanılmalıdır<sup>112</sup>. Buna göre kiracının, kiralananı iyi durumda muhafaza etmesi, normal kullanmanın gerektirdiği basit tamiratları ya da küçük çaplı temizlik ve bakım işlerini yapması veya yaptırması, üçüncü kişilerin saldırılarına yahut hırsızlık durumuna karşı koruması bu kapsamda değerlendirilir<sup>113</sup>.

Kiracının bir diğer yükümlülüğünü de kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan komşulara saygı gösterme borcu oluşturmaktadır. Kiracının bu yükümlülüğünün kapsamı belirlenirken başta sözleşme hükümlerinin ve apartman yönetim planının dikkate alınması gerekirken, diğer yandan da toplum tarafından benimsenen yaşam kurallarının da göz ardı edilmemesi gerekir<sup>114</sup>. Toplum tarafından benimsenmeyen ve

---

<sup>111</sup> ERZURUMLUOĞLU, Yükümlülükler ve Giderimler, s. 449.

<sup>112</sup> YHGK, 10.07.2002, E. 2002/6-582, K. 2002/608, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 03.01.2019: "...Buradaki özen borcundan amaç, kiracının kendi malı imiş gibi özen gösterme, örneğin tahrip etmeme, şeklini değiştirmeme gibi hususları içerir".

<sup>113</sup> MAMÜK, Damla, "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2013, s. 414; URAL ÇINAR, Nihal, "TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu", İstanbul Kültür Üniversitesi HFD, C. 15, S. 1-2, 2016, s. 724.

<sup>114</sup> URAL ÇINAR, Saygı Gösterme Borcu, s. 726.



hoş karşılanmayan davranışların varlığı, kira sözleşmesine de aykırı bir durum teşkil edecektir<sup>115</sup>.

## **§ 2. Kira Sözleşmesinde Ayıp Kavramı ve Türleri**

### **I. Kira Sözleşmesinde Ayıp Kavramı**

Ayıp kavramı hukukumuzda, çeşitli kanun hükümlerinde(TBK, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun) düzenlenmiştir. TBK’da ise ayıp kavramı sadece satış sözleşmesi kapsamında tanımlanmış olup, diğer sözleşmeler bakımından ise bu tanımdan kıyasen yararlanılması mümkündür<sup>116</sup>. Ayıp; kiralanan şeyin kendisinden beklenen şekilde kullanılmasını önemli ölçüde zorlaştıran, ortadan kaldıran yahut kullanım değerini düşüren ve sözleşmenin karşı tarafının, şeyden tümüyle veya gerektiği gibi yararlanmasını engelleyen eksiklikler ya da bozukluklar olarak tanımlanmaktadır<sup>117</sup>. Buna göre ayıplar, kiralananın sözleşme ile belirlenen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini olanaksız kılması yahut bu kullanma veya işletmeyi önemli surette azaltması ya da kiraya verenin bildirdiği niteliklerin bulunmaması şeklinde meydana gelebilir<sup>118</sup>.

### **II. Kira Sözleşmesinde Ayıp Türleri**

Ayıp kavramı farklı şekillerde sınıflandırılmaya tabi tutulmuştur: Ayıbın niteliğine göre, mevcut olduğu ana göre, önemli olup olmamasına göre ya da açık ve gizli olması şeklinde. Bu başlıklar altında ayıp türlerine değineceğiz.

---

<sup>115</sup> AYDEMİR, s. 119; MAMÜK, s. 417.

<sup>116</sup>SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1646-1647.

<sup>117</sup>İNCEOĞLU, C. I, s. 115-116; ARAL/AYRANCI, s. 273; UYGUR, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 1714; ARKAN SERİM, s. 44; NUHOĞLU, s. 36; BALTALI, s. 27; TEMUR, Fatih, ATASEVEN, Binnur, “Türk Borçlar Hukuku Kapsamında Ayıptan Sorumluluk ve Gizli Ayıp Kavramı”, GSI Articleletter, Summer 2016, s. 220, [http://www.goksusafiisik.av.tr/Articleletter/2016\\_Summer/GSI\\_Articleletter\\_2016\\_Summer\\_Article15.pdf](http://www.goksusafiisik.av.tr/Articleletter/2016_Summer/GSI_Articleletter_2016_Summer_Article15.pdf), 10.05.2018; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 113. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 329; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 238.

<sup>118</sup>ÇABRİ, s. 88-89; BİLGE, s. 151; TANDOĞAN, C. I/2, s. 111; KAYA, s. 51.

## ***A. Ayıbın Niteliğine Göre***

TBK'da böyle bir sınıflandırmaya yer verilmemiş olsa da doktrin ve mahkeme içtihatlarında ayıbın niteliğine göre de ayırım yapılmakta ve ayıp; maddi, hukuki, ekonomik ve manevi ayıp olarak sınıflandırmaya tabi tutulmaktadır<sup>119</sup>.

### **1. Maddi Ayıp**

Maddi ayıplar; şeyin aynı çeşitten olan normal parçalara nazaran daha az değere sahip olan veya kendisinden daha az bir kullanma sağlayan ayıplar olarak tanımlanmaktadır<sup>120</sup>. Başka bir ifadeyle maddi ayıp, şeyin fiziksel niteliğine ilişkin bir eksikliği ifade eder<sup>121</sup>. Örneğin; kiralanan konuttaki kombi cihazının bozuk olması, kiralanan işyerinde kullanılan içme suyunda bulaşıcı hastalık mikrobunun bulunması<sup>122</sup>, kiralanan gelinliğin lekeli olması, kiralanan arabanın çalışmaması<sup>123</sup> durumunda maddi ayıp söz konusu olacaktır. Ancak bunun için sözleşmede özellikleri belirlenen kiralanan ile ayıplı şey arasındaki farkın esaslı olması gerekir<sup>124</sup>. Yahut kiralananın sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun hale getirilmemesi de maddi ayıp sayılabilir<sup>125</sup>. Örneğin; davacı, pavyon olarak kiraladığı bodrum katının, davalı kiraya verenler tarafından sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim edilmemesi yüzünden uğradığı zararı talep etmektedir<sup>126</sup>.

### **2. Manevi Ayıp**

Satış sözleşmesinden farklı olarak, kira sözleşmesinde kiraya verenin sorumlu olduğu ayıplardan biri de manevi ayıptır<sup>127</sup>. Manevi ayıp; kiralananın durumunu

---

<sup>119</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 127; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 241.

<sup>120</sup> MUTLU, Kıymet, Eser Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010, s. 45; ÇABRİ, s. 94; BALTALI, s. 29.

<sup>121</sup> ARAL/AYRANCI, s. 118; NUHOĞLU, s. 38; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 220; ARKAN SERİM, s. 45.

<sup>122</sup> GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010, s. 44.

<sup>123</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 220.

<sup>124</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 127.

<sup>125</sup> YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 467.

<sup>126</sup> YHGK., 13.04.1979, E. 1979/42, K. 1979/380, YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 467.

<sup>127</sup> AKYİĞİT, s. 82; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 257. Ayrıca bkz. BALTALI, s. 30-31.

fiziksel yönden etkilemeyen, ancak kiralananın sözleşmede belirlenen kullanımını manevi olarak güçleştiren ya da imkânsız kılan rahatsız edici hallerdir<sup>128</sup>. Başka bir ifadeyle kiracının kiralananı rahat ve huzurlu kullanamadığı durumlardır. Bu durum diğer kiracılar, üçüncü kişiler yahut kiraya verenden kaynaklanabilir<sup>129</sup>. Kiracının üst kattaki komşusunun balkondan sürekli bir şeyler dökmesi veya çırpması, kiraya verenin kiracıya önceden haber vermeden tamirat yaptırması ya da kiralananı üçüncü kişiye göstermesi, kiralanan taşınmazda daima kötü bir kokunun varlığı<sup>130</sup> manevi ayıba örnek teşkil etmektedir. Bu durumda kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince elverişli halde bulundurma borcu gereğince sorumluluğu söz konusu olur ve kiraya veren gerekli önlemleri almalıdır.

### 3. Hukuki Ayıp

Kiralananın özellikle kamu hukukundan kaynaklanan yasal düzenlemeler nedeniyle sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun kullanılmaması hukuki ayıp olarak tanımlanmaktadır<sup>131</sup>. Hukuki ayıp denilince üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sahip olduğu bir hak dolayısıyla karşılaşılan aksaklıkları değil, kiralananın yararlanmayı veya onu kullanmayı sınırlandıran hukuki eksiklikleri anlamak gerekir<sup>132</sup>. Bu yüzden TBK m. 309’da düzenlenen “zapttan sorumluluk” ile “hukuki ayıp” karıştırılmamalıdır. Kira hukuku anlamında zapttan sorumluluk; üçüncü kişinin sahip olduğu bir hakkı ( taraflar arasında sözleşme ilişkisi kurulmadan önce var olan veya sonradan ortaya çıkan) kiracıya karşı ileri sürmesi sebebiyle kiracının kiralananı kullanım hakkının ortadan kalktığı hallerde söz konusu olur<sup>133</sup>. Kiralanandaki

---

<sup>128</sup> ÇABRİ, s. 104; İNCEOĞLU, C. I, s. 130; KAYA, s. 57-59; TANDOĞAN, C. I/2, s. 112; GÜNEL, s. 44.

<sup>129</sup> KAYA, s. 58; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 468; GÜNEL, s. 44; NUHOĞLU, s. 40.

<sup>130</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 130.

<sup>131</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 128; NUHOĞLU, s. 42; GÜNEL, s. 47; BALTALI, s. 33; KÖK, s. 52. Ayrıca bkz. TEMUR/ATASEVEN, s. 222:“ Hukuki ayıp, kamu hukuku veya özel hukuk kaynaklı olabilir”.

<sup>132</sup> MUTLU, s. 45.

<sup>133</sup> DELİCE, Emrah, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, JIMEP, C. 3, S. 2, 2015, s. 32. Ayrıca bkz. ARAL/AYRANCI, s. 285-286; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 230; EREN, Borçlar Özel, s. 342; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 255.

eksiklikler nedeniyle işyeri ruhsatının alınamaması<sup>134</sup>, kiralanan taşınmazın oturma ruhsatının olmaması<sup>135</sup> hukuki ayıba örnek olarak gösterilebilir.

#### 4. Ekonomik Ayıp

Ekonomik ayıp; kiralananın, kendisinden beklenen gelir ve verimin elde edilemediği durumlarda söz konusu olan ayıptır<sup>136</sup>. Bu husus özellikle kiraya verenin kiralananın belirli bir düzeyde kazanç sağlamayı hedeflediği durumlarda söz konusu olur<sup>137</sup>. Daha az elektrik tüketmesi amacıyla yaptırılan bir makinenin daha sonra beklenenden fazla elektrik tüketmesi, çamaşır makinesinin çamaşırını yeteri kadar temizleyememesi ya da belli bir gelir getirdiğine inanılarak kiralanan işletmenin sanılandan oldukça düşük miktarda gelir getirmesi<sup>138</sup> ekonomik ayıp kapsamında değerlendirilebilir.

#### B. Ayıbın Mevcut Olduğu Ana Göre

TBK, bu hususla ilgili “teslim sırasında mevcut olan ayıplar” ve “teslim sonrasında ortaya çıkan ayıplar” şeklinde bir sınıflandırma yapmıştır. Bu sınıflandırmanın önemi ise kiracının mevcut duruma göre başvuracağı hükümlerin farklılık göstermesidir.

#### 1. Teslim Anında Var Olan Ayıplar

Teslim anındaki ayıp; kiralananın teslimi sırasında var olan ve kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan kendisinden beklenen kullanım amacını yerine getirememesine neden olan kusur ya da eksikliklerdir<sup>139</sup>. Buna göre kiralananın teslim anında ayıplı olup olmadığını anlamak için kira sözleşmesinde belirlenen kullanım

---

<sup>134</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 128.

<sup>135</sup> Ayrıca bkz. Y. 13. HD, 21.05.1992, E. 1992/2492, K. 1992/4759, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 03.01.2019.

<sup>136</sup> YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 468; NUHOĞLU, s. 46; KAYA, s. 55; KÖK, s. 55-56; BALTALI, s. 35; ARAL/AYRANCI, s. 119; İNCEOĞLU, C. I, s. 129; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 258; EREN, Borçlar Özel, s. 330.

<sup>137</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 129. Ayrıca bkz. ARKAN SERİM, s. 45.

<sup>138</sup> BALTALI, s. 35.

<sup>139</sup> NUHOĞLU, s. 48; KÖK, s. 59; BALTALI, s. 37. Ayrıca bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 143.

amacı ile kiralananın teslimi sırasında bu amacı gerçekleştirebilecek durumda olup olmadığına bakılır. Sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişlilik, kiralananın sadece asıl kısmını oluşturan şey bakımından değil, onun bütünleyici parçası ya da eklenti kısmını oluşturan şeyler bakımından da söz konusudur<sup>140</sup>.

Kiralananın kusurlu olmasına rağmen kira sözleşmesinde ayıpsız olarak, sözleşmede belirlenen şekilde teslim edildiği yazsa bile, bu durum kiracının ayıp dolayısı ile sahip olduğu seçimlik haklarını kullanması önünde bir engel teşkil etmeyecektir<sup>141</sup>. Yeter ki kiracı, açık ya da zımni irade beyanıyla sahip olduğu haklarını kullanmaktan feragat etmemiş olsun.

## **2. Teslim Sonrasında Oluşan Ayıplar**

Kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya bıraktıktan sonra meydana gelen ve kiralananın kullanımını etkileyen bozukluk ya da aksaklıklardır. TBK m. 301’de yer alan düzenlemeye göre kiraya verenin sorumluluğu sadece teslim anında mevcut olan ayıplardan değil, teslim sonrasında ortaya çıkan ayıplar nedeniyle de devam etmektedir. Ancak teslimden sonra ortaya çıkan ayıp, kiracının ya da onunla yaşayan veya çalışan kişilerin kusurundan kaynaklanmışsa bu durumda kiraya veren değil, kiracı sorumlu olur<sup>142</sup>. Teslim sonrasında oluşan ayıplar özellikle kiralananın fiziksel özellikleriyle (örneğin; duvarın çatlaması, kombi cihazının bozulması gibi) ilgili olabileceği gibi kiracının kiralananı rahat ve huzurlu bir şekilde kullanamadığı durumlarda da (örneğin; komşuların sürekli gürültü yapması vb.) söz konusu olabilir<sup>143</sup>.

### ***C. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre***

TBK m. 304’te kanun koyucunun, kiraya verenin kiralananın teslim anındaki ayıplardan sorumluluğunu düzenlerken önemli ayıp–önemli olmayan ayıp ayrımı

---

<sup>140</sup> ÇABRİ, s. 111. Ayrıca bkz. BALTALI, s. 38; TUNÇOMAĞ, C. II, s. 495; TANDOĞAN, C. I/2, s. 114.

<sup>141</sup> ÇABRİ, s. 111. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 135.

<sup>142</sup> KAYA, s. 62; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 244; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 259; ARAL/AYRANCI, s. 274; EREN, Borçlar Özel, s. 331.

<sup>143</sup> ÇABRİ, s. 113.

yaptığını görmekteyiz. Bu çerçevede önemli ayıp–önemli olmayan ayıp türlerine kısaca değineceğiz.

## 1. Önemli Ayıp

Kiralananın sözleşmede belirtilen şekilde kullanılmasını veya kendisinden beklenen amacı gerçekleştirmesini önemli derecede azaltan yahut imkânsız kılan esaslı ayıplar<sup>144</sup> önemli ayıp olarak tanımlanmaktadır<sup>145</sup>. Örneğin; kiracının konut olarak kiraladığı yerin çatısının çökmesi, merkezi sistemle ısınan bir binada sonradan bireysel ısıtmaya geçilmesi<sup>146</sup>, otomobilin fren sisteminin bozuk olması<sup>147</sup> vb. Buna göre önemli ayıp denilince kiralananındaki eksiklik veya bozuklukların, sözleşmede belirlenen kullanım amacını tamamen engellemesi veya kiracının, kiralananı beklediği menfaati önemli ölçüde azaltması anlaşılmaktadır<sup>148</sup>. Ayıbın ise ne kadar önemli olduğu hususunda genel olarak kira konusu şeyin değeri ya da kira bedeline göre değil, ayıbın niteliği özellikle de ayıbın giderilmesi için yapılacak masrafa göre değerlendirme yapılır<sup>149</sup>.

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerden biri olduğu için kiraya verenin kiralananı teslimi ile borcu sona ermez, sözleşme süresince de elverişli halde bulundurmakla yükümlüdür (TBK m. 301). Bu yüzden kiraya veren kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur. Görüldüğü üzere önemli ayıp, kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi, sözleşme süresince de ortaya çıkabilir<sup>150</sup>.

## 2. Önemsiz Ayıp

Kiralananın sözleşmede belirtilen şekilde kullanılmasını veya kendisinden beklenen amacı gerçekleştirmesini önemli ölçüde azaltmayan ya da olanaksız kılmayan

---

<sup>144</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 398.

<sup>145</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1650; ACAR, Kira Hukuku, s. 146; KAYA, s. 59; AYDEMİR, s. 110; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 100; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 258; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 222.

<sup>146</sup> ÇABRİ, s. 117.

<sup>147</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 121-122.

<sup>148</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 121; ACAR, Kira Hukuku, s. 146; ARAL/AYRANCI, s. 278.

<sup>149</sup> ERZURUMLUOĞLU, Özel Borç İlişkileri, s. 98. Ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239.

<sup>150</sup> ÇABRİ, s. 117.

ufak tefek ayıplara<sup>151</sup> önemli olmayan ayıplar denir<sup>152</sup>. Örneğin; kiralanan işyerinin kapılarının iyi kapanmaması<sup>153</sup>, çatının az miktarda akıtması<sup>154</sup>, kiralanan konuttaki musluğun bozuk olması gibi. Her ne kadar Kanun böyle bir ayırım yapmamış olsa da Türk Hukukunda bir kısım yazarlar, önemsiz ayıp kavramını hafif derecede ayıp ve orta derecede ayıp şeklinde ayırım yaparak incelemiştir<sup>155</sup>. Hafif derecede ayıp; küçük çaplı bir temizlik veya basit bir onarım ile giderilebilen, sözleşme ile öngörülen kullanıma etki etmeyen, göz ardı edilebilecek derecedeki küçük eksiklikler ya da bozukluklardır<sup>156</sup>. Kiralanan konut ya da işyerindeki lambanın patlak<sup>157</sup> veya duvar kâğıdının bir kısmının yıpranmış olması hafif derecedeki ayıba örnek verilebilir. Orta derecede ayıp ise kiralananın kullanıma elverişliliğini önemli ölçüde azaltmamakla birlikte basit bir onarım veya ufak çaplı bir temizlik ile giderilemeyecek, önemli ayıp ile önemsiz ayıp arasında yer alan ayıpları ifade eder<sup>158</sup>. Örneğin; taşınmazla birlikte kiraya verilen kombi cihazının bozuk olması, pencerelerin normalden fazla hava girişine izin vermesi<sup>159</sup> ya da banyo dolabının kapağının olmaması.

Bu durumda TBK m. 304/II' ye göre kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilecektir. Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelmişse ve önemli olmayan ayıp söz konusu ise kiracı, TBK m. 305 vd. düzenlenen hükümlere başvurabilir. Ancak TBK m. 305'te yer alan düzenleme uyarınca önemli olmayan ayıp söz konusu ise kiracının, sözleşmeyi fesih hakkı yoktur. Bu durumda kiracı, sözleşmeyi fesih dışındaki diğer haklarını kullanabilecektir.

---

<sup>151</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 331.

<sup>152</sup> YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 694; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 100; AYDEMİR, s. 111; ACAR, Kira Hukuku, s. 148; KAYA, s. 60; İNCEOĞLU, C. I, s. 123; NUHOĞLU, s. 55; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239; EREN, Borçlar Özel, s. 331; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 222.

<sup>153</sup> YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 694.

<sup>154</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 258.

<sup>155</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239; ÇABRİ, s. 118; KAYA, s. 60; ACAR, Kira Hukuku, s. 148.

<sup>156</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 123; ACAR, Kira Hukuku, s. 148; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1651.

<sup>157</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 399.

<sup>158</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 331; İNCEOĞLU, C. I, s. 124; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 240; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1651.

<sup>159</sup> ÇABRİ, s. 119.

#### ***D. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre***

eBK m. 249/III’te sözleşmenin yapıldığı sırada kiracının bildiği ya da bilmesi gereken ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmadığına ilişkin düzenleme yer almaktaydı. Ancak TBK’da bu hususla ilgili bir düzenleme bulunmadığı gibi, kiracının gözden geçirme ve bildirim külfetine ilişkin olarak da bir hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla TBK’da açık ayıp–gizli ayıp türlerine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır.

#### **1. Açık Ayıp**

Açık ayıp; kira sözleşmesine konu olan şeyde basit bir gözden geçirmeyle herkes tarafından fark edilebilen ve göze görünebilen eksiklik ya da bozukluklardır<sup>160</sup>. Başka bir ifadeyle açık ayıp, ilk bakışta sıradan bir incelemeyle fark edilen ayıplardır. Örneğin; kiralanan konutun elektrik tesisatının bozuk olması<sup>161</sup>, otomobilin emniyet kemerinin olmaması ya da depo olarak kiralanan yerin gerekli güvenlik sisteminin olmaması gibi. Kiralananın teslimi sırasında kiracının ayıpları bilmesi ya da görmesi yani ayıbın aşikâr olması ancak kiralananı bu şekilde kabul etmesi ve bu duruma itiraz etmemesi kural olarak ayıpları kabul ettiği anlamına gelir<sup>162</sup>. Ancak kiraya veren, kiracıya bu ayıpları sonradan gidereceğini söylemişse ya da kiracı da bu yönde bir güven oluşturmuş fakat sonradan üzerine düşeni yapmamışsa dürüstlük kuralı (TMK m. 2) uyarınca kiracının, kiralananı ayıplı olarak kabul ettiği veya ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurmadan feragat ettiği söylenemeyecektir<sup>163</sup>.

#### **2. Gizli Ayıp**

Gizli ayıp; ilk bakışta görülmeyen, ancak daha sonra fark edilen kiralananadaki eksiklik, bozukluk ya da aksaklıklardır<sup>164</sup>. Kanun koyucu, satış sözleşmesinden farklı

---

<sup>160</sup> KÖK, s. 61; NUHOĞLU, s. 51; BALTALI, s. 40.

<sup>161</sup> ÇABRİ, s. 120.

<sup>162</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 332; İNCEOĞLU, C. I, s. 137; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 241-242. Ayrıca bkz. TANDOĞAN, C. I/2, s. 115; ARAL/AYRANCI, s. 274-275.

<sup>163</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 135.

<sup>164</sup> NUHOĞLU, s. 52; BALTALI, s. 42; KÖK, s. 62; ÇABRİ, s. 123-124.



olarak kira sözleşmesinde kiracıya “muayene ve ihbar külfeti” getirmediği için<sup>165</sup> kiracının bildiği ya da “olağan bir inceleme” ile bilmesi gereken ayıplar dışında kalanlar gizli ayıp kapsamında değerlendirilir<sup>166</sup>. Sözleşmede nitelikleri belirlenmiş elbisede kullanılan kumaşın, elbisenin tesliminden sonraki bir zamanda sözleşmede belirtilenden farklı olduğunun anlaşılması<sup>167</sup> gizli ayıba örnek teşkil etmektedir.

Açık ayıp ile gizli ayıp arasındaki farklar şunlardır: Gizli ayıplar üzerinden zaman geçince dahi fark edilemeyebileceği için hukuki menfaatin kapsamlı olarak korunmasını gerektirirler<sup>168</sup>. Bunun sonucunda ayıp kolayca görülebilecek nitelikteyse o haliyle teslim alan kiracı artık bu nedenle hukuksal koruma isteme hakkına sahip olamayacakken; gizli ayıp söz konusu ise kiracı, ayıptan dolayı sahip olduğu haklarını saklı tutmalıdır, açık ya da zımni olarak bu haklarından feragat etmemelidir. Açık ayıp için ayıp bildirim süresi teslim tarihinden başlarken; gizli ayıp için bildirim süresi ise ayıbın ortaya çıktığı andan itibaren başlar<sup>169</sup>.

---

<sup>165</sup> TANDOĞAN, C. I/2, s. 115; EREN, Borçlar Özel, s. 333; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 471; KAYA, s. 70; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 260; ARAL/AYRANCI, s. 276; ACAR, Kira Hukuku, s. 167. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 134.

<sup>166</sup> ÇABRİ, s. 124. Ayrıca bkz. GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 221.

<sup>167</sup> TEMUR/ATASEVEN, s. 220.

<sup>168</sup> TEMUR/ATASEVEN, s. 221.

<sup>169</sup> TEMUR/ATASEVEN, s. 221.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI, ÖZELLİKLERİ, HUKUKSAL NİTELİĞİ, AYIPTAN SORUMLULUĞUN BENZER KURUMLARLA İLİŞKİSİ VE KOŞULLARI

#### § 3. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Tanımı, Özellikleri, Hukuksal Niteliği, Ayıptan Sorumluluğun Benzer Kurumlarla İlişkisi

##### I. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Tanımı ve Özellikleri

###### A. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Tanımı

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>170</sup> kira sözleşmesinin karşılıklı borç ilişkisi meydana getiren bir sözleşme olması nedeniyle tarafların birbirlerine karşı yerine getirmekle yükümlü oldukları borçları bulunmaktadır. Buna göre kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme devam ettiği sürece de bu halde bulundurmakla yükümlüdür (TBK m. 301). Bunun karşılığında kiracının, kira bedelini ödemesi ise asli edim yükümlülüğünü oluşturmaktadır<sup>171</sup>. Kiralananın teslim sırasında ya da teslimden sonra ayıplı hale gelmesi durumunda ise tarafların karşılıklı yükümlülükleri arasındaki menfaat dengesi bozulacak ve kiraya veren borcunu gereği gibi yerine getirmemiş olacaktır<sup>172</sup>. Kiracı aleyhine gelişen bu durum, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulacak giderilmeye çalışılacaktır<sup>173</sup>. Kiraya verenin bu sorumluluğuna kiralananın ayıplarından

---

<sup>170</sup> Bkz. §1/IV.

<sup>171</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 245; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 479; EREN, Borçlar Özel, s. 350; ARAL/AYRANCI, s. 296. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 287; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 495.

<sup>172</sup> NUHOĞLU, s. 7-8. Ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 236.

<sup>173</sup> ARAL/AYRANCI, s. 272; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 219; ÇABRİ, s. 19. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 326; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 238.

sorumluluğu ya da eBK dönemindeki ifadeyle ayıba karşı tekeffül borcu denilmektedir<sup>174</sup>.

Kanun koyucunun, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümleri düzenlemesindeki asıl amacı; sözleşmenin zayıf süjesi konumunda olan kiracıyı korumak ve ona hukuki bir statü sağlamaktır<sup>175</sup>. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme ve sözleşme süresince kullanıma elverişli biçimde bulundurma borcunun uzantısı olarak kabul edilmektedir<sup>176</sup>. Bu yüzden de kiraya verenin bu yükümlülüğü sözleşme süresince devam etmektedir. Kiraya veren, kiralananla ilgili ayıp olarak nitelendirilebilecek herhangi bir eksiklik ya da bozukluğun olmadığını garanti ettiği için kiralananın teslimi sırasında veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kusuru olmasa ve bunu ispatlasa bile sorumlu olmaya devam edecektir<sup>177</sup>. Ancak ayıptan dolayı sorumlulukta kusurun aranmaması tazminat dışındaki haklar için geçerlidir<sup>178</sup>.

eBK'da da kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler yer almaktaydı. Ancak TBK'dan farklı olarak kiraya verenin kiralananın teslimi anındaki ayıplarından sorumluluğu ile kiralananın tesliminden sonraki ayıplarından sorumluluğu şeklinde iki farklı düzenleme söz konusu olmadığı gibi, TBK m. 304/I uyarınca kiracının, borçlunun temerrüdü ya da kiraya verenin, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilmesi ve TBK m. 305/I'de yer alan düzenlemeye göre zararın giderilmesi talebinin, kiracının sahip olduğu diğer seçimlik haklarını kullanmasını önlemeyeceğine ilişkin düzenleme de eBK'da yer almıyordu<sup>179</sup>.

TBK'da ise bu sorumluluk türü kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında düzenlenmiş olup, kiralananın teslimi sırasında ve sonradan ayıplı hale gelmesi şeklinde

---

<sup>174</sup> GÜNEL, s. 17-18; KÖK, s. 23; ÇABRİ, s. 47.

<sup>175</sup> NUHOĞLU, s. 9.

<sup>176</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 397; ARAL/AYRANCI, s. 271; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 257; İNCEOĞLU, C. I, s. 112; GÜNEL, s. 16; İNCEOĞLU, Murat, "Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 52-53; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 219; EREN, Borçlar Özel, s. 329. Ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 238.

<sup>177</sup> ÇABRİ, s. 6; KAYA, s. 39.

<sup>178</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 143; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1647. Ayrıca bkz. YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler Genel Hükümler-Özel Hükümler, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012, s. 472.

<sup>179</sup> KOÇ, s. 12. Ayrıca bkz. ÖZ, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 60.

iki ayrı düzenleme yapılmıştır (TBK m. 304/305). Söz konusu hükümler ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine de uygulanacaktır. Buna göre kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (TBK m. 304/I). Kiralananın önemsiz ayıplarla teslimi halinde ise kiracı, kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (TBK m. 304/II). Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez (TBK m. 305/I). Önemli ayıp durumunda ise kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır (TBK m. 305/II).

## **B. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğun Özellikleri**

### **1. Ayıptan Sorumluluğun Asli Borç Niteliğinde Olması**

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>180</sup> kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK m. 301'de düzenlenen kiralanayı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcunun uzantısı olarak kabul edilmektedir. Bu yüzden bizim de katıldığımız görüşe göre kiraya verenin ayıptan sorumluluğu asli borç niteliğindedir<sup>181</sup>. Bu durumun daha anlaşılır bir şekilde izah edilebilmesi açısından kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile satıcının ayıptan sorumluluğunu karşılaştırmalı olarak ele alıp açıklayacak olursak; satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğu, mülkiyeti geçirme borcunun tamamlayıcısı niteliğindedir<sup>182</sup>. Satış sözleşmesi, mülkiyeti

---

<sup>180</sup> Bkz. §3/I/A.

<sup>181</sup> CAN, Mustafa Erdem, Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1998, s. 19; ÇABRİ, s. 63; KÖK, s. 33; NUHOĞLU, s. 26; BALTALI, s. 5. Ayrıca bkz. KAYA, s. 38: “Kanaatimizce kiraya verenin, kiralanayı kullanıma elverişli halde bulundurma borcu kira sözleşmesi boyunca devam eder; bu sebeple kiraya verenin ayıplardan sorumlu olması, kiraya verenin asli borcunu tam anlamıyla yerine getirmesini sağlar. Bu yüzden kira sözleşmesinde ayıplardan sorumluluk tali borç niteliğinin bir adım ötesine geçmekte, asli borca yaklaşmaktadır”.

<sup>182</sup> TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama), C. I/1, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s.

devir amacı güden sözleşmelerden<sup>183</sup> olduğu için satıcının asli borcu, satılanın mülkiyetini geçirmek amacıyla devretmektir (TBK m. 210). Ayıptan sorumluluk, satıcının bahsettiğimiz asli borcunu ifa etmesine yardımcı olan tamamlayıcı nitelikte bir borçtur. Ancak kira sözleşmesi ise kullanım amacı güden sözleşmelerden<sup>184</sup> olduğu için kiraya verenin asli borcu da, kiralananı kiracının kullanımına sunmak ve sözleşme süresince de amade bir biçimde bulundurmaktır (TBK m. 301). Kiraya verenin bu asli borcuna aykırı davranması, kiralananın ayıptan sorumluluğuna neden olacaktır<sup>185</sup>. Diğer görüşe göre kiraya verenin ayıptan sorumluluğu tamamlayıcı nitelikte tali bir borçtur<sup>186</sup>. Bu kapsamda asıl borç sona erdiğinde fer'i nitelik taşıyan ayıplardan sorumluluk da sona erecektir<sup>187</sup>.

## 2. Ayıptan Sorumluluğun Kanun Hükümlerine Dayanması

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunun, TBK'da açıkça düzenlenmesi sebebiyle bu sorumluluk türü kanundan doğan bir borçtur<sup>188</sup>. Taraflar aralarındaki sözleşme ile kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu sınırlandırmış veya kaldırmış olabilirler, ancak Kanunda bu borcun düzenlenmesinden dolayı kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olur<sup>189</sup>. Kira sözleşmesinde kiralananın ayıplı olması durumunda Kanunda kiracıya; ayıbın giderilmesini isteme (TBK m. 306/I), kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme (TBK m. 306/I), kira bedelinin indirilmesini talep etme (TBK m. 307), ayıptan dolayı uğranılan zararların giderilmesini isteme (TBK m. 308) ve sözleşmeyi feshetme (TBK m. 306/II) gibi haklar tanınmıştır. Burada

---

163; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 72; NUHOĞLU, s. 25. Ayrıca bkz. ARAL/AYRANCI, s. 116; EREN, Borçlar Özel, s. 101; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 59.

<sup>183</sup>GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 14; EREN, Borçlar Özel, s. 21; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 25; AKINTÜRK/ATEŞ, s. 225. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 29.

<sup>184</sup> KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 24; İNCEOĞLU, C. I, s. 7; ERZURUMLUOĞLU, Özel Borç İlişkileri, s. 93.

<sup>185</sup> BALTALI, s. 6; KAYA, s. 37.

<sup>186</sup> SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 301-302, dn. 156; TANDOĞAN, C. I/1, s. 163.

<sup>187</sup> KAYA, s. 37; EDİS, Seyfullah, Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara, 1963, s. 20.

<sup>188</sup> ÇABRİ, s. 65; BALTALI, s. 7; KÖK, s. 34; KAYA, s. 36; NUHOĞLU, s. 27; CAN, s. 33; TANDOĞAN, C. I/1, s. 163; ACAR, Kira Hukuku, s. 141; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 397; YAVUZ, Nihat, "Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu I", Yargıtay Dergisi, C. 8, S. 1-2, 1982, s. 196-197.

<sup>189</sup> KAYA, s. 36.

ayıptan sorumluluk kurumunun ceza fonksiyonu değil, güvence fonksiyonu söz konusudur<sup>190</sup>. TBK'nın kiraya ilişkin hükümlerinin, zayıf süje konumunda olan kiracıyı koruma düşüncesi ile düzenlendiği hususu göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu hakların tanınmasının tarafların iradesine bırakılmayıp kanun koyucu tarafından kaleme alınmasının, Kanunun düzenleniş amacına da uygun düştüğü söylenebilir<sup>191</sup>.

### 3. Ayıptan Sorumluluğun Kiraya Veren Kusuruna Dayanmaması

Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumlu tutulabilmesi, satış sözleşmesinde olduğu gibi<sup>192</sup> sözleşmenin konusunu oluşturan şeyde, ayıp olarak nitelendirilecek eksiklik ya da bozuklukların bulunmadığının garanti edildiği bir sorumluluk halidir. Başka bir ifadeyle kiraya verenin ayıp dolayısıyla sorumluluğunun söz konusu olması için kusurlu olması gerekmemektedir ve bu durum sadece kiraya veren açısından geçerlidir<sup>193</sup>. Kiraya verenin kusur gereğinden arındırılmış bu sorumluluğu; kiracının ayıp dolayısıyla sahip olduğu seçimlik haklarını kullanmada söz konusu iken<sup>194</sup>; TBK m. 308'de "Zararın Giderimi" kenar başlığıyla yer alan hükümde belirtildiği üzere kiracının ayıp nedeni ile uğradığı zararların giderilmesi talebinde bulunabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması aranmıştır.

Söz konusu ayıplar kiracının kusurundan kaynaklanmışsa bu durumda kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır<sup>195</sup>. Bununla birlikte kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiracı yanında, kiracı ile birlikte yaşayan kişiler ya da işyeri kirası söz konusu ise kiracının yanında çalışan kimselerin de kusurunun bulunmaması gerekir<sup>196</sup>.

Mücbir sebepten ya da üçüncü kişilerin haksız fiilleri sonucu kiracının kusuru olmaksızın meydana gelen ayıplar konusunda ise kanun koyucu, tarafların elde ettiği

---

<sup>190</sup> KÖK, s. 34; NUHOĞLU, s. 27.

<sup>191</sup> BALTALI, s. 7.

<sup>192</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 143; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1647; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 400.

<sup>193</sup> BALTALI, s. 6. Ayrıca bkz. Y. 4. HD, 06.01.1958, E. 1958/6952, K. 1958/55, NUHOĞLU, s. 27.

<sup>194</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 259; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 223; İNCEOĞLU, C. I, s. 153; NUHOĞLU, s. 28.

<sup>195</sup> BALTALI, s. 6; ÇABRİ, s. 67.

<sup>196</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 401; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 244; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 259; EREN, Borçlar Özel, s. 331; KAYA, s. 66.

menfaatler doğrultusunda kiraya vereni sorumlu tutmuştur<sup>197</sup>. Çünkü kiracı genellikle doğrudan ve fer'i zilyettir<sup>198</sup>, başka bir ifadeyle kiracının sahip olduğu hakların ve yetkilerin sınırlı olması ayrıca kiralananın mülkiyet hakkının kiraya verende olması ve dolayısıyla hasarın kiracıya geçmemesi sebebiyle kanun koyucu tarafından böyle bir çözüm yolu öngörülmüştür.

#### **4. Ayıptan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Emredici Nitelikte Olmaması**

Kişiler tarafından aksine bir hukuki işlem yapılması mümkün olmayan, tarafların uymak zorunda olduğu hükümlere emredici hukuk kuralları; tarafların aksini kararlaştırabildikleri kurallara ise yedek hukuk kuralları denir<sup>199</sup>. Bu durumda kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun emredici hukuk kuralı olup olmadığı hususu gündeme gelecektir. TBK'da bu konuyla ilgili açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ancak TBK m. 301/c. 2'de yer alan düzenleme uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağından, ayıptan sorumluluğun sınırlandırılması veya kaldırılması mümkün değildir; diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla, kiraya verenin sorumluluğunu kaldıran ya da sınırlandıran düzenleme yapılması geçerli değildir. TBK m. 301/c. 2 hükmü, sorumluluğun kaldırılması veya sınırlandırılmasına ilişkin anlaşmaların tümünü yasaklamadığından dolayı ayıptan sorumluluğun, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından nispi emredici; diğer kira türleri açısından ise genel işlem koşulları kapsamı dışında yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğu söylenebilir<sup>200</sup>.

## **II. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Hukuksal Niteliği**

Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğunun hukuksal niteliği konusunda doktrinde bir görüş birliği bulunmamaktadır. Azınlıkta kalan bir görüşe

---

<sup>197</sup> KAYA, s. 39.

<sup>198</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 62.

<sup>199</sup> DURAL, Mustafa, SARI, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, 13. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s. 132-133.

<sup>200</sup> KAYA, s. 38-39; ÇABRİ, s. 69.

göre, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun borçlunun temerrüdünün özel bir hali olduğu ileri sürülmektedir<sup>201</sup>. Buna göre borçlunun temerrüdü; borçlunun, ifa edilebilir muaccel bir borcu, borca aykırı olarak geç ifa etmesi ya da alacaklının ihtarına rağmen ifa etmemesi halinde doğan borçlunun hukuki sorumluluğuna denir<sup>202</sup>. Burada borçlu tarafından borcun amacına aykırı bir davranış söz konusudur, ancak bu amacın gerçekleşmesi imkânsız değildir<sup>203</sup>. Kısaca borçlunun temerrüdünün şartlarına değinecek olursak; borcun ifa zamanının gelmiş olması gerekir, başka bir ifade ile alacaklının ifayı talep ve dava edebildiği bir borç haline gelmesini ifade eder<sup>204</sup>. Borcun ifasının mümkün olması gerekir, yani borçlunun, ifası imkânsızlaşmış bir edim için temerrüde düşmesi mümkün değildir<sup>205</sup>. TBK m. 117/I'de yer alan düzenlemeye göre borçlunun temerrüdü için alacaklı ihtarını bir diğer şartı oluşturmaktadır. Hukuki işlem benzeri niteliğinde tek taraflı bir irade açıklaması olan bu ihtar, karşı tarafa ulaştığında hüküm ve sonuç doğurmaktadır, ayrıca hiçbir şekle tabi değildir<sup>206</sup>. Borçlunun temerrüde düşmesi için kusurlu olması şart değildir<sup>207</sup>. Bu görüşe göre kiraya verenin, TBK m. 301'de belirtilen borcuna aykırı davranması durumunda, kiralanana ayıplı hale gelirse kiraya verenin bu borcunu ihlal ettiği ve temerrüde düştüğü kabul edilmektedir. Ancak yaptığımız tanımdan yola çıkarak bir sonuca varacak olursak borçlunun temerrüdünde, borç muaccel olmasına rağmen ya geç ifa edilmektedir ya da ifa edilmemektedir; kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda ise böyle bir durum söz konusu değildir. Kanaatimizce ayıptan sorumluluğun hukuki niteliğinin borçlunun temerrüdü kurumuyla açıklanması mümkün değildir<sup>208</sup>.

---

<sup>201</sup> TUNÇOMAĞ, C. II, s. 504.

<sup>202</sup> ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 326; İNAN/YÜCEL, s. 617; KILIÇOĞLU, s. 874; EREN, Borçlar Genel, s. 1117. Ayrıca bkz. REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, İstanbul, 2014, s. 369.

<sup>203</sup> TEKİNAY, Selahattin Sulhi, AKMAN, Sermet, BURCUOĞLU, Haluk, ALTOP, Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 911.

<sup>204</sup> ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 326; İNAN/YÜCEL, s. 618; EREN, Borçlar Genel, s. 1120; KILIÇOĞLU, s. 875; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 912. Ayrıca bkz. REİSOĞLU, s. 369.

<sup>205</sup> AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 385; EREN, Borçlar Genel, s. 1120.

<sup>206</sup> İNAN/YÜCEL, s. 618; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 386; EREN, Borçlar Genel, s. 1121-1122; KILIÇOĞLU, s. 876.

<sup>207</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1126; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 329; İNAN/YÜCEL, s. 620; KILIÇOĞLU, s. 884.

<sup>208</sup> Aynı yönde görüş için bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 114; ÇABRİ, s. 58.



Doktrinde hakim olan diğerk görüşe göre kiraya verenin söz konusu sorumluluğu, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin (kötü ifa) özel bir görünümü mahiyetindedir<sup>209</sup>. Borçlu tarafından ifa edilen edimin, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları veya kanunda tayin edilmiş şartlara uygun olmaması, başka bir ifadeyle edimin, borcun niteliğine aykırılık teşkil etmesi durumunda borcun gereği gibi ifa edilmemesinden (kötü ifa) söz edilir<sup>210</sup>. Borcun gereği gibi ifa edilmemesinde borçlu tarafından edim ifa edilmiştir, ancak bu edim sözleşmeye, kanuna veya dürüstlük kuralına göre uygun bir şekilde ifa edilmemiştir<sup>211</sup>. Ayrıca borçlu hiçbir kusurunun bulunmadığını ispat edemezse kötü ifa nedeni ile zarar gören alacaklının bundan doğan zararını tazmin etmekle yükümlüdür<sup>212</sup>(TBK m. 112). Kötü ifanın ise ayıptan sorumluluğun hangi aşamasında olduğu konusuna gelince; Kök kiralananın teslimi sırasında mevcut olan ayıpların kötü ifa olarak nitelendirileceğini savunurken<sup>213</sup>; bizim de katıldığımız görüşe göre kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmaması da kötü ifa niteliğindedir<sup>214</sup>.

Son olarak kiraya verenin kiralananana ilişkin olarak özel nitelik bildirdiği durumlarda, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuksal niteliğini açıklayan farklı görüşlere değineceğiz. TBK'ya hakim ilkelerden biri olan sözleşme özgürlüğü uyarınca taraflar, sözleşmenin içeriği hakkında yasal sınırlar çerçevesinde özgür irade beyanlarıyla düzenlemede bulunabilirler (TBK m. 26). Buna göre kira sözleşmesinde de taraflar, sözleşmenin içeriğini ya da yerine getirmekle yükümlü oldukları borçları konusunda kanunun izin verdiği sınırlar çerçevesinde farklı düzenlemelerde bulunabilecekleri gibi, kiraya veren de kiralananana ilişkin olarak bazı niteliklerin bulunacağına dair vaatlerde bulunmuş olabilir. Kanunda açık bir hüküm bulunmamakla birlikte doktrinde satış sözleşmesinde olduğu gibi kiraya verenin kiralananana ilişkin olarak bildirdiği niteliklerin bulunmamasının ayıptan sorumluluğa yol açacağı kabul

---

<sup>209</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 114; KAYA, s. 135; ÇABRİ, s. 57; SEROZAN, Sözleşmeden Dönme, s. 301 vd.; KÖK, s. 27; BALTALI, s. 13–14; NUHOĞLU, s. 18.

<sup>210</sup> AYAN, M., Borçlar Genel, s. 398; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 269; EREN, Borçlar Genel, s. 1072.

<sup>211</sup> İNAN/YÜCEL, s. 604; KILIÇOĞLU, s. 857.

<sup>212</sup> Ayrıca bkz. SEROZAN, Rona, ÖZ, Turgut, ACAR, Faruk, GÖKYAYLA, Emre, DEVELİOĞLU, Murat, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümler, C. I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 874–875.

<sup>213</sup> KÖK, s. 27; Aynı yönde görüş için bkz. CAN, s. 26.

<sup>214</sup> Aynı yönde görüş için bkz. ÇABRİ, s. 57. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 1074.

edilmektedir<sup>215</sup>. Bu doğrultuda kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmamasının hukuki niteliğini açıklarken satış sözleşmesinde ileri sürülen farklı görüşlerden yararlanacağız ve bu görüşlerden ilki de kiraya verenin bildirdiği nitelikleri sözleşme olarak açıklayan görüştür. Bu görüşe göre kiraya verenin kiralana ilişkin özel nitelik vaadinde bulunduğundan söz edilebilmesi için, kiralanda bazı niteliklerin bulunduğunu ya da bulunmadığını garanti etmesi ve kiracının da TBK m. 1/I uyarınca buna uygun irade açıklamasında bulunarak bu taahhüdü kabul etmesi gerekir<sup>216</sup>. Böylece tarafların üzerinde anlaştıkları özel nitelik vaadi, kira sözleşmesinin bir hükmü haline gelmiş olur ve belirtilen niteliğin bulunmaması durumunda kiraya veren, sözleşmeye aykırı davranmış olur<sup>217</sup>. Bir diğer görüş kiraya verenin nitelik bildirimini tek taraflı bir hukuki işlem olarak açıklayan görüştür. Bu görüş ise kiraya verenin nitelik bildirimini, onun tek taraflı irade beyanı olarak kabul etmekte ve kiracının kabulüne ihtiyaç duymamaktadır<sup>218</sup>. Son olarak hakim görüş ise kiraya verenin nitelik bildirimini tasavvur açıklaması olarak kabul eden görüştür. Bu görüşe göre kiraya verenin nitelik bildiriminde bulunması kendisine hukuki sonuç bağlanan bilgi ya da tasavvur açıklaması olarak kabul edilmekte, kiraya verenin kiralananla ilgili tasavvur açıklamasında bulunması onun sorumlu tutulabilmesi için yeterlidir<sup>219</sup>. Ayrıca kiraya verenin yapmış olduğu bu tasavvur açıklamasına kanuni sorumluluk sonucu bağlanmıştır<sup>220</sup>.

### III. Ayıptan Sorumluluğun Benzer Kurumlarla İlişkisi

Aynı olayda birden fazla hukuki sebebe dayanan sorumluluğun gerçekleşmesi mümkündür. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğuna ilişkin koşullar gerçekleşirken, bunun yanı sıra başka bir hukuki sebebe dayalı sorumluluk

---

<sup>215</sup>GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 109; NUHOĞLU, s. 22; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s. 54; GÜNEL, s. 22-23; ARAL/AYRANCI, s. 273; EREN, Borçlar Özel, s. 329.

<sup>216</sup>NUHOĞLU, s. 23; CAN, s. 28; KÖK, s. 30; ÇABRİ, s. 58; YAVUZ, Cevdet, Özellikle Tüketicinin Korunması Sorunu Bakımından Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul, 1989, s. 28; GÜNEL, s. 23.

<sup>217</sup>CAN, s. 28; KÖK, s. 30; NUHOĞLU, s. 23; ÇABRİ, s. 58-59; YAVUZ, C., Sorumluluk, s. 28.

<sup>218</sup>ÇABRİ, s. 60; YAVUZ, C., Sorumluluk, s. 28; TANDOĞAN, C. I/1, s. 165; GÜNEL, s. 24; CAN, s. 29.

<sup>219</sup>YAVUZ, C., Sorumluluk, s. 28-29; NUHOĞLU, s. 24-25.

<sup>220</sup>İNCEOĞLU, C. I, s. 114; GÜNEL, s. 24; TANDOĞAN, C. I/1, s. 165. Ayrıca bkz. NUHOĞLU, s. 25; CAN, s. 30; KÖK, s. 31.

koşulları da gerçekleşebilir<sup>221</sup>. Örneğin; kiraya verenin sözleşmenin kurulması sırasında kiracıyı aldatması veya yanıltması sonucu kiracının ayıptan dolayı zarara uğraması durumunda TBK'nın irade bozukluğuna ilişkin hükümler de uygulama alanı bulabilecektir. Başka bir ifadeyle zarar gören, kanunda aksi öngörülmedikçe aynı olayda bir araya gelen sorumluluk hallerinden menfaatine daha uygun olanı seçme hakkına sahiptir<sup>222</sup>. Ancak zarar gören bir seçimde bulunmamışsa bu durumda TBK m. 60'a göre hakim, kanunda aksine bir düzenleme bulunmadıkça ya da zarar gören kişi farklı bir giderim yolunu istemedikçe, zarar görenin menfaatine en uygun olan sorumluluk sebebini seçecektir. Bu başlık altında ayıptan sorumluluğun benzer kurumlarla ilişkisine değineceğiz.

### ***A. İrade Bozukluğu Halleri ile İlişkisi***

#### **1. Ayıptan Sorumluluk ile Yanılma Hükümlerinin İlişkisi**

İrade bozukluğu hallerinden olan yanılma; eBK m. 23 vd. hata kavramı kullanılarak düzenlenmiş iken; TBK'da ise m. 30-35 arasında yanılma terimi ile hüküm altına alınmıştır. Genel olarak hukuki manada yanılma; tarafların karşılıklı ve birbirine uygun surette irade beyanlarının varlığına rağmen, taraflardan birinin olayları bilinçli olmayan bir şekilde yanlış algılaması ya da değerlendirmesi sonucu, bu beyanlar ile gerçek iradeler arasında meydana gelen uygunsuzluk halidir<sup>223</sup>.

Yanılma ile ayıp; birbirinden bağımsız, farklı iki hukuki kurum olup, aralarında genel hüküm-özel hüküm ilişkisi bulunmamaktadır<sup>224</sup>. İki kurumun arasında, zarara uğrayan tarafa tanıdığı imkânlar bakımından bile farklılık bulunmaktadır. Örneğin; yanılma nedeni ile sözleşmeyi yapan tarafa, TBK m. 39/I uyarınca sözleşmeyi iptal

---

<sup>221</sup> ÇABRİ, s. 69.

<sup>222</sup> KAYA, s. 112. Ayrıca bkz. YİBK, 04.06.1958, E. 1958/15, K. 1958/6, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 07.03.2019.

<sup>223</sup> KILIÇOĞLU, s. 256; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 212; EREN, Borçlar Genel, s. 395; İNAN/YÜCEL, s. 310; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 93; OĞUZMAN, Kemal, ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 92.

<sup>224</sup> ÇABRİ, s. 78; İNCEOĞLU, C. I, s. 227; KAYA, s. 118; ARAL/AYRANCI, s. 162; EREN, Borçlar Özel, s. 156.

hakkı tanınmışken<sup>225</sup>; kiralananın ayıplı olması halinde kiracıya TBK m. 305 vd.'da belirtilen seçimlik haklar tanınmıştır. Buna göre söz konusu sorumluluk sebeplerinin aynı olayda karşımıza çıkması durumunda kiracı hem kira sözleşmesindeki ayıp hükümlerine, hem de irade bozukluğuna ilişkin hükümlere seçimlik olarak başvurabilecektir<sup>226</sup>.

## 2. Ayıptan Sorumluluk ile Aldatma Hükümlerinin İlişkisi

eBK m. 28'de hile terimi kullanılarak düzenlenen bu irade bozukluğu hali, TBK m. 36'da "Aldatma" kenar başlığı ile hüküm altına alınmıştır. Aldatma; bir şahsı irade beyanında bulunmaya yönlendirmek için onda bilinçli bir şekilde yanlış kanaat uyandırma veya mevcut olan yanlış anlamayı devam ettirme fiiline denir<sup>227</sup>. Yanılmadan farklı olarak kişinin iradesi, hukuka aykırı dış etkenler altında sakatlanmıştır<sup>228</sup>. Ayrıca yanılma halinde yanılmanın esaslı olması gerekirken; hilede ise TBK m. 36 uyarınca aldatılan tarafın yanılmasının esaslı olması da aranmaz<sup>229</sup>. Aldatma, sözleşme ilişkisi içerisinde bulunan kişi tarafından yapılabileceği gibi, aralarında hiçbir hukuki ilişki bulunmayan üçüncü bir kişi tarafından da yapılabilir<sup>230</sup>. Ancak aldatanın temsilcisi, ifa yardımcısı ya da tüzel kişilerin organı üçüncü kişi sayılmaz<sup>231</sup>.

Bu konuyu kira sözleşmesi açısından değerlendirecek olursak kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile irade bozukluğu hallerinden olan aldatma, aynı olayda karşımıza çıkabilir. Örneğin; kiraya veren, kiralananın niteliklerine ilişkin aldatıcı bir beyanda bulunarak kiracının kira sözleşmesini yapmasını sağlarsa, bu halde aldatma ile

---

<sup>225</sup> AYAN, M., Borçlar Genel, s. 219; KILIÇOĞLU, s. 267; EREN, Borçlar Genel, s. 411; İNAN/YÜCEL, s. 322; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 105.

<sup>226</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 227; ACAR, Kira Hukuku, s. 156; KAYA, s. 121; ÇABRİ, s. 78.

<sup>227</sup> AKINTÜRK/ATEŞ, s. 58; EREN, Borçlar Genel, s. 414; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 222; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 109. Ayrıca bkz. TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 444.

<sup>228</sup> İNAN/YÜCEL, s.324- 325; KILIÇOĞLU, s. 277.

<sup>229</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 100; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 223; EREN, Borçlar Genel, s. 414; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 110.

<sup>230</sup> İNAN/YÜCEL, s. 327; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 448; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 112. Ayrıca bkz. AKINTÜRK/ATEŞ, s. 58.

<sup>231</sup> AYAN, M., Borçlar Genel, s. 223; EREN, Borçlar Genel, s. 418; İNAN/YÜCEL, s. 327.

kiraya verenin ayıptan sorumluluğu aynı olayda birleşmiş olur<sup>232</sup>. Bu durumda kiracının hem kira sözleşmesindeki ayıp hükümlerine, hem de irade bozukluklarına ilişkin hükümlere seçimlik olarak başvurması mümkün olabilecektir<sup>233</sup>. Aksine bir durum kiracının haklarının meşru olmayan bir şekilde kısıtlanması anlamına gelecektir<sup>234</sup>.

### ***B. Sözleşme Öncesi Görüşmelerden Doğan Sorumluluk (Culpa in Contrahendo) ile İlişkisi***

Sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk; sözleşmenin kurulmasından önceki safhada (sonraki aşamada sözleşme kurulsun ya da kurulmasın) görüşenlerden birinin, diğer görüşmeciye aralarında dürüstlük kuralına dayalı olarak kurulmuş bulunan sözleşme benzeri güven ilişkisine aykırı hareket etmesi sonucu meydana gelen zarardan sorumluluktur<sup>235</sup>. Sözleşme öncesi sorumluluk konusunda Kanunda genel bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>236</sup>. Sözleşme öncesi sorumluluğun hukuki niteliği tartışmalı olup; Eren'e göre<sup>237</sup> sözleşme benzeri sorumluluk olarak nitelendirilirken, Kılıçoğlu'na göre<sup>238</sup> niteliği itibariyle haksız fiil sorumluluğudur.

Sözleşme öncesi sorumluluktan bahsedebilmek için zarar verici kusurlu fiilin taraflar arasındaki güven ilişkisinin temellerinin atılmaya başlandığı, yani sözleşmenin kurulmasından önceki safhada işlenmiş olması gerekmektedir<sup>239</sup>. Sözleşme öncesi sorumluluk bir kusur sorumluluğudur<sup>240</sup> ve sözleşme görüşmeleri sırasında bir tarafın, diğer tarafa yanlış bilgi vermesi ya da onun şahıs ve malvarlığını korumak için gerekli önlemleri almaması gibi nedenlerden dolayı sorumlu olmasını ifade eder. Ancak

---

<sup>232</sup> KAYA, s. 124.

<sup>233</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 227; ÇABRİ, s. 80; KAYA, s. 124; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 121. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 157; ARAL/AYRANCI, s. 163.

<sup>234</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 228.

<sup>235</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1156. Ayrıca bkz. KILIÇOĞLU, s. 123; İNAN/YÜCEL, s. 626; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 477-478.

<sup>236</sup> KIRCA, Çiğdem, Bilgi Vermeden Dolayı Üçüncü Kişiyeye Karşı Sorumluluk, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2004, s. 139; KILIÇOĞLU, s. 127.

<sup>237</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1159; Aynı yönde görüş için bkz. TEKİNAY/AKMAN/ BURCUOĞLU/ALTOP, s. 979.

<sup>238</sup> KILIÇOĞLU, s. 130.

<sup>239</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 10.

<sup>240</sup> KILIÇOĞLU, s. 130. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 1157; ÇABRİ, s. 52; NUHOĞLU, s. 16.

yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>241</sup> kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ise sözleşmenin konusunu oluşturan şeyde ayıp olarak nitelendirilecek eksiklik ya da bozuklukların kiraya veren tarafından garanti edildiği, yani kusur gereğinden arındırılmış sorumluluk halidir. Ayrıca kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumlu tutulabilmesi için kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulması ve devam etmesi gerekmektedir. Sözleşme öncesi sorumlulukta ise sözleşmenin kurulmuş ya da kurulmamış şart olarak aranmamaktadır<sup>242</sup>. Bütün bu yapılan açıklamalar doğrultusunda bizim de katıldığımız görüşe göre sözleşme öncesi sorumluluk, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna kaynaklık etmeyecek ve sözleşme öncesi sorumluluğa ilişkin hükümler burada uygulanamayacaktır<sup>243</sup>.

### ***C. Haksız Fiil Hükümleri ile İlişkisi***

Haksız fiilden doğan borçlar, TBK m. 49-76 hükümleri arasında borcun ikinci kaynağı olarak düzenlenmiştir. Haksız fiil sorumluluğu; bir kimsenin aralarında herhangi bir hukuki ilişki bulunmayan bir şahsa, meşru olmayan ve kusurlu bir davranışla vermiş olduğu zararın giderilmesini düzenleyen sorumluluk türüdür<sup>244</sup>. Buna göre hukuka aykırı fiil, kişinin hukuk düzeni tarafından korunmayan davranışlarını kapsar<sup>245</sup>. Haksız fiil borç ilişkisinin doğabilmesi için gerekli unsurlar ise kişinin bilinçli olarak yaptığı bir eylem olmalıdır<sup>246</sup>, ayrıca eylemin kusurlu, yani hukuka aykırı olması, bir zararın mevcudiyeti, meydana gelen zarar ile eylem arasında da nedensellik bağının bulunması gerekir<sup>247</sup>.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile haksız fiil sorumluluğu arasında genel hüküm-özel hüküm ilişkisi bulunmadığı gibi, iki kurumun da koruduğu menfaatler

---

<sup>241</sup> Bkz. §3/I/B/3.

<sup>242</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1158. Ayrıca bkz. KILIÇOĞLU, s. 123.

<sup>243</sup> KÖK, s. 26; NUHOĞLU, s. 16; BALTALI, s. 10; ÇABRİ, s. 53.

<sup>244</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 540; İNAN/YÜCEL, s. 377; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 247.

<sup>245</sup> KILIÇOĞLU, s. 368; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 247. Ayrıca bkz. HATEMİ, Hüseyin, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet", Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34, 2005, s. 3683: "Hukuka aykırı fiil yasaklayıcı bir kanun kuralından anlaşılmaz, hukuka aykırılık kaine olarak kabul edilir, hukuka uygunluk sebebi getiren kuralın kanunda belirtilmesi lazım".

<sup>246</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 540.

<sup>247</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 116; EREN, Borçlar Genel, s. 540; İNAN/YÜCEL, s. 381-382; AKINTÜRK/ATEŞ, s. 88.

farklıdır<sup>248</sup>. Ancak ayıptan sorumluluk hükümleri ile TBK m. 49 anlamındaki haksız fiil sorumluluğu aynı olayda karşımıza çıkabilir. Kiraya verenin sorumluluğunun birden fazla hukuki sebebe dayandığı bu gibi hallerde kiracı, haksız fiil hükümlerine başvurabileceği gibi, ayıptan dolayı sorumluluk hükümlerine de başvurabilir; önemli olan her bir sorumluluk hükümlerine başvurma koşullarının gerçekleşmesidir<sup>249</sup>.

#### ***D. Yapı Malikinin Sorumluluğu ile İlişkisi***

TBK m. 69'da "Yapı Malikinin Sorumluluğu" kenar başlığı altında düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre "*Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar. Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır*". Yapı malikinin sorumluluğu, kusursuz sorumluluk hallerindedir<sup>250</sup>. Bu nedenle yapı maliki, gerekli dikkat ve özeni göstermesine rağmen bir binanın veya diğer inşa eserlerinin yapımındaki arızalardan ya da bakımındaki eksikliklerden, üçüncü şahsın fiili yahut olağanüstü bir hal nedeniyle meydana gelmiş olsa bile sorumlu olacaktır<sup>251</sup>. Yapı malikinin sorumluluğundan bahsedebilmemiz için gerekli koşullardan ilki şu şekildedir: Bir bina veya diğer inşa eserinin bulunmasıdır<sup>252</sup>. Söz konusu yapıların inşa edilmesindeki arızalardan veya bakımındaki aksaklıklardan doğan bir zarar mevcut olmalıdır (TBK m. 69/I). Söz konusu bozukluk veya eksiklik ile ortaya çıkan zarar arasında uygun nedensellik bağı olmalıdır<sup>253</sup>.

Zarar görenin, yapı maliki ile kira veya hizmet sözleşmesi gibi sözleşme ilişkisi içerisinde bulunduğu durumlarda yapı malikinin sorumluluğu ile kiraya verenin ayıptan

---

<sup>248</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 230. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 158; GÜNEL, s. 34.

<sup>249</sup> ÇABRİ, s. 73; ARAL/AYRANCI, s. 164. Ayrıca bkz. KAYA, s. 132; İNCEOĞLU, C. I, s. 231.

<sup>250</sup> KILIÇOĞLU, s. 461; İNAN/YÜCEL, s. 425. Ayrıca bkz. AYAN, M., Borçlar Genel, s. 296; EREN, Borçlar Genel, s. 668.

<sup>251</sup> İNAN/YÜCEL, s. 425; EREN, Borçlar Genel, s. 669. Ayrıca bkz. KILIÇOĞLU, s. 461.

<sup>252</sup> AYAN, M., Borçlar Genel, s. 295; İNAN/YÜCEL, s. 426; EREN, Borçlar Genel, s. 674; KILIÇOĞLU, s. 462.

<sup>253</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 156; EREN, Borçlar Genel, s. 671; KILIÇOĞLU, s. 469; İNAN/YÜCEL, s. 428; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 296.

sorumluluğu aynı olayda gerçekleşebilir. Bu durumda kiracı dilerse ayıptan sorumluluk hükümlerine, dilerse TBK m. 69'a dayanabilir<sup>254</sup>.

#### **§ 4. Ayıptan Sorumluluğun Koşulları**

##### **I. Sözleşmeye İlişkin Koşullar**

###### ***A. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Varlığı***

Kira sözleşmesi, TBK'nın dördüncü bölümü olarak m. 299-378 arasında düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için ilk önce geçerli bir şekilde kurulmuş kira sözleşmesinin varlığı gerekir<sup>255</sup>. Kira sözleşmesi de tarafların birbirine uygun surette irade beyanında bulunmalarıyla kurulur (TBK m. 1). Kira sözleşmesinden bahsedebilmek için kiraya verenin kullanılmasını veya yararlanılmasını kiracıya bıraktığı kiralanan<sup>256</sup>, buna karşılık kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli<sup>257</sup> ve taraflar arasında anlaşma<sup>258</sup> olmak üzere üç unsurun bulunması gerekmektedir. Bu unsurlardan biri bulunmazsa kira sözleşmesi kurulmuş olmayacağı için kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan da bahsedilemez.

###### ***B. Geçerli Bir Sorumsuzluk Anlaşmasının Bulunmaması***

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu dolayısıyla kiracının sahip olduğu haklarını kullanabilmesi için gerekli şartlardan biri de kiraya verenin söz konusu sorumluluğunun taraflar arasında yapılan sorumsuzluk anlaşmasıyla sınırlandırılmamış ya da tamamen ortadan kaldırılmamış olmasıdır<sup>259</sup>. eBK döneminde sözleşme serbestisi uyarınca,

---

<sup>254</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 670; İNCEOĞLU, C. I, s. 229.

<sup>255</sup> ÇABRİ, s. 83; KÖK, s. 37; ACAR, Kira Hukuku, s. 150.

<sup>256</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 315; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 213; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 190; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 225; ERZURUMLUOĞLU, Özel Borç İlişkileri, s. 94; ARAL/AYRANCI, s. 257; AKYİĞİT, s. 68.

<sup>257</sup> ZEVLİLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 484; AKYİĞİT, s. 69; EREN, Borçlar Özel, s. 320; ARAL/AYRANCI, s. 258; ERZURUMLUOĞLU, Özel Borç İlişkileri, s. 94; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 190.

<sup>258</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1595; ARAL/AYRANCI, s. 257; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, S. 228; EREN, Borçlar Özel, s. 321; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 190; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 388; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 208.

<sup>259</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 59; İNCEOĞLU, C. I, s. 142; EREN, Borçlar Özel, s. 332.



Kanunda yer alan birtakım düzenlemeler de göz önünde bulundurularak tarafların aralarında yapacakları sözleşme ile kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu sınırlamaları veya ortadan kaldırmaları mümkündür<sup>260</sup>. Ayrıca kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlandırılabilmesi hususunda TBK'nın hem genel hükümlerinden, hem de özel hükümlerinden kaynaklanan istisnalar mevcuttur<sup>261</sup> ve bu istisnalara ilerideki konularda değineceğiz.

## 1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>262</sup> kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK m. 301'de düzenlenen borcun uzantısı olarak kabul edildiği için bu hüküm, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlanması açısından da etkili olacaktır<sup>263</sup>. Daha anlaşılır bir ifadeyle kiralananın ayıpsız olarak teslim edilmesi de bu kapsamda değerlendirildiğinden, TBK m. 301/c. 2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaldırılması veya sınırlandırılması mümkün değildir<sup>264</sup>. Söz konusu düzenlemenin aksine yapılan anlaşmaların ilgili hükmü kesin hükümsüzdür<sup>265</sup>.

eBK m. 249/III'te yer alan kiralananındaki ayıp; kiracı ile birlikte yaşayan kimselerin, yanında çalışan işçilerin sağlığı açısından tehlike oluşturuyorsa kiraya veren bu durumu sözleşme yapılması esnasında biliyorsa veya sözleşmeyi fesih hakkından vazgeçmiş olsa bile, kira sözleşmesini feshedebilir şeklindeki hüküm, TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte geçerliliğini kaybetmiştir. TBK'da ise eBK'da yer alan söz konusu hüküm gibi açık bir hüküm olmasa da ayıp, kiracının ya da kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut yanında çalışanların sağlığını ciddi bir şekilde tehdit ediyorsa,

---

<sup>260</sup> NUHOĞLU, s. 60; BALTALI, s. 22-23. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 261-262; KÖK, s. 65; CAN, s. 63; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 403.

<sup>261</sup> ARAL/AYRANCI, s. 275; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 243. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 261.

<sup>262</sup> Bkz. §3/I/A.

<sup>263</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 143; ACAR, Kira Hukuku, s. 152; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 114; NUHOĞLU, s. 61; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 242; ARAL/AYRANCI, s. 275.

<sup>264</sup> ÇABRİ, s. 144; KAYA, s. 67.

<sup>265</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 143; ÇABRİ, s. 144; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 115; NUHOĞLU, s. 62; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 261.

kişilik hakkına ilişkin hükümler (TMK m. 23 vd.) uyarınca kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu sınırlayan ya da kaldıran anlaşmalar geçersiz sayılmalıdır<sup>266</sup>.

## 2. Adi Kira Sözleşmelerinde

TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlandırılmasının ya da kaldırılmasının mümkün olmadığı kesin bir şekilde ifade edilirken; aynı düzenleme olan TBK m. 301/c. 2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğer kira sözleşmelerinde ise kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun, kiraya veren tarafından kiracı aleyhine hazırlanan genel işlem koşulları yoluyla kaldırılamayacağı düzenlenmiştir.

Söz konusu hükümde yer alan genel işlem koşullarına kısaca değinecek olursak; borçlar hukukumuzda ayrı bir kurum olarak ilk kez TBK m. 20-25 arasında düzenlenmiştir<sup>267</sup>. TBK m. 20/I’e göre “*Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyen, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir*”. Tanımdan da anlaşılacağı üzere sözleşmede yer alan bir koşulun genel işlem koşulu olabilmesi için belirli unsurları taşıması gerekir: İleride, çok sayıda benzer sözleşmede kullanılmak amacıyla hazırlanmalı, sözleşmenin yalnız bir tarafınca önceden tek yanlı olarak hazırlanıp karşı tarafa sunulmalı, soyut ve genel nitelikte olmalıdır<sup>268</sup>. Buna göre konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki diğer kira sözleşmelerinde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlandırılması ya da kaldırılmasına ilişkin düzenleme ve değişiklikler, tarafların karşılıklı tartışarak, müzakere ederek kabul etmeleriyle genel işlem koşulu olmaktan çıkar ve bu durumda yapılan düzenleme ve değişiklikler geçerli olur. Bununla birlikte diğer kira sözleşmelerinde, TBK’nın genel hükümlerinden olan m. 115/I ve satış sözleşmesine ilişkin m. 221 kıyasen uygulanırsa; kiralanana ayıplı

---

<sup>266</sup> KAYA, s. 67; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 115.

<sup>267</sup> İNAN/YÜCEL, s. 301; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 188; AKINTÜRK/ATEŞ, s. 48.

<sup>268</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 219-220; İNAN/YÜCEL, s. 302; KILIÇOĞLU, s. 171-172.

olarak teslim eden ağır kusurlu kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu kaldıran sözleşmelerin de geçersiz olması gerekir<sup>269</sup>.

Yapılan açıklamalar doğrultusunda varılan sonuç şudur: Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlanabilmesi ancak konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan kira sözleşmelerinde, genel işlem koşulları ile getirilmemiş olmak kaydıyla, kiraya verenin hafif ihmali ve umulmayan hallerden doğan ayıpla sınırlı olarak mümkündür<sup>270</sup>.

## II. Kiralanana İlişkin Koşullar

### A. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik ya da Bozuklukların Bulunması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu için aranan koşullardan biri de kiralananda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik ya da bozuklukların varlığıdır<sup>271</sup>. Ancak TBK’da kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeleri incelediğimizde ayıbın tanımına ya da niteliklerine yer veren bir hüküm olmadığını görmekteyiz. Bu yüzden satış sözleşmesine ilişkin TBK m. 219’da yer alan düzenlemeden kıyasen yararlanmak mümkündür. Buna göre ayıbı; kiraya verenin bildirimde bulunduğu niteliklerin kiralananda bulunmaması ya da kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun düşmeyen ve kiracının beklentilerini azaltan ya da ortadan kaldıran eksiklikler veya bozukluklar olarak tanımlayabiliriz<sup>272</sup>. Ayrıca kiralanana asıl şeyin yanında kiralananın bütünleyici parça ve eklenti gibi kısımlarındaki eksiklik ya da bozukluklar da ayıp olarak nitelendirilir<sup>273</sup>.

---

<sup>269</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 341; NUHOĞLU, s. 63. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 145; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 404; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 261.

<sup>270</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 145; KAYA, s. 69; NUHOĞLU, s. 64; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 92.

<sup>271</sup> ÇABRİ, s. 88-89; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53-54; İNCEOĞLU, C. I, s. 116; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 107-108; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 238.

<sup>272</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 115-116; AYDEMİR, s. 109; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 467; ARKAN SERİM, s. 44; EREN, Borçlar Özel, s. 329; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 238; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 220; ARAL/AYRANCI, s. 273; BİLGE, s. 151; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 107; CAN, s. 44; ACAR, Kira Hukuku, s. 142-143; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1646.

<sup>273</sup> ÇABRİ, s. 89; KAYA, s. 9-10. Ayrıca bkz. KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 89; KÖK, s. 46.

Böylece ayıptan söz edebilmek için iki husustan birinin gerçekleşmesi gerekir. İlki, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım amacına uygun düşmeyen eksiklik ya da bozuklukların bulunması, ikincisi ise kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmamasıdır<sup>274</sup>.

### **1. Kiralanda Bulunması Gereken Niteliklerin Bulunmaması**

Tarafların, kiralananı sözleşmede kararlaştırdıkları şekilde kullanabilmeleri için ve işin niteliği gereği kiralananın asgari bazı niteliklere sahip olması gerekir. Kira sözleşmesinin tarafları, kiralananın olağan kullanımı dışında özel bir kullanım amacı öngörmüşlerse kiralananın bu kullanım amacını gerçekleştirecek özelliklere sahip olması gerekir<sup>275</sup>. Taraflar, sözleşmede özel ve belirli bir kullanım amacı öngörmemişlerse bu durumda alışveriş hayatında geçerli olan olağan kullanım ölçütü dikkate alınacaktır<sup>276</sup>. Örneğin; bir otomobilin kiralınması halinde otomobilin çalışır durumda, lastiklerinin, yürüyen aksamının sağlam ve zorunlu sigortalarının yapılmış olması, trafiğe çıkması için araçta mevcut olması gereken niteliklerin bulunması gerekir<sup>277</sup>. Doğal gaz sistemiyle çalışan bir konutun kiralınması halinde kombinin çalışır durumda, kalorifer peteklerinin ve kombinin de bakımının yaptırılmış olması gerekir. Depo olarak kiralanan bir işyerinin yeteri kadar büyüklükte ve gerekli araç gereçlere sahip olması gerekir.

### **2. Kiraya Verenin Bildirdiği Niteliklerin Bulunmaması**

Satış sözleşmesinde satıcının alıcıya bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması nedeniyle satıcının ayıptan sorumluluğu (TBK m. 219/I) söz konusu olmasına rağmen, kira sözleşmesinde kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması durumunda, kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralananın teslimi anında mevcut olmaması veya sonradan ortadan kalkmasından dolayı kiralanda bulunması

---

<sup>274</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 116; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; GÜNEL, s. 18.

<sup>275</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; İNCEOĞLU, C. I, s. 118.

<sup>276</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 109; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s. 54; İNCEOĞLU, C. I, s. 119. Ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 241; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 259.

<sup>277</sup> ÇABRİ, s. 91.

gereken niteliklerin bulunmamasında olduğu gibi, kiraya verenin ayıptan sorumlu olacağı kabul edilmektedir<sup>278</sup>. Doktrindeki hakim görüşe göre nitelik bildirimini kiraya verenin tek taraflı tasavvur açıklamasıdır<sup>279</sup>. Kiraya verenin nitelik bildirimini kural olarak açıkça ifade etmesi gerekir<sup>280</sup>. Ancak zımnî olarak yapılan bildirimlerden dolayı da kiraya verenin sorumlu olacağı kabul edilmektedir<sup>281</sup>. Örneğin; kiralanan konutun iyi bir semtte bulunması ve kiraya verenin, kiralananın bahçesi ile dış cephesini çok güzel bir şekilde tasarlaması ancak iç kısmını bakımsız bırakması hem zımnî nitelik bildirimini sayılacağından, hem de çelişkili olacağından kiraya veren bundan dolayı TMK m. 2 uyarınca sorumlu olacaktır. Kiraya veren, kiralananla ilişkin belirli ve özel nitelik bildiriminde bulunmuşsa TBK m. 301 uyarınca belirtilen niteliklerin teslim anında mevcut olması gerektiği gibi, kural olarak sözleşme süresince de bu niteliklerin varlığını sürdürmesi gerekir<sup>282</sup>. Ancak kiraya verenin, söz konusu niteliğin belirli bir dönem boyunca mevcut olacağını taahhüt etmesi, fakat sonraki dönemler için böyle bir beyanda bulunmamış olması da mümkündür<sup>283</sup>.

### ***B. Kiralananın Dolaysız Zilyetliğinin Kiracıya Devredilmiş Olması***

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan bahsedebilmek için ilk önce TBK m. 301 uyarınca kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etmiş olmalıdır<sup>284</sup>. Söz konusu hükümde her ne kadar “teslim” ifadesi kullanılsa da doktrinde kiralananın, kiracının doğrudan kullanımına elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri ve sözleşme süresince kiracının kullanımına amade bir biçimde tutulmasının anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir<sup>285</sup>.

---

<sup>278</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 119; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; ÇABRİ, s. 92; ARAL/AYRANCI, s. 273; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 221; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 109; GÜNEL, s. 22-23.

<sup>279</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 80-81; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 74; ARAL/AYRANCI, s. 120.

<sup>280</sup> ÇABRİ, s. 92.

<sup>281</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; ÇABRİ, s. 92.

<sup>282</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 120; GÜNEL, s. 23.

<sup>283</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 120.

<sup>284</sup> ÇABRİ, s. 85; GÜNEL, s. 40. Ayrıca bkz. SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1618.

<sup>285</sup> ÇABRİ, s. 86; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 101; İNCEOĞLU, C. I, s. 75.

Kiraya verenin teslim borcunun sınırlarını sadece kiralananın teslimi oluşturmamaktadır. Özellikle taşınmaz kiralalarında ortaklaşa kullanılması gereken alanlardan olan bahçe, havuz, otopark ya da asansör gibi yerler de bu kapsamda değerlendirilmektedir<sup>286</sup>. Teslim borcunun yeri ve zamanının belirlenmesi hususunda ise öncelikle tarafların yaptığı sözleşmeye bakılmalıdır. Sözleşmede gerekli düzenlemenin bulunması halinde taraf iradelerine öncelik verilerek sözleşme hükmü uygulanacak; aksi halde TBK'nın genel hükümleri (TBK m. 89-90) uygulama alanı bulacaktır. Kiracının önemli ayıpla teslimi teklif edilen kiralananı teslim alma yükümlülüğü bulunmamaktadır<sup>287</sup>. Bu durumda kiracı, TBK m. 304/I'e göre ya borçlunun temerrüdü hükümlerine ya da kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiracının, kiralananı önemli ayıpla teslim almaktan kaçınması halinde sadece borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulama alanı bulacak; ancak kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna dair TBK m. 304-308 hükümlerinin uygulanması için kiracının, kiralananı teslim alması gerekmektedir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklifi halinde ise kiracı, kiralananı kabulden kaçınmaz<sup>288</sup>.

### ***C. Ayıbın Kiralananın Kullanımını Elverişsiz Kılması***

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için gerekli şartlardan biri de, kiralanda mevcut olan yahut sonradan ortaya çıkan ayıpların kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımına engel teşkil etmesidir<sup>289</sup>. Ancak söz konusu ayıp; kira sözleşmesinden beklenen faydayı azaltabileceği gibi, tamamen ortadan kaldıran ağır bir mahrumiyet durumu şeklinde de karşımıza çıkabilir<sup>290</sup>. TBK m. 301'den yola çıkarak sözleşmede öngörülen kullanımın, kiralanan hangi amaçla kiralandıysa o amaca yönelik kullanımı ifade ettiği sonucuna varabiliriz. Bu yüzden

---

<sup>286</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 75; ARAL/AYRANCI, s. 271; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 256; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 235; NUHOĞLU, s. 32.

<sup>287</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 77; TUNÇOMAĞ, C. II, s. 493; KÖK, s. 45.

<sup>288</sup> Aynı yönde görüş için bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 77. Ayrıca bkz. KÖK, s. 45.

<sup>289</sup> KAYA, s. 62; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 107; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 402; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 259; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 241; NUHOĞLU, s. 57; CAN, s. 62; KÖK, s. 63; BALTALI, s. 43.

<sup>290</sup> KAYA, s. 62.

sözleşmede amaçlanan kullanımı belirlemede taraf iradelerine öncelik verilmelidir<sup>291</sup>. Kira sözleşmesinde taraflar, belirli ve özel bir kullanım amacı öngörmüşlerse, kiralananın bu amacı gerçekleştirecek niteliklere sahip olması gerekir<sup>292</sup>. Ancak taraflar, sözleşmede özel bir kullanım amacı öngörmemişlerse bu durumda kiralananın niteliği, durum ve şartlara göre ayrıca yöresel örf ve adet ya da kiraya verenin, kiralananına ilişkin vaad ettiği nitelikler göz önünde bulundurularak bir değerlendirme yapılması gerekir<sup>293</sup>. Örneğin; konut olarak kiralanan yer, iyi bir semtte yer alıyorsa kiracının, konfor ve diğer özellikler bakımından, herhangi bir mahallede ev kiralayan kimseye nazaran daha lüks şartlar isteyebileceği göz önünde bulundurulmalıdır<sup>294</sup>.

#### ***D. Ayıbın Aşikâr Olmaması***

TBK'da kiraya verenin sorumlu olması için ayıbın gizli olması gerektiğine dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Buna rağmen kira sözleşmesinde kiracıya muayene ve ihbar külfeti getirilmemiş olsa da, TBK m. 222'ye kıyasen kiracının kira sözleşmesinin kurulduğu sırada bildiği veya olağan bir inceleme sonucu bilmesi gereken ayıplardan kiraya veren sorumlu olmayacaktır<sup>295</sup>. Açık ayıba rağmen kiracı, kiraya verenin sorumluluğuna başvurursa bu durum, TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur<sup>296</sup>. Ancak kiracı, gizli ayıpları fark ettiği anda kiraya verene bildirmelidir; aksi halde kiralananı bu durumda kabul etmiş sayılır ve kiraya verenin sorumluluğuna başvuramayacağı gibi, TBK m. 318'e göre bundan doğan zararlardan da sorumlu olacaktır<sup>297</sup>.

---

<sup>291</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 109; ÇABRİ, s. 15; KAYA, s. 62; NUHOĞLU, s. 57; BALTALI, s. 44.

<sup>292</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53.

<sup>293</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 115; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 259; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 241; CAN, s. 62; KÖK, s. 63, BALTALI, s. 44.

<sup>294</sup> NUHOĞLU, s. 57.

<sup>295</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 134; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 58; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 109; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 221; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 241; ARAL/AYRANCI, s. 274; EREN, Borçlar Özel, s. 332.

<sup>296</sup> ARAL/AYRANCI, s. 275; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 221; KAYA, s. 64; NUHOĞLU, s. 58.

<sup>297</sup> ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 261. Ayrıca bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 403; ZEVLİLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 489; OLGAC, Senai, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri: Kira, C. III, İstanbul, 1966, s. 259.

### III. Sözleşmenin Taraflarına İlişkin Koşullar

#### A. Kiralanandaki Ayıbın Kiracıdan Kaynaklanmaması

Kiracının, kiralananın teslimi sırasında var olan ya da teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar dolayısıyla kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilmesi için herhangi bir kusurunun olmaması gerekir<sup>298</sup>. Yargıtay'ın bu hususla ilgili vermiş olduğu karar da bu yöndedir<sup>299</sup>. Kiracının, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilmesi için kusurunun olmaması gerektiğine dair TBK'da açık bir hüküm bulunmazken; eBK m. 250/I'de "*Mecur, icare müddeti zarfında müstecirin bir kusuru olmaksızın akitten maksut olan kullanılmak mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğü takdirde, ...*" şeklinde bir düzenleme bulunmaktaydı.

Kiralananındaki ayıp, kiraya verenin kusuru ya da ihmali bir davranışı sonucu meydana gelebileceği gibi kiracıdan kaynaklanan bir sebeple de meydana gelmiş olabilir<sup>300</sup>. Bu ayıplar, kiracının, kiralananı hor kullanmasından, yani TBK m. 316/I'de düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün veya olağan bakım ve onarım giderleri gibi diğer yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden dolayı ortaya çıkmışsa kiraya verenin sorumluluğundan bahsedilemez<sup>301</sup>. Bununla birlikte sadece kiracının davranışları değil, kiracının kendisi ile birlikte yaşayan kimselerin ya da işyeri kiralari bakımından yanında çalışan kişilerin davranışları da kiracının sorumluluğu kapsamında değerlendirilecektir<sup>302</sup>. Kiracının bu sorumluluğu, TBK m. 116'da düzenlenen yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluğuna benzemektedir. Söz konusu hüküm olan TBK m. 116/I'e göre "*Borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını, birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılara kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi*

---

<sup>298</sup> KAYA, s. 66; İNCEOĞLU, C. I, s. 146; ÇABRİ, s. 154; ACAR, Kira Hukuku, s. 166; BALTALI, s. 46; NUHOĞLU, s. 64; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 400; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 116; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61.

<sup>299</sup> Y. 13. HD, 25.03.1980, E. 1980/1479, K. 1980/2104, ÇABRİ, s. 154-155.

<sup>300</sup> NUHOĞLU, s. 64; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 244.

<sup>301</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 331; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 223; ZEVLİLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 489.

<sup>302</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 147; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61; ACAR, Kira Hukuku, s. 166; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 244.



yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür". Hatta İnceoğlu'na göre<sup>303</sup> "Kiracının misafirlerinin ya da müşterilerinin davranışları açısından dahi bu husus kabul edilmelidir".

### **B. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirmesi**

eBK'da olduğu gibi, TBK'da da kira sözleşmesinde kiracının, kiralananı gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Kira sözleşmesini, satış ve eser sözleşmelerinden farklı kılan bir özellik de budur. Başka bir ifadeyle satış ve eser sözleşmelerinden farklı olarak, kira sözleşmesinde kiracının ayıptan doğan haklarını kullanabilmesini, onun inceleme ve bildirim külfetini yerine getirmesi şartına bağlayan açık bir hüküm bulunmamaktadır<sup>304</sup>. Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>305</sup> kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi meydana getirmesi nedeniyle kiralananın teslimi yanında sözleşme süresince de kiralananın ayıplı hale gelebilmesi ihtimali satış sözleşmesinden farklılık göstermekte dolayısıyla satış ve eser sözleşmesinde getirilen gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü kira sözleşmesine uymamaktadır<sup>306</sup>.

Kira sözleşmesinin tarafları, aralarında yapacakları sözleşmeye hüküm koyarak, kiracıya kiralananı gözden geçirme yükümlülüğü getirebilirler<sup>307</sup>. Bizim de katıldığımız görüşe göre böyle bir yükümlülükten bahsedilebilmesi, TBK m. 301/c. 2 uyarınca kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sınırlanabildiği haller için mümkün olabilecektir<sup>308</sup>.

---

<sup>303</sup> Aynı yönde görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 401.

<sup>304</sup> "TBK m. 318 kiracıya, ayıpları kiraya verene bildirme borcu getirmiştir, bu bir külfet değildir. Borç ile külfet kavramları sonuçları bakımından farklılık göstermektedir. Buna göre borç ifa edilmediği zaman bundan dolayı sorumluluk doğarken; külfet yerine getirilmediği zaman, tanınmış olan hakların kaybı söz konusu olur".

<sup>305</sup> Bkz. 1/IV.

<sup>306</sup> ÇABRİ, s. 146; ACAR, Kira Hukuku, s. 167; İNCEOĞLU, C. I, s. 148; KAYA, s. 70; NUHOĞLU, s. 65.

<sup>307</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 152; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 116; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 244. Ayrıca bkz. YAVUZ, N., Sorumluluk I, s. 200.

<sup>308</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 152; ÇABRİ, s. 148.

### ***C. Kiracının Ayıpları Kiraya Verene Bildirmesi***

TBK m. 318’de kiracının, ayıpları kiraya verene bildirme borcu düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre “*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur*”. Ancak bu hükümden yola çıkarak kira sözleşmesinde kiracının ihbar külfetinin mevcut olduğu sonucuna ulaşmak mümkün değildir<sup>309</sup>. Kiracının kiralananadaki ayıbı bildirmesi, Kanunda düzenlendiği yer (kiracının borçları arasında) ve “Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu” şeklindeki kenar başlığından anlaşıldığı üzere külfet niteliğinde değil, tazminat doğuran bir borç şeklindedir<sup>310</sup>. Burada üzerinde durulması gereken nokta, kiracının ayıpları bildirmemesinin, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna etkisidir. Doktrindeki hakim görüşe göre kiracı, sözleşmenin kurulduğu veya kiralananı kullanmaya başladığı sırada bildiği ayıpları yahut kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıpları kiraya verene ihbar etmelidir; aksi takdirde kiracının ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin haklarından feragat ettiği kabul edilir ve TBK m. 318 uyarınca meydana gelen zararlardan da sorumlu olur<sup>311</sup>. Ayrıca bu tür ayıpların sonradan ileri sürülmesi TMK m. 2’de düzenlenen dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacaktır. Örneğin; kiralanan konutun çatısının aktığını kiraya verene bildirmeyen kiracı, hem çatının akmasından dolayı mallarının gördüğü hasar dolayısıyla oluşan zararın tazminini kiraya verenden talep edemeyecek, hem de çatının akması binanın sağlamlığını tehdit ettiği için bildirimde bulunmaması sebebiyle bundan doğan zararı gidermek zorunda kalacaktır<sup>312</sup>.

Kiracının ayıpları kiraya verene bildirmesi ise kural olarak herhangi bir şekil şartına tabi tutulmamıştır, gerek sözlü gerek yazılı şekilde yapılabilir<sup>313</sup>. Ancak ispat şekli bakımından yazılı olarak yapılması önem arz etmektedir. Ayıp bildirimi; kiracı ya

---

<sup>309</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 149. Ayrıca bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 406; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 223; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 243; ARAL/AYRANCI, s. 276; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 260; KAYA, s. 70; YAVUZ, N., Sorumluluk I, s. 199; ÇABRİ, s. 149.

<sup>310</sup> NUHOĞLU, s. 66; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1659; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 406. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 149.

<sup>311</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 406-407; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 243-244; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 471. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 62; İNCEOĞLU, C. I, s. 150; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 116.

<sup>312</sup> NUHOĞLU, s. 66. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 150; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 62.

<sup>313</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 256; BALTALI, s. 47. Ayrıca bkz. AKYİĞİT, s. 113.

da temsilcisi tarafından, kiraya veren ya da temsilcisine yapılır<sup>314</sup>. Ayıp bildiriminde bulunma ya da bu bildirim kabul etme, bir hukuki işlem değil, tasavvur açıklaması olduğu için sadece ayırt etme gücüne sahip olmak yeterlidir<sup>315</sup>. Kiracı tarafından yapılan bildirim hangi süre içerisinde yapılması gerektiğine dair TBK’da açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak TBK m. 318’e göre kiracı kiralananındaki ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmelidir, yani somut olayın özelliklerine göre kiracı, kiralananındaki ayıbı fark ettikten sonra bulduğu ilk fırsatta kiraya verene bildirmelidir. Diğer yandan taraflar, sözleşme ile kiracıya, ayıpları kiraya verene bildirme külfeti getirebilirler, ancak bu durum TBK m. 301/c. 2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan kira sözleşmelerinde, genel işlem koşulları ile getirilmiş olmamak kaydıyla ve ağır kusur dışındaki haller için söz konusu olabilir<sup>316</sup>.

#### ***D. Kiraya Verenin Kusuru***

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması, onun kusurlu olması şartına bağlı değildir<sup>317</sup>. Kiraya veren, kiralananın kullanımını kiracıya bıraktığı anda var olan ya da kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıpların varlığını bilmese veya bilebilecek durumda olmasa bile sorumludur<sup>318</sup>. Kiralanan, kiraya verenden kaynaklanmayan bir sebeple (doğal afet ya da üçüncü kişinin fiili vb.) ayıplı hale gelse dahi kiracı, kiraya verene karşı seçimlik haklarını kullanabilecektir<sup>319</sup>. Bu açıdan TBK ile eBK arasında farklılık bulunmaktadır. eBK m. 250/I uyarınca, kiracı sonradan ortaya çıkan ayıplar bakımından ancak kiraya verenin kusuru varsa fesih veya kira bedelinde indirim hakkını kullanabilmekteydi. Buna karşılık TBK, kiralanda sonradan meydana gelen ayıplardan dolayı kiraya verenin kusuru olmasa bile kiracının seçimlik haklarını kullanabileceği yönünde düzenlemelere yer vermiştir (TBK m. 305 /306 /307). Bunun istisnasını TBK m. 308’de düzenlenen zararın giderilmesi talebi oluşturmaktadır.

---

<sup>314</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 333; ÇABRİ, s. 153.

<sup>315</sup> NUHOĞLU, s. 67.

<sup>316</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 152; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 116; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 244.

<sup>317</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 167; YAVUZ, N., Sorumluluk I, s. 197; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 113; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 223; BİLGE, s. 152; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 400; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1658.

<sup>318</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 113.

<sup>319</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 152; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 400; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1658.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI, SORUMLULUĞUN TABİ OLDUĞU ZAMANAŞIMI, İSPAT KURALLARI İLE GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

#### § 5. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunun Sonuçları

##### I. Teslim Anında Mevcut Olan Ayıplarda Kiracıya Tanınan Seçimlik Haklar

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere baktığımızda, kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluk şeklinde bir ayırım yapıldığını görmekteyiz. Kiralananın ayıplı teslim edilmesi hali TBK m. 304'te düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre “Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir”. Hükümü incelediğimizde kiralananın önemli ayıplarla ve önemli olmayan ayıplarla teslimine ilişkin bir ayırım yapılarak kiracıya çeşitli hakların tanındığını görmekteyiz. Buna göre kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi halinde kiracı, bu teklifi reddederek borçlunun temerrüdü hükümlerine (TBK m. 117 vd.) başvurabileceği gibi, kiralananı kabul ederek kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere de (TBK m. 305 vd.) başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde ise yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>320</sup> kiracı, kiralananı kabulden kaçınmaz ve TBK m. 304/II'ye göre

---

<sup>320</sup> Bkz. §4/II/B.

kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulabilir.

Kiracı, ayıplı ifayı reddederse, borçlunun temerrüdü hükümleri çerçevesinde; gecikmiş ifayla birlikte gecikme tazminatını veya sözleşmeden dönme hakkı ile birlikte menfi zararının tazminini yahut aynen ifadan vazgeçerek müspet zararının tazminini isteme hakkına sahiptir (TBK m. 125). Kiracının, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurması durumunda; kiralandaki ayıbın giderilmesi (TBK m. 306/I), kira bedelinde indirim yapılması (TBK m. 307), sözleşmeyi fesih (TBK m. 306/II) ve tazminat isteme (TBK m. 308) seçimlik hakları bulunmaktadır. Bununla birlikte TBK m. 306 ile kiracıya, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı da tanınmıştır ve ilerideki bölümde söz konusu seçimlik haklar ile borçlunun temerrüdü hükümlerini ele alacağız.

#### ***A. Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması***

TBK m. 304/I uyarınca kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdü veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulabilir. Ancak yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>321</sup> kiracının, borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanabilmesi için ayıplı ifayı reddetmiş olması gerekir. Borca aykırılık hallerinden olan borçlunun temerrüdü, TBK m. 117-126 arasında düzenlenmiştir. Buna göre borçlunun temerrüdü; borçlunun, ifası mümkün olan muaccel bir borcu, ifa zamanında yerine getirmemesi suretiyle gecikmesi ve bununla birlikte bazı şartların gerçekleşmesi halinde ortaya çıkan bir sorumluluk nedenidir<sup>322</sup>. Yapılan tanımdan anlaşılacağı üzere borçlunun temerrüdünden bahsedebilmek için borçlunun borcunu ifada gecikmesi gerekli şartlardan sadece biridir. Bununla birlikte bazı şartların varlığı halinde borçlunun temerrüdünden söz edilecektir. Söz konusu şartların ilki ise şu şekildedir: Borçlunun temerrüdü için borcun ifa

---

<sup>321</sup> Bkz. §5/I.

<sup>322</sup> ÇETİN, Sümeyra, Borçlu Temerrüdünün Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2011, s. 3; DOĞAN, Gülmelihat, “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü”, Ankara Barosu Dergisi, s. 4, 2014, s. 395; ZEVLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 326; İNAN/YÜCEL, s. 618.

zamanının gelmesi dolayısıyla alacaklının ifayı talep ve dava edebildiği bir borç haline gelmesi lazımdır<sup>323</sup>. Borcun ifasının mümkün olması gerekir<sup>324</sup>. TBK m. 117/I'e göre "Muaccel bir borcun borçlusunu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer" düzenlemesiyle borçlunun temerrüdü için alacaklı ihtarının bir diğer şartı oluşturduğunu görmekteyiz<sup>325</sup>. Ancak kiraya verenin temerrüde düşürülmesi için kiracının ihtar çekmesine gerek yoktur<sup>326</sup>. Çünkü hukuki işlem benzeri ihtar, alacaklının, borçluya ifa zamanının geldiğini hatırlatan bir işleve sahiptir, kiraya veren de ifa teklifinde bulunarak bu husustaki bilincini ortaya koymaktadır<sup>327</sup>. Borçlunun temerrüdü için gerekli olan şartlardan sonuncusu ise borçlunun mütemerrit olması için kusurlu olması şart değildir<sup>328</sup>. Bu durumda ifayı kabul etmemiş olan kiracı, TBK m. 125'te düzenlenmiş olan üç seçimlik haktan birisini kullanabilecektir.

### ***1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme***

Satış, eser ya da kira sözleşmeleri gibi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdü halinde TBK m. 125 uyarınca alacaklıya bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Ancak bu seçimlik hakların kullanılması borçlu açısından ağır sonuçlar doğurmaktadır ve yapılan bu düzenlemeler karşısında onu korumasız bırakmamak için söz konusu seçimlik hakların kullanılması birtakım şartlara tabi tutulmuştur<sup>329</sup>. Bunlardan biri TBK m. 123'e göre ek süre verilmesidir. Söz konusu düzenlemeye göre "Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri, temerrüde

---

<sup>323</sup> ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 326; ÇETİN, s. 5; DOĞAN, G., Borçlunun Temerrüdü, s. 395-396; İNAN/YÜCEL, s. 618; EREN, Borçlar Genel, s. 1120; KILIÇOĞLU, s. 875; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 276.

<sup>324</sup> AYAN, M., Borçlar Genel, s. 385; EREN, Borçlar Genel, s. 1120; DOĞAN, G., Borçlunun Temerrüdü, s. 395; ÇETİN, s. 17.

<sup>325</sup> AKINTÜRK/ATEŞ, s. 128; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 276-277. Ayrıca bkz. İNAN/YÜCEL, s. 619-620: "Hukuk sistemimizde, bazı hallerde alacaklı tarafından bir ihtar yapılmasına gerek olmadan da borçlu mütemerrit hale düşürülebilir: Taraflar ifa gününü sözleşme ile kararlaştırmışlarsa, ifa gününün belirlenmesi sözleşme ile taraflardan birine bırakılmışsa, borçlu kasten ihtarın kendisine ulaşmasına engel olmuşsa, ifanın ne zaman yapılacağını borçlu bilebilecek durumda ise, borçlu borcunu ifa etmeyeceğini bildirirse veya ihtarın yarar sağlamayacağı anlaşılırsa ve borçlu haksız fiilden dolayı tazminat veya sebepsiz zenginleşmeden dolayı geri verme borçlusunu ise ihtar gerektirmeden mütemerrit olur".

<sup>326</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 158; ACAR, Kira Hukuku, s. 153.

<sup>327</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 153.

<sup>328</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1126; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 329; İNAN/YÜCEL, s. 620; KILIÇOĞLU, s. 884; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 278-279; ÇETİN, s. 18.

<sup>329</sup> BUZ, Vedat, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 106; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 504.

*düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hakimden isteyebilir*". Bu doğrultuda kiraya verene borcunu ifa etmesi için uygun bir süre verilmesine rağmen, borcunu gereği gibi ifa edememişse kiracı, kiraya verenden, borçlanılan edim olan kiralananın (kiralananın ifası imkânsız hale gelmedikçe her zaman) ısrarla aynen ifasını ve kiralananın zamanında teslim edilmemesinden dolayı uğradığı gecikme tazminatını isteyebilir<sup>330</sup>. Burada aynen ifa ile kiralananın ayıpsız bir şekilde teslimi anlaşılmalıdır. Kiracı bu süre boyunca başka bir mal kiralamak zorunda kalmışsa, bunun bedeli gecikme tazminatı olarak istenebileceği gibi işyeri söz konusu ise kiracının, kiralananın teslim edilmemesinden dolayı yaşadığı kâr kaybı da bu kapsamda değerlendirilmektedir<sup>331</sup>. Ancak gecikme tazminatının istenebilmesi için kiraya verenin temerrüde düşmede kusurlu olması gerekir<sup>332</sup>. Kiraya veren, kiralananın ayıplı hale gelmesinde bir kusurunun olmadığını ispat etmek suretiyle gecikme tazminatı ödemekten kurtulabilecektir<sup>333</sup>.

## ***2. Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminini İsteme***

Uygun süre verilmesine rağmen kiraya verenin, kiralananı teslim etmemesi halinde kiracının sahip olduğu haklardan biri de aynen ifadan vazgeçip ifanın gerçekleşmemesinden dolayı uğradığı müspet zararın tazminini istemedir<sup>334</sup>. Müspet zararın tazmininin istenmesi halinde taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi eskisi gibi devam etmekle birlikte, sadece sözleşmenin içerdiği asli edim yükümlülüğü yerini tazminat ödeme yükümlülüğüne bırakmaktadır<sup>335</sup>. Müspet zarar; borçlunun borçlandığı edimi ifa etmemesi yüzünden alacaklının uğradığı zarara denir<sup>336</sup>. Buna göre kiracının, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini istemesi halinde ilk başta yapılan kira sözleşmesindeki kira bedeli ile daha sonra aynı nitelikte bir mal kiralaması sonucu

---

<sup>330</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 158; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 66. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 1127; KILIÇOĞLU, s. 892-893.

<sup>331</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 158; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 66-67.

<sup>332</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; İNCEOĞLU, C. I, s. 159; ÇABRİ, s. 182. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 1130; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 388; İNAN/YÜCEL, s. 621; KILIÇOĞLU, s. 893; DOĞAN, G., Borçlunun Temerrüdü, s. 406.

<sup>333</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 159; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67, dn. 87; ÇABRİ, s. 182.

<sup>334</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 159; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; KILIÇOĞLU, s. 932; İNAN/YÜCEL, s. 625; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 395; BUZ, Sözleşmeden Dönme, s. 108; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 928-929.

<sup>335</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1145. Ayrıca bkz. BUZ, Sözleşmeden Dönme, s. 109.

<sup>336</sup> KILIÇOĞLU, s. 930; EREN, Borçlar Genel, s. 1145; ÇETİN, s. 76.

ödeyeceği bedel arasındaki farkı kiraya verenden tazminat olarak istemesi gerekir<sup>337</sup>. Kiraya verenin tazminat sorumluluğundan kurtulmak için aleyhine getirilen kusur karinesi uyarınca hem kiralananın ayıplı hale gelmesinde, hem de ayıbın giderilmesi için verilen ek süre içerisinde ayıbın giderilememesinde bir kusurunun olmadığını ispat etmesi gerekir<sup>338</sup>.

Bizim görüşümüze göre kira sözleşmesinde aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteme uygulanamaz mahiyettedir. Çünkü bu durumda kiracı, kiralananı kullanması sebebiyle kira bedelini ödemeye devam ederken; kiraya veren de kiracının uğramış olduğu zararı tazmin etme yoluna gitmektedir ve kira hukukundan kaynaklı bu ilişkinin yürütülmesinde iki tarafın da menfaati kalmadığı gerekçesiyle, bu seçimlik hakkın uygulanamaz mahiyette olduğu kanaatindeyiz.

### ***3. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazminini İsteme***

Uygun süre verilmesine rağmen borçlunun borcunu ifa etmemesi halinde kiracının sahip olduğu başka bir hak ise sözleşmeden dönüp menfi zararın tazminini istemedir<sup>339</sup>. Sözleşmeden dönmenin amacı, mümkün olduğu ölçüde taraflar arasındaki menfaat dengesini yeniden sağlamaya çalışmaktır<sup>340</sup>. Ancak önceki mevcut durumun sağlanması çoğu zaman mümkün olmaz<sup>341</sup>. Bu sebeple kanun koyucu, TBK m. 125/III'te alacaklıya sözleşmeden dönmeyle birlikte menfi zararın tazminini de isteme hakkı tanımıştır.

TBK m. 125/III uyarınca menfi zarar; alacaklının, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zarar şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre menfi zarar kapsamına; sözleşmenin yapılması giderleri (harçlar, posta giderleri, noter masrafı vb.),

---

<sup>337</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 159-160; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67.

<sup>338</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 160; ÇABRİ, s. 183-184; BUZ, Sözleşmeden Dönme, s. 109; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 513; EREN, Borçlar Genel, s. 1147.

<sup>339</sup> SEROZAN, Sözleşmeden Dönme, s. 582 vd. ; ÇABRİ, s. 184; İNCEOĞLU, C. I, s. 159; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; BUZ, Sözleşmeden Dönme, s. 110; KILIÇOĞLU, s. 934; AYAN, M., Borçlar Genel, s. 396; İNAN/YÜCEL, s. 625.

<sup>340</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1147-1148; ÇETİN, s. 84.

<sup>341</sup> BUZ, Sözleşmeden Dönme, s. 78.



sözleşme yapıldığı için uğranılan zararlar (kaçırılan fırsatlar) vb. girmektedir<sup>342</sup>. TBK m.125/III uyarınca “... borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir”. Buna göre menfi zararın tazminini talep edebilmek için kiraya verenin temerrüde düşmede kusurunun olması gerekmektedir. Kiracının sözleşmeden dönüp menfi zararın tazminini istemesi kiraya verenin borca aykırı davranışından kaynaklandığı için kiraya veren kusurunun olmadığını ispat etmekle yükümlü olup, zararı ve zararın miktarını ispat yükü ise kiracıya aittir<sup>343</sup>.

Kiracı, sözleşmeden dönme hakkını kullanırsa, kira ilişkisi geriye etkili olarak sona erecektir<sup>344</sup>. Dönme beyanının nasıl yapılacağı konusunda TBK’da herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Buna göre kiracı, sözleşmeden dönme iradesini sözlü, yazılı ya da resmi şekilde açıklayabilir<sup>345</sup>.

## **B. Kiralananda Sonradan Oluşan Ayıp Hükümlerine Dayanılması**

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ve kiralananın önemli ayıpla tesliminin kabulü halinde kiracı, kiraya verenin kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (TBK m. 304). Kiracının, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı (önemli ayıp- önemsiz ayıp) kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilmesi için bu hakkından feragat etmemiş olması, bir diğer deyişle hakkını saklı tutarak kullanmaya devam etmesi gerekir. Kiracının kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurması halinde sahip olduğu haklar TBK m. 305-308 arasında düzenlenmiştir. İlerideki konularda söz konusu hakları ayrıntılı olarak ele alacağız.

---

<sup>342</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 159; ÇABRİ, s. 186; KILIÇOĞLU, s. 931; EREN, Borçlar Genel, s. 1152-1153; ÇETİN, s. 93.

<sup>343</sup> ÇABRİ, s. 186.

<sup>344</sup> ÇABRİ, s. 185; İNCEOĞLU, C. I, s. 159; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 118. Ayrıca bkz. İNAN/YÜCEL, s. 626; KILIÇOĞLU, s. 934; EREN, Borçlar Genel, s. 1148; ZEVKLİLER/ERTAS/HAVUTÇU/AYDOĞDU, s. 339; OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 516.

<sup>345</sup> ÇETİN, s. 85; SEROZAN, Sözleşmeden Dönme, s. 467-473; BUZ, Sözleşmeden Dönme, s. 111: “Dönülen sözleşme şekle bağlı bir sözleşme olsa bile, dönme hakkının belirli bir şekle uyulmadan yapılması mümkündür”. Ayrıca bkz. TTK m. 18/III: “Tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshetme, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır”.

## II. Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıplarda Kiracıya Tanınan Talep Hakları

Kiralanandaki ayıp teslim anında mevcut olabileceği gibi kiralananın tesliminden sonra da ortaya çıkabilir. Konuya ilişkin düzenleme TBK m. 305'te “*Kiralanın sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*” şeklinde yer almaktadır. Aşağıda TBK m. 305 vd. hükümlerinde kiracıya tanınan talep haklarını ayrı ayrı ele alacağız.

### A. Kiracıya Tanınan Seçimlik Haklar

#### 1. Genel Olarak

Kiracı, kiralananın teslimden önce ya da teslimden sonra ayıplı hale gelmesinden dolayı sahip olduğu seçimlik haklarını, kiraya verene yönelteceği tek taraflı irade açıklaması ile kullanabilir<sup>346</sup>. Kiracının, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurarak sahip olduğu seçimlik haklarını kullanabilmesi için kusurunun olmaması gerekir<sup>347</sup>. Bu hususa ilişkin eBK m. 250/I' de “*Mecur, icare müddeti zarfında müstecirin bir kusuru olmaksızın akitten maksut olan kullanılmak mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğü takdirde, ...*” şeklinde bir düzenleme yer alır iken; TBK'da bu yönde açık bir düzenleme yer almamaktadır.

Kiracının sahip olduğu seçimlik haklar yenilik doğuran hak niteliğindedir<sup>348</sup>. Doktrindeki hakim görüş kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik hakların hepsinin yenilik doğuran hak niteliğinde olduğunu savunurken<sup>349</sup>; Buz'a göre<sup>350</sup> ayıbın

---

<sup>346</sup> NUHOĞLU, s. 69; CAN, s. 73; BALTALI, s. 52; KÖK, s. 76.

<sup>347</sup> AYDEMİR, s. 113; İNCEOĞLU, C. I, s. 146; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61; ACAR, Kira Hukuku, s. 166; KAYA, s. 66; ÇABRİ, s. 154; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 400. Ayrıca bkz. YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 470.

<sup>348</sup> BALTALI, s. 52; KÖK, s. 76; NUHOĞLU, s. 69.

<sup>349</sup> EDİS, s. 98; YAVUZ, C., Sorumluluk, s. 135; NUHOĞLU, s. 70.

giderilmesini isteme hakkı, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurulmasını isteme hakkından ileri gelen aynen ifa talebi niteliğindeki bir haktır, yani yenilik doğuran bir hak değildir. Seçimlik hakların hukuki niteliklerinin belirlenmesi, ortaya çıkacak sonuçlar açısından önemlidir. Çünkü ayıbın giderilmesini isteme hakkını, aynen ifa talebi niteliğinde bir hak olarak değerlendirirsek kiracı istediği sonucu elde edemezse diğer seçimlik haklara başvurabilecek iken; bu hakkı yenilik doğuran bir hak olarak kabul edersek kiracı diğer seçimlik haklara başvuramayacaktır<sup>351</sup>. Bunun nedeni ise yenilik doğuran haklar kullanılmakla sona ererler, bir daha kullanılamazlar<sup>352</sup>.

Yenilik doğuran hakları, hak sahibinin tek taraflı irade açıklaması ile yeni bir hukuki ilişki kurabilme, mevcut hukuki ilişkiyi değiştirebilme veya ortadan kaldırabilme yetkisi olarak tanımlayabiliriz<sup>353</sup>. Yenilik doğuran haklar kural olarak hak sahibinin, karşı tarafa varması gerekli irade beyanı ile kullanılır iken; bazı hallerde dava yoluyla da kullanılması mümkündür<sup>354</sup>. Eğer hak sahibi, hakkını dava yoluyla kullanıyorsa; mahkemenin vereceği karar, yenilik doğuran bir karar değildir, sadece önceden doğmuş hukuksal sonucu belirten bir tespit kararıdır<sup>355</sup>. Buna göre kiracı, seçimlik haklardan hangisini kullanacağını kiraya verene varması gerekli irade beyanı ile kullanabileceği gibi, mahkeme aracılığıyla da bildirebilir. Kiracı seçtiği imkânı mahkeme aracılığıyla kullanma yoluna başvurursa, bu durumda mahkemenin vereceği karar, yenilik doğuran bir karar olmayıp tespit kararı hükmündedir.

---

<sup>350</sup> BUZ, Yenilik Doğuran Haklar, s. 170 vd. ; Aynı yönde görüş için bkz. ÇABRİ, s. 197.

<sup>351</sup> NUHOĞLU, s. 70.

<sup>352</sup> İNAN/YÜCEL, s. 110; KILIÇOĞLU, s. 34; EREN, Borçlar Genel, s. 67-68.

<sup>353</sup> İNAN/YÜCEL, s. 106; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Cilt I Genel Hükümler, İstanbul, 1976, s. 49; EREN, Borçlar Genel, s. 61; KILIÇOĞLU, s. 32.

<sup>354</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 66-67; İNAN/YÜCEL, s. 109.

<sup>355</sup> TUNÇOMAĞ, C. I, s. 51; BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, 2005, s. 183; NUHOĞLU, s. 70. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 67: “Yenilik doğuran haklar, ancak istisnai hallerde dava yoluyla kullanılır. Bu tür davalara, yenilik doğuran dava, dava sonunda verilen hükme de yenilik doğuran hüküm denir. Yenilik doğuran davalar, bir edim veya tespit davası değildir”.

## 2. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı

Ayıbın giderilmesini isteme hakkı, TBK m. 306'da “*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir*” şeklinde düzenlenmiştir. Aynen ifa talebi niteliğindeki<sup>356</sup> ayıbın giderilmesini isteme hakkı, diğer seçimlik hakların kullanılmasından önce kiracının başvurması gereken bir ön koşul niteliğindedir<sup>357</sup>. Ayıbın giderilmesine yönelik faaliyetler, kiralananın mevcut durumunu korumayı amaçlar<sup>358</sup>. Ayıbın giderilmesini isteme hakkının, ayıbın fark edildiği tarihten itibaren ne kadar sürede yapılacağı hususunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kiracının kiralananı bu şekilde kabullendiği sonucunun çıkarılamayacağı bir sürede yapılması gerekir<sup>359</sup>.

Ayıbın giderilmesi talebi her türlü ayıp halinde istenebilir<sup>360</sup>. Ancak kiralananındaki ayıbın giderilmesinin mümkün olması gerekmektedir<sup>361</sup>. Bununla birlikte kiracının kiralanda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik ya da bozuklukların giderilmesi talebiyle birlikte kiraya verene uygun bir süre vermesi gerekmektedir<sup>362</sup>.

---

<sup>356</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 172; İNCEOĞLU, C. I, s. 168; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1668; ÇABRİ, s. 197; NUHOĞLU, s. 70-71.

<sup>357</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 122; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 226; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 410; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 263.

<sup>358</sup> TÜRKMEN, Ahmet, “Kiracı Tarafından Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62, S. 1, 2013, s. 228.

<sup>359</sup> AKYİĞİT, s. 85; NUHOĞLU, s. 76.

<sup>360</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 169; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 263. Ayrıca bkz. ÇABRİ, s. 200-201; ACAR, Kira Hukuku, s. 173; ARAL/AYRANCI, s. 280; EREN, Borçlar Özel, s. 335; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 226; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 247.

<sup>361</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 169.

<sup>362</sup> AYDEMİR, s. 114; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 105; BELEN, s. 123; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 473; İNCEOĞLU, C. I, s. 170; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70; AKYİĞİT, s. 85; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 264; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 490. Ayrıca bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 178-179:“... ayıbın derecesi ve yapısı, giderimi kiracı için yararlı hale getirmişse veya kiralanan şeyin belirli bir zamanda veya belirli bir süre içerisinde kullanılmasını sözleşmede umulan edim yararının özünü oluşturuyor, fakat ayıbın giderilmesi için sarf

Kiracının bu süre verme beyanı, Kanunda herhangi bir şekil şartına tabi tutulmadığı için kiraya verene bu sürenin herhangi bir şekilde verilmesi mümkündür<sup>363</sup>. Ancak kendisine verilen uygun süre içerisinde kiraya veren kiralananadaki ayıbı gideremezse, kiracı Kanunda belirtilen diğer seçimlik haklarını kullanma imkânına kavuşacaktır. Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>364</sup> bunun istisnasını kira bedelinde indirim isteme (TBK m. 307) ve tazminat talebi (TBK m. 308) oluşturmaktadır.

#### **a. Kiraya Verenin Ayıbı Gidermesi**

TBK m. 318 uyarınca “*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür...*” ve TBK m. 306/I’de yer alan düzenlemeye göre “*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir...*”. Söz konusu hükümlere göre kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı önemli ya da önemsiz ayıpları kiraya verene bildirerek, bu ayıpların uygun bir sürede giderilmesini talep edebilir. Zira kiracının, kiralananı kira süresi boyunca sözleşmede belirtilen kullanım amacına uygun olarak kullanmasını sağlayan seçeneklerden birisi de, kiraya verenin ayıpları gidermesidir<sup>365</sup>. Ancak kiraya veren bu yükümlülüğünü yerine getirirken TBK m. 319/III uyarınca kiracının yararlarını göz önünde bulundurarak bu hususta dikkatli davranarak ve özen göstererek kiracıyı rahatsız etmemeye çalışmalıdır<sup>366</sup>.

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>367</sup> kiracı, bu hakkını kullanırken kiraya verene uygun bir süre vermelidir. TBK m. 306/I’de geçen “uygun süre” kavramından ne anlaşılması gerektiğine dair Kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Burada önemli olan dürüstlük kuralına göre ayıbın giderilmesine yetecek kadar bir sürenin verilmiş olmasıdır ve bu süre de ayıbın derecesine göre değişecektir<sup>368</sup>. Örneğin; kışın

---

*edilecek süre bunu tehlikeye atıyorsa, süre vermeye gerek olmadığı gibi, hatta doğrudan diğer seçimlik hakları kullanma yolu açık olmalıdır”.*

<sup>363</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 170; NUHOĞLU, s. 78.

<sup>364</sup> Bkz. §5/I/B.

<sup>365</sup> KAYA, s. 80.

<sup>366</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 266. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 361.

<sup>367</sup> Bkz. §5/II/A/2.

<sup>368</sup> ÇABRİ, s. 202; ACAR, Kira Hukuku, s. 179; GÜNEL, s. 80. Ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 248; EREN, Borçlar Özel, s. 336; ARAL/AYRANCI, s. 280; AKYİĞİT, s. 85.

kalorifer kazanının bozulması ya da su borusunun patlaması gibi acil hallerde verilecek sürenin bir günden bile kısa olması mümkündür<sup>369</sup>. Ancak kiraya veren bu kısa sürede ayıbı tamamen gidermek zorunda değildir, ilk başta kiracı açısından durumu zorlaştıran aksaklıkları ortadan kaldırması yeterlidir<sup>370</sup>. Yapılan açıklamalardan anlaşıldığı üzere verilen sürenin uygun olup olmadığı her somut olayın özelliğine göre değerlendirilmelidir. Ayrıca doktrinde süre vermenin yararsız olacağına anlaşıldığı hallerde veya dürüstlük kuralına göre kiracıdan süre vermesinin beklenemeyeceği durumlarda, kiracının ayıbın giderilmesini isteyerek süre vermesine gerek kalmadan diğer seçimlik haklarını kullanabileceği kabul edilmektedir<sup>371</sup>.

Verilen süre içerisinde ayıbın giderilmesi halinde kiraya veren onarım bedeli veya servis hizmeti gibi bir talepte bulunamaz<sup>372</sup>, ancak kiracı ya da kendisiyle birlikte yaşayan yahut yanında çalışan kimselerin kusuru nedeniyle ayıp meydana gelmişse veya kiracının yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle ayıp ortaya çıkmışsa kiraya veren, kusuru oranında kiracıya rücu edebilecektir.

Kiraya veren verilen uygun süre içerisinde kiralananadaki ayıpları giderirse kiracı sadece ayıplar giderilinceye kadarki süre için kira bedelinde indirim yapılmasını (TBK m. 307) ve şartlar gerçekleştiği takdirde TBK m. 308 uyarınca zararının giderilmesini isteyebilecektir. Ancak kiraya veren ayıbı gideremezse, kiracı diğer seçimlik haklarını kullanma yoluna başvurabilecektir.

### ***b. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Ayıbı Gidermesi***

eBK m. 251/II’de yer alan “*İntifa başladığı zaman mevcut yahut intifa esnasında hadis olup da külfeti kendine ait olmayan ve mucire yapılan ihbar üzerine münasip bir*

---

<sup>369</sup>İNCEOĞLU, C. I, s. 171-172; ACAR, Kira Hukuku, s. 180. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 336.

<sup>370</sup>İNCEOĞLU, C. I, s. 171.

<sup>371</sup>ACAR, Kira Hukuku, s. 178-179; ÇABRİ, s. 203; YAVUZ, N., Sorumluluk I, s. 205. Ayrıca bkz. TBK m. 124: “*Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur:*

- 1. Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşıyorsa.*
- 2. Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa.*
- 3. Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşıyorsa”.*

<sup>372</sup>İNCEOĞLU, C. I, s. 173; ACAR, Kira Hukuku, s. 175; KAYA, s. 81; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 247.

*mehil zarfında bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları, müstecir, mucir hesabına izale edebilir”* hüküm uyarınca verilen uygun süre içerisinde kiraya veren tarafından giderilmeyen ufak tefek ayıplar kiracı tarafından kiraya veren hesabına giderilebilmekteydi. Ancak TBK m. 306/I’de “*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir...*” şeklinde yer alan düzenlemeyi incelediğimizde eBK’den farklı olarak önemli ayıp (esaslı ayıp)-önemsiz ayıp (ufak tefek ayıp) ayrımı yapılmadığı sonucuna ulaşmaktayız<sup>373</sup>. Söz konusu hükme göre kiraya verenin verilen süre içerisinde ayıbı gidermemesi halinde kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderip, bundan doğan alacağını kira bedelinden indirme hakkına sahiptir. Ancak kiracının bu yola başvurabilmesi için kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin kiralananın ayıplı olması<sup>374</sup>, ayıbın giderilmesi yükümlülüğünün kiracıya ait olmaması<sup>375</sup> ve verilen süre içerisinde kiraya verenin ayıpları gidermemiş olması (TBK m. 306/I) koşullarının gerçekleşmesi gerekir.

Önemli olmayan bir ayıp (ufak tefek ayıp) söz konusu ise kiracı, kiraya verenin onayına ve hakimin iznine gerek olmadan bu ayıpları kiraya veren hesabına giderebilir, hatta gidermekle yükümlüdür veya üçüncü bir kişiye de gidertebilir<sup>376</sup>. Önemli ayıpların varlığı durumunda doktrindeki hakim görüşe göre TBK m. 113 uyarınca kiracı bu hakkını kullanabilmek için hakimden izin istemelidir<sup>377</sup>. Söz konusu ayıbın önemli olup olmadığına kiralananın değerine veya kira bedelinin miktarına göre değil, ayıbın

---

<sup>373</sup> KAYA, s. 83; ÇABRİ, s. 215; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 125-126; ACAR, Kira Hukuku, s. 182; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 412; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1673; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 248; ARAL/AYRANCI, s. 281; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 263.

<sup>374</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 175; ÇABRİ, s. 218; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 248. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 263; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 473.

<sup>375</sup> YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 473; ÇABRİ, s. 219; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 413; NUHOĞLU, s. 80; KÖK, s. 83; BALTALI, s. 61; CAN, s. 78.

<sup>376</sup> KAYA, s. 85; ÇABRİ, s. 223; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 474; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 414. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 177-178; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; EREN, Borçlar Özel, s. 336.

<sup>377</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 126; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; İNCEOĞLU, C. I, s. 180; ACAR, Kira Hukuku, s. 183; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 475; ÇABRİ, s. 223; OLGAÇ, s. 263; CAN, s. 83; KÖK, s. 90; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 266; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 248; ARAL/AYRANCI, s. 282.

derecesine ve yapılacak masraflara göre yapılacak değerlendirme sonucunda karar verilecektir<sup>378</sup>.

Kiracı, kiraya veren hesabına gidermiş olduğu ayıpların masraflarını, vekâletsiz iş görme hükümlerine<sup>379</sup>(TBK m. 526 vd.) dayanarak talep edebileceği gibi, TBK m. 306/I uyarınca kira bedelinde indirim yapılması şeklinde de talep edebilir<sup>380</sup>. Ancak TBK m. 306/I'de bahsedilen takasa benzer nitelikteki<sup>381</sup> kira bedelinde indirim ile TBK m. 305/I ve TBK m. 307'de bahsedilen kiracının seçimlik haklarından biri olan kira bedelinde indirim talebi birbirinden farklıdır. Kiracının seçimlik haklarından olan kira bedelinde indirim talebi ayıp süresince devam eden bir hak iken; TBK m. 306/I'de düzenlenen indirim hakkı ise bir defalığına kullanılan, kira bedelinin sürekli indirilmiş hale gelmesini sağlamayan bir mahiyettedir<sup>382</sup>.

Kiracının önemli olmayan ayıpları kiraya verene uygun bir süre vermesine rağmen gidermemesi durumunda kendisi kiraya verenin hesabına gidermişse yapmış olduğu masrafları gerçek vekâletsiz iş görme hükmü uyarınca isteyebilecek iken; kiraya verene uygun süre vermeden kendisinin, kiraya verenin hesabına ayıbı gidermesi durumunda, ancak kiraya verenin zenginleştiği ölçüde gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükmüne dayanarak yaptığı masrafları talep edebilir<sup>383</sup>. Bunun istisnası ise kiraya verene haber vermenin mümkün olmadığı ya da gecikmenin zarara yol açacağı durumlarda kiracının kiraya verene süre vermeden onun hesabına ayıbı gidermesi

---

<sup>378</sup> YAVUZ, N., Sorumluluk I, s. 202; EREN, Borçlar Özel, s. 336. Ayrıca bkz. YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 474; BİLGE, s. 150-151.

<sup>379</sup> Ayrıca bkz. Y. 3. HD, 15.03.2004, E. 2004/1763, K. 2004/2081, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 27.01.2019: “Kira sürekli bir akit olduğundan, hem akdin kurulmasından önce mevcut, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Kombininin arızalanmasında kiracının kusursuz olduğu anlaşılır ise vekâletsiz iş görme hükümleri gereğince onarım bedelinin tahsili için yapılan takibe vaki itirazın iptali yoluna gidilmelidir”.

<sup>380</sup> KAYA, s. 85; ÇABRİ, s. 225.

<sup>381</sup> ERDEM, Mehmet, “Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler”, Bahçeşehir Üniversitesi HFD, C. 12, S. 155-156, 2017, s. 32; ACAR, Kira Hukuku, s. 184; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; İNCEOĞLU, C. I, s. 178.

<sup>382</sup> NUHOĞLU, s. 81; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 249; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 416.

<sup>383</sup> ÇABRİ, s. 229; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1675; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 265; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; KAYA, s. 86-87.



oluşturur ki bu durumda kiracı yapmış olduğu masrafları gerçek vekâletsiz iş görme hükmüne dayanarak talep edebilecektir<sup>384</sup>.

Kiracının önemli ayıpları TBK m. 113 uyarınca hakimden izin alarak kiraya veren hesabına gidermesi durumunda kiracı yapmış olduğu masrafları gerçek vekâletsiz iş görme hükmüne dayanarak talep edebilecektir<sup>385</sup>. Ancak kiracı, hakimden izin almadan kiraya veren hesabına ayıpları gidermişse bizim de katıldığımız görüşe göre yapmış olduğu masrafları, TBK m. 77 vd.'da düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilecektir<sup>386</sup>. Kiracının hakimden izin almasının dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği acil durumlarda yapmış olduğu masraflar, gerçek vekâletsiz iş görme hükmü uyarınca talep edilebilecektir<sup>387</sup>.

### **3. Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı**

Kiracının seçimlik haklarından olan kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı eBK'da düzenlenmemiş iken; TBK m. 306/I'de "*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ... kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir*" şeklinde hükme bağlanmıştır. Söz konusu düzenlemeye göre kiraya verene tanınan uygun süre içerisinde ayıbın giderilmemesi halinde kiracı, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi seçimlik hakkını kullanabilecektir ve bu durumda kiraya veren, kiralananın bir benzerini kiracıya verme borcu altına girmiş olacaktır<sup>388</sup>.

---

<sup>384</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1674; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 265; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; KAYA, s. 87; BALTALI, s. 63-64; YAVUZ, Nihat, "Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu II", Yargıtay Dergisi, C. 8, S. 3, 1982, s. 390.

<sup>385</sup> KAYA, s. 87; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; ÇABRİ, s. 230; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 475; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1675; ARAL/AYRANCI, s. 282.

<sup>386</sup> Aynı yönde görüş için bkz. ARKAN SERİM, s. 54-55; OLGAC, s. 263-264. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; ÇABRİ, s. 230; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 475; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1675; ARAL/AYRANCI, s. 282; KAYA, s. 87: "*Kiracı hakimden izin almadan önemli ayıpları kiraya veren hesabına giderecek olursa burada eksik vekâletsiz iş görme hükümleri uygulama bulur ve kiracı yapmış olduğu masraflar oranında değil, kiraya verenin zenginleştiği oranda bir talep hakkına sahip olur*".

<sup>387</sup> YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 475; ACAR, Kira Hukuku, s. 183; NUHOĞLU, s. 84; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 127; KAYA, s. 87; BALTALI, s. 66-67; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1674; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 250; ARAL/AYRANCI, s. 282.

<sup>388</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 185; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 74.

Kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkının hukuki niteliği tartışmalıdır. Ancak doktrindeki hakim görüşe göre kira hukukundaki bu hak, ayıbın giderilmesini isteme hakkının özel bir görünümü mahiyetindedir, yani aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir seçimlik haktır<sup>389</sup>.

Kiracının ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkını kullanabilmesi için gerçekleşmesi gereken ilk şart, kiracının ayıbı gidermesi için kiraya verene uygun süre vermesi ve bunun sonuçsuz kalmasıdır<sup>390</sup>. Bunun istisnasını ise süre vermenin yararsız olacağına ulaşıldığı hallerde veya dürüstlük kuralına göre kiracıdan süre vermenin beklenemeyeceği diğer durumlarda, kiracının süre vermeksizin derhal diğer seçimlik haklarını kullanabilmesi oluşturmaktadır<sup>391</sup>. Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için bir görüşe göre kiralananın misli eşya olması gerekmektedir<sup>392</sup>. Bu görüşün dayanağını “*Kiracının maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında öngörülen değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiralananın misli eşya (mal) niteliği taşıması gerektiğinde bir duraksama yoktur*” şeklindeki TBK m. 306 hükmünün gerekçesi oluşturmaktadır<sup>393</sup>. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre kiralananın misli eşya niteliğinde olması zorunlu değildir, benzerinin bulunması değiştirme hakkının kullanılabilmesi için yeterlidir<sup>394</sup>. Bu görüşe TBK m. 227/I b. 4 dayanak oluşturmaktadır ki TBK m. 306/I’de ortaya çıkan örtülü kanun boşluğu, TBK m. 227/I b. 4’ün kıyasen uygulanması ile doldurulmalı ve kiracı, kiraya verenden ancak “imkân varsa” ve “TMK m. 2 uyarınca

---

<sup>389</sup>GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 131; İNCEOĞLU, C. I, s. 182-183; KAYA, s. 95; NUHOĞLU, s. 89; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 267; Aksi yönde görüş için bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 184; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1676: “*Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı, kiracıya kanunen tanınmış bir seçimlik ve yenilik doğuran haktır*”.

<sup>390</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 184; İNCEOĞLU, C. I, s. 183; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 419; ARAL/AYRANCI, s. 282; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 267.

<sup>391</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 124. Ayrıca bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 178-179.

<sup>392</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 252-253; BELEN, s. 125. Ayrıca bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 185; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1676-1677; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 268. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 338; ARAL/AYRANCI, s. 283: “*Kiralananın ayıpsız benzeri, daha çok misli taşınır kirasında söz konusu olup, taşınmaz kirasında özellikle de konut ve çatılı işyeri kiralarında ayıpsız benzeri bulmak zor, hatta imkânsızdır*”.

<sup>393</sup> ÇABRİ, s. 287; İNCEOĞLU, C. I, s. 184. Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 268; ARAL/AYRANCI, s. 283.

<sup>394</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 131-132; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 228; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; KAYA, s. 95-96; ÇABRİ, s. 288; NUHOĞLU, s. 91; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 419-420.

kiraya verenden beklenebiliyorsa”, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilmelidir<sup>395</sup>.

Değiniilmesi gereken bir diğer husus ise değiştirme masraflarına kimin katlanacağıdır. İade edilen ve yeni verilen malların taşıma bedellerini kapsayan değiştirme masraflarına kiraya veren katlanır<sup>396</sup>.

TBK m. 306/I uyarınca kiracının bu hakkını kullanmasıyla kiraya veren, kiralananın ayıpsız bir benzerini verme borcu altına girer. Ancak kiraya veren ayıpsız bir diğeri yerine yine ayıplı kiralananı teslim etmişse, Acar’a göre<sup>397</sup> kiracı, doğrudan borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurarak sözleşmeyi fesih hakkını kullanmalıdır.

#### ***4. Kira Bedelinde İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı***

eBK m. 249/II ile başlangıçtaki ayıplar ve m. 250/I hükmüyle de sonradan ortaya çıkan ayıplar için kiracıya kira bedelinde indirim yapılmasını isteme hakkı tanınmıştır. Söz konusu hükümlerde geçen “akitten maksut olan kullanmak mümkün olmayacak yahut intifa ehemmiyetli suretle azalacak bir halde” ibaresinden eBK döneminde kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralananındaki ayıbın önemli olması gerektiğini anlıyoruz. TBK m. 305’te kiracının böyle bir hakkı olduğuna ilişkin düzenlemeye yer verilmiş ve bizim de katıldığımız görüşe göre TBK m. 307’de ise bu hakkın şartları somutlaştırılmıştır<sup>398</sup>. Söz konusu hüküm ise “*Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılmasını isteyebilir*” şeklindedir. eBK’nın aksine kira bedelinin indirilmesi talebine hangi ağırlıktaki ayıplar için başvurulabileceğine TBK’da yer

---

<sup>395</sup> NUHOĞLU, s. 91; ÇABRİ, s. 289; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 132; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 228-229; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 252; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 420.

<sup>396</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 186; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1677.

<sup>397</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 185. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 187: “... kiralananın hali hazırda teslim edilmiş olduğu düşünüldüğünde sadece 305 vd. maddelerin uygulama alanı bulması gerekir”.

<sup>398</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 196; NUHOĞLU, s. 94; ÇABRİ, s. 232-233; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1684.

verilmemiştir<sup>399</sup>. TBK m. 307’de sadece “kiralananın kullanımını etkileyen ayıplar” ifadesi geçmektedir. Buna göre kira bedelinde indirim talebine ufak tefek ayıplar dışında kalan hem önemli, hem de önemli olmayan ayıplar için başvurulabileceğini kabul etmek gerekir<sup>400</sup>.

Kira bedelinde indirim ile amaçlanan bozulan edim dengesinin yeniden kurulmasıdır<sup>401</sup>. İşte edimler arasında bozulan dengeyi yeniden kurmak için dayanılan işlem temelinin çökmesi teorisine göre bazen sözleşmenin şartları kurulduğu güne göre öylesine değişmiştir ki, taraflardan bunu ifa etmelerinin beklenmesi dürüstlüğe ve hakkaniyete aykırı düşer<sup>402</sup>. Bu durumda TMK m. 2 uyarınca edimler arasındaki dengeyi sağlamak için sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gerektiği kabul edilir<sup>403</sup>. Buna göre kiracı kiralananı yeterince yararlanamadığı için, bunun da karşılığında daha az bedel ödeyerek<sup>404</sup>, sözleşme değişen koşullara uyarlanmış olur.

TBK m. 307’ye göre kira bedelinde indirim talebi, ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için talep edilebilir. Söz konusu düzenlemeden anlaşılacağı üzere bu hak geçici etkili sonuç<sup>405</sup> doğuracaktır. Değininmesi gereken bir diğer husus ise kiracının bu hakkını hangi süre içerisinde kullanması gerektiğidir. Bir görüşe göre kiracı bu hakkını, sözleşme sona erdikten sonra geriye dönük olarak kullanabilir<sup>406</sup>. Diğer görüş ise kira sözleşmesi sona erdikten sonra kira bedelinin indirilmesinin talep edilemeyeceğini savunmaktadır<sup>407</sup>. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre kira bedelinde indirim talebi, ayıbın giderilmesinden sonra geçmişe dönük olarak istenebileceği gibi, ayıbın kiraya veren tarafından

---

<sup>399</sup> KAYA, s. 90.

<sup>400</sup> KAYA, s. 91; İNCEOĞLU, C. I, s. 198; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 78-79; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 128-129; ACAR, Kira Hukuku, s. 192-193; AKYİĞİT, s. 86; AYDEMİR, s. 115; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 109; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 417; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 251.

<sup>401</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 199; ACAR, Kira Hukuku, s. 164; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 129.

<sup>402</sup> İNAN/YÜCEL, s. 642; KILIÇOĞLU, s. 349. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 502-503.

<sup>403</sup> SAYIN, Feyza Eren, KOYUNCU, Berk Kenan, “Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri Açısından Uyarılama Sorununa Bir Bakış”, İÜHFİM, C. 70, S. 1, 2012, s. 323; EREN, Borçlar Genel, s. 503; İNAN/YÜCEL, s. 642.

<sup>404</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 199.

<sup>405</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 228; KAYA, s. 90; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81.

<sup>406</sup> ÇABRI, s. 251; İNCEOĞLU, C. I, s. 201-202; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; GÜNEL, s. 122.

<sup>407</sup> KAYA, s. 93; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 130-131; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 109.

öğrenildiği, ancak henüz giderilmediği durumlarda ayıbın giderilmesiyle birlikte geleceğe yönelik olarak da talep edilebilir<sup>408</sup>.

Kiracının kira bedelinde indirim hakkını ileri sürme şekline ilişkin TBK’da özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ancak doktrinde bir görüşe göre kiracının bu hakkını mahkeme yoluyla kullanması gerekli değildir<sup>409</sup>. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre kiracı açısından isabetli olan yöntem, dava açmak ve indirim miktarının ne kadar olması gerektiğinin hakim tarafından belirlenmesini talep etmektir<sup>410</sup>. Böylece dava açılıp indirim kararı alınıncaya kadar, kiracı normal kira bedelini ödemeye devam edecektir, aksi halde kira bedelini ödemede temerrüt ve kiralananın tahliyesi gündeme gelebilir<sup>411</sup>.

Konuyla ilgili son husus ise kira bedelinde yapılacak indirimin nasıl belirleneceğidir. Doktrinde satış sözleşmesinde olduğu gibi mutlak metot, tazminat metodu ve nispi metot olmak üzere üç görüş ileri sürülmüştür<sup>412</sup>. Mutlak metoda göre kiralananın ayıplı ve ayıpsız değeri belirlenir ve ikisi arasındaki fark, kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinden indirilirse, ortaya çıkan sonuç kira bedelinde yapılacak olan indirimi verecektir<sup>413</sup>. Tazminat metoduna göre tarafların ilk başta kararlaştırdıkları kira bedeli ile kiralananın ayıplı değeri arasındaki fark, kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinden çıkarılırsa, indirilmiş kira bedeline ulaşılır<sup>414</sup>. Yasal yöntem olarak kabul edilen nispi metoda göre<sup>415</sup> kiralananın ayıplı değerinin, ayıpsız değerine oranı ile tarafların kararlaştırdıkları kira bedeli çarpılır ve yapılan işlem sonucunda çıkan değer

---

<sup>408</sup> Aynı yönde görüş için bkz. SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1688.

<sup>409</sup> KAYA, s. 93; ACAR, Kira Hukuku, s. 291; ARAL/AYRANCI, s. 285. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 204-205; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80.

<sup>410</sup> Aynı yönde görüş için bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 204-205.

<sup>411</sup> AKYİĞİT, s. 88; ACAR, Kira Hukuku, s. 194; İNCEOĞLU, C. I, s. 205. Ayrıca bkz. Y. 6. HD, 16.10.2000, E. 2000/8509, K. 2000/8803, RUHİ, C. I, s. 318-319.

<sup>412</sup> NUHOĞLU, s. 97; ÇABRİ, s. 244; KAYA, s. 91.

<sup>413</sup> ÇABRİ, s. 245; KAYA, s. 91; BALTALI, s. 80; AYAN, Nurşen, “Taşınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, Selçuk Üniversitesi HFD, C. 15, S. 1, 2007, s. 29.

<sup>414</sup> NUHOĞLU, s. 98; KÖK, s. 103; ÇABRİ, s. 246; KAYA, s. 91-92; AYAN, N., Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s. 29.

<sup>415</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 228; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 130; EREN, Borçlar Özel, s. 338; AYAN, N., Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s. 30.

ise kira bedeline uygulanacak olan indirimini yansıtır<sup>416</sup>. Zira kanun koyucu, TBK m. 307’de “ayıpla orantılı indirim” düzenlemesini yaparak bu metodu yasallaştırmıştır. İndirilecek kira bedelinin belirlenmesinde, hakkaniyete en uygun sonuca bu metot ile ulaşıldığı kabul edilmektedir<sup>417</sup>.

### **5. Sözleşmeyi Fesih Hakkı**

Kanun koyucu, eBK m. 249/II’ de yer alan düzenleme ile teslim anında mevcut olan ayıplar bakımından, m. 250/I hükmü ile de teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar bakımından kiracıya sözleşmeyi fesih hakkı tanımıştır. TBK m. 305/II’de “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*” ve m. 306/II’de yer alan “*Ayıbın, kiralananın kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir*” şeklindeki düzenlemelerde kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının sahip olduğu seçimlik haklardan biri olan sözleşmeyi fesih hakkı düzenlenmiştir.

TBK m. 126 hükmü kıyasen uygulandığında ifasına başlanmış bir kira sözleşmesinde, kiralananın ayıplı olması durumunda kiracı bu ilişkiyi ancak ileriye etkili olan sözleşmeyi fesih yoluyla sona erdirebilir. Kiracının, geriye etkili olan sözleşmeden dönme hakkını ise satış sözleşmesi gibi ani edimli sözleşmelerde ve ifasına başlanmamış olmak kaydıyla sürekli edimli sözleşmelerde kullanabileceği kabul edilmektedir<sup>418</sup>.

TBK m. 306/II’de yer alan düzenlemeyi incelediğimizde kiracının fesih hakkını kullanabilmesi için gerekli olan şartlardan biri kiralananın kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen bir ayıbın olması gerekir. Söz konusu düzenleme ve TBK m. 305/II uyarınca da bu ayıbın önemli ayıp olması sonucuna

---

<sup>416</sup> ARAL/AYRANCI, s. 284-285; AYAN, N., Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s. 29. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 207; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1688-1689.

<sup>417</sup> ÇABRİ, s. 248-249; NUHOĞLU, s. 100; BALTALI, s. 84.

<sup>418</sup> KAYA, s. 101. Ayrıca bkz. ÇABRİ, s. 284; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 422; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1678; SEROZAN, Sözleşmeden Dönme, s. 120.

varmaktayız<sup>419</sup>. TBK m. 306/II hükmünde yer alan diğer şart ise kiraya verene tanınan uygun süreye rağmen kiraya verenin ayıbı gidermemesidir. Ancak TBK m. 124 uyarınca süre verilmesini gerektirmeyen<sup>420</sup> ya da TMK m. 2 uyarınca süre vermenin beklenemeyeceği durumların varlığı halinde, kiracı ayıbı giderilmesi için süre vermeksizin fesih beyanında bulunabilecektir<sup>421</sup>. Ayrıca söz konusu şartlar gerçekleşmediği halde kiracı, bu seçimlik hakkını kullanmışsa, yapılan fesih beyanı hüküm ifade etmeyecektir<sup>422</sup>.

Fesih beyanı; karşı tarafa ulaştığı anda sonuç doğuran, tek taraflı bir irade beyanı olup<sup>423</sup>, herhangi bir şekil şartına tabi değildir<sup>424</sup>. Sözlü, yazılı ya da noter önünde resmi şekilde yapılabilir. Ancak TBK m. 348'de yer alan düzenlemeye göre “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*”.

Yukarıda belirttiğimiz üzere fesih beyanı, karşı tarafa ulaştıkça hüküm ve sonuç doğurur, ancak kiraya verenin feshi öğrenmesi gerekli değildir<sup>425</sup> ve fesih beyanının kiraya verene ulaşması ile birlikte kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer<sup>426</sup>. Feshin hüküm ifade ettiği andan itibaren ise borçlar karşılıklı olarak sona erer, ancak bu durumda da sözleşmenin ileriye etkili olarak ortadan kalkmasından dolayı kiracının uğradığı zararların tazmini konusu gündeme gelecektir. Belirli koşulların gerçekleşmesi halinde ve TBK m. 126 hükmü kıyasen uygulandığında kiracı, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararının tazmin edilmesini isteyebilecektir. Bu zarar kapsamında kiracının aynı nitelikteki bir malı kiralaması için ödeyeceği bedel ile

---

<sup>419</sup>Aynı yönde görüş için bkz. İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75; İNCEOĞLU, C. I, s. 187; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 123; AYDEMİR, s. 116; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 226; EREN, Borçlar Özel, s. 339; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 253; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 422; ZEVKLİLER/ ERTAŞ/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 492.

<sup>420</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 188-189; ACAR, Kira Hukuku, s. 178; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75; ÇABRİ, s. 269.

<sup>421</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 124; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 226-227.

<sup>422</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 195-196; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 124; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1678.

<sup>423</sup> ÇABRİ, s. 281; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1679; EREN, Borçlar Özel, s. 339.

<sup>424</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 188; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76; İNCEOĞLU, C. I, s. 190;

<sup>425</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 123; ÇABRİ, s. 281; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76.

<sup>426</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 191; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 123; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1680; ARAL/AYRANCI, s. 284.

feshedilen sözleşme uyarınca ödemesi gerektiği bedel arasındaki fark<sup>427</sup>, tahliye masrafları<sup>428</sup>, taşınma masrafları<sup>429</sup>, işyeri kirası söz konusuysa sözleşmenin feshi nedeniyle kiracının bir süre iş yapamaması sebebiyle yoksun kaldığı kâr<sup>430</sup> değerlendirilmektedir. Ayrıca ayıptan dolayı kiracının kendisi zarar görmüş veya malları hasara uğramışsa bu yüzden uğradığı zararın tazminini de ayrıca talep etmelidir<sup>431</sup>.

Değnilmesi gereken bir diğer husus ise kiralananın aylıklı olması nedeniyle kiracının, sözleşmenin feshine kadar kiralananadan yeterince yararlanamaması sebebiyle kira bedelinden indirim talep edip edemeyeceğidir. Doktrinde bir görüş sözleşmeyi fesih hakkını kullanan kiracının, kira bedelinde indirim isteyemeyeceğini savunmaktadır<sup>432</sup>. Diğer görüş ise kiracının ayıp nedeniyle kiralananadan yeterince yararlanmadığı ya da kiralananı kullanmadığı süre için geçmişe dönük olarak kira bedelinden indirim istemesinde hukuki bir engel bulunmadığı yönündedir<sup>433</sup>. Bu hususla ilgili Yargıtay'ın vermiş olduğu karar da bu yöndedir<sup>434</sup>. Son olarak kira bedeli peşin ödenmiş, fakat olağanüstü fesih nedeniyle sözleşme hemen sona ermişse kiracı, fesihden sonraki döneme ilişkin kira bedellerinin iadesini talep edebilecektir<sup>435</sup>.

## ***B. Zararın Giderilmesini İsteme Hakkı ve Koşulları***

### ***1. Genel Olarak***

Kiracının, kiralananın aylıklı olması nedeniyle sahip olduğu haklardan biri de TBK m. 305/I uyarınca ayıptan dolayı uğradığı zararların tazmin edilmesini

---

<sup>427</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1680.

<sup>428</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77.

<sup>429</sup> ÇABRİ, s. 282.

<sup>430</sup> NUHOĞLU, s. 116.

<sup>431</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 193; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; ÇABRİ, s. 284.

<sup>432</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 129-131.

<sup>433</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1681; ACAR, Kira Hukuku, s. 188; İNCEOĞLU, C. I, s. 195.

<sup>434</sup> Y. 3. HD, 20.09.2001, E. 2001/6727, K. 2001/7921, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 07.03.2019.

<sup>435</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 191; Aynı yönde görüş için bkz. Y. 6. HD, 24.05.2012, E. 2012/3822, K. 2012/7820, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 07.03.2019.



istemesisidir<sup>436</sup>. Söz konusu hüküm uyarınca zararın giderilmesi istemi, diğer seçimlik haklarla birlikte ileri sürülebileceği gibi, onlardan bağımsız olarak da ileri sürülebilir<sup>437</sup>. Kiracının zararının giderilmesini isteme hakkının mevcut olduğuna ilişkin düzenleme TBK m. 305/I’de yapılmasına rağmen, bu hakkın esasına ilişkin düzenleme TBK m. 308’de “*Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür*” şeklinde yer almaktadır. Kiracının, kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğradığı zararları istemesi TBK m. 112 hükmünün özel bir uygulaması niteliğindedir<sup>438</sup>.

Kiracının, kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğradığı zararın tazmin edilmesini isteyebilmesi için bazı koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Aşağıda bu koşulları ayrı ayrı ele alacağız.

## **2. Koşulları**

### **a. Kiraya Veren Borca Aykırı Davranışından Kaynaklanması**

Kiraya verenin asli borcunu, TBK m. 301’de düzenlenen kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcu oluşturmaktadır. Ancak kiralanan ayıplı halde teslim edilirse ya da sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin borca aykırı davranışından söz edilir ve kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurularak, uğranılan zararların tazmini yoluna gidilir. Kiracının, kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğradığı zararın tazmin edilmesini isteyebilmesi için gerekli şartlardan ilki kiralananın ayıplı olmasıdır<sup>439</sup>. Konuya ilişkin Kanunda yer alan hükümleri incelediğimizde kiralananındaki

---

<sup>436</sup>KAYA, s. 103; ACAR, Kira Hukuku, s. 195; AYDEMİR, s. 115; RUHİ, C. I, s. 319; ÇABRİ, s. 291; İNCEOĞLU, C. I, s. 211; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 133; EREN, Borçlar Özel, s. 339.

<sup>437</sup>KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 110; ACAR, Kira Hukuku, s. 197; KAYA, s. 103; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 133; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; İNCEOĞLU, C. I, s. 212; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1691-1692; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 268.

<sup>438</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 196; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1692-1693.

<sup>439</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 339; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1692; ÇABRİ, s. 293.

ayıbın niteliğine ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmediğini görmekteyiz. Buna göre kiralanandaki ayıp, teslim sırasında mevcut olabileceği gibi, teslimden sonra da ortaya çıkabilir ve kiracı, önemli olmayan ayıplarda bile koşullar oluşuktan sonra uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir<sup>440</sup>. Kiralanan ayıplı değilse veya kiracının uğradığı zarar kiralanandaki ayıptan kaynaklanmıyorsa ya da söz konusu ayıp, kiracının yahut kiracıyla birlikte yaşayan kişilerin veya kiracının yanında çalışan işçilerin kusurundan kaynaklanmışsa kiracı, zararının giderilmesi talebinde bulunamayacaktır.

### ***b. Zararın Varlığı ve Türleri***

Kiracının, TBK m. 308’de düzenlenen tazminat isteme hakkını kullanabilmesi için kiralananın ayıplı olması nedeniyle bir zarara uğramış olması gerekir<sup>441</sup>. Kiraya verenin tazminat sorumluluğundan bahsedebilmek için kiracının uğradığı zararı ispatlaması gerekmektedir<sup>442</sup>. Her ne kadar kiracı uğradığı zararı ispatlarsa bile zararın miktarını birebir hesaplamak oldukça güçtür ve bu durumda TBK m. 114/II “*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hallerine de uygulanır*” hükmü uyarınca haksız fiillerde zararın belirlenmesine ilişkin esaslar uygulanacaktır. Buna göre TBK m. 50/II’de yer alan “*Uğranılan zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa hakim, olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak, zararın miktarını hakkaniyete uygun olarak belirler*” şeklindeki düzenlemeye göre hakim takdir yetkisini kullanarak belirleyecektir. Doktrindeki hakim görüşe göre kiracının uğramış olduğu zararın belirlenmesinde, hakimin karar verdiği anın esas alınması gerektiği kabul edilmektedir<sup>443</sup>. Ancak meydana gelen zararın sonuçları devam ediyorsa ya da ortaya çıkan zarara bağlı olarak

---

<sup>440</sup> ÇABRİ, s. 292. Ayrıca bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 197.

<sup>441</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 198; EREN, Borçlar Özel, s. 339; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1692.

<sup>442</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1694; ACAR, Kira Hukuku, s. 198; ÇABRİ, s. 294.

<sup>443</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 751; İNAN/YÜCEL, s. 461. Ayrıca bkz. AYAN, M., Borçlar Genel, s. 334; KILIÇOĞLU, s. 534-535: “*Zararın hesaplanmasında, haksız fiilin işlendiği an, yani olay anı esas alınacaktır*”.

ileride başka zararların da doğma ihtimali varsa, hakimin bu olası zararları da göz önünde bulundurması gerekir<sup>444</sup>.

Kiracı, kiraya verenin borcunu gereği gibi ifa etmemesi yüzünden uğradığı müspet zararların tazmin edilmesini isteyebilir<sup>445</sup>. Kiracının kiralananın hasar görmesinden veya telef olmasından dolayı uğradığı zararlar da (tamir masrafı, kiralananın bedelinde meydana gelen azalma, kiralanan telef olmuşsa kiralananın bedeli ya da kiralananın gereği kullanılmaması nedeniyle uğranılan kazanç kayıpları) tazmini gereken zararlar kapsamındadır<sup>446</sup>. Kiracı, ayıptan dolayı vücut bütünlüğünün ihlal edilmesi nedeniyle uğradığı bedensel zararlarının da (TBK m. 54 uyarınca tedavi giderleri, kazanç kaybı, çalışma gücünün azalması ya da yitirilmesinden doğan kayıplar, ekonomik geleceğin sarsılmasından doğan kayıplar) tazminini isteyebilir<sup>447</sup>. Kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının manevi zarara da uğraması mümkündür ve kiracı bunun tazmin edilmesini de talep edebilecektir<sup>448</sup>. Örneğin; kiracının çocuğunun balkon korkuluklarının kopması nedeniyle balkondan düşerek ağır yaralanması bu niteliktedir<sup>449</sup>.

Son olarak ayıp nedeniyle kira bedelinde indirim yapılmışsa<sup>450</sup> ya da kiracının ayıp nedeniyle sigorta bedeli gibi elde ettiği bazı yararlar var ise bunların söz konusu tazminat bedelinden indirilmesi gerekmektedir<sup>451</sup>.

### ***c. Kusur Karinesine Dayanması***

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>452</sup> kiraya veren, kiralananla ilgili ayıp olarak nitelendirilebilecek herhangi bir eksiklik ya da bozukluğun olmadığını garanti ettiği için

---

<sup>444</sup> ÇABRİ, s. 295.

<sup>445</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; ACAR, Kira Hukuku, s. 198; EREN, Borçlar Özel, s. 339; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1693. Ayrıca bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 133.

<sup>446</sup> ÇABRİ, s. 296. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 214-215; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82-83; EREN, Borçlar Özel, s. 339.

<sup>447</sup> ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 269; ACAR, Kira Hukuku, s. 199; ÇABRİ, s. 299-302.

<sup>448</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 215-216; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1693; EREN, Borçlar Özel, s. 340.

<sup>449</sup> ÇABRİ, s. 303.

<sup>450</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 339-340; İNCEOĞLU, C. I, s. 212-213.

<sup>451</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 215; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83.

kiralananın teslimi sırasında veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kusuru olmasa bile sorumlu olmaya devam eder. Bu durum tazminat dışındaki diğer hakların kullanılmasında söz konusudur. Ancak kanun koyucu, TBK m. 112'ye paralel olarak m. 308'de kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirmiştir<sup>453</sup>. TBK m. 308'e göre kiraya veren, kiralananın ayıplı tesliminde ya da sonradan ayıplı duruma gelmesinde kusuru olmadığını ispatlamadıkça, kiracının uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Kiraya veren, TBK m. 116 uyarınca yardımcı kişilerin fiillerinden de sorumludur, ancak yardımcı kişilerin gerekli özen ve dikkati gösterdiklerini kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilir<sup>454</sup>. Bir diğer husus ise zararın meydana gelmesinde kiracının da kusuru varsa bu durumda ortak kusurdan bahsedilir ve TBK m. 52 uyarınca tazminat bedelinden indirim yapılmalıdır<sup>455</sup>.

#### ***d. Ayıp ile Zarar Arasında Uygun İlliyet Bağı Olmalı***

Kiraya verenin, kiracının uğradığı zararlar nedeniyle sorumluluğundan bahsedebilmek için gerekli şartlardan biri de ayıp ile uğranılan zarar arasında uygun illiyet bağının olmasıdır<sup>456</sup>. Ayıp ile zarar arasındaki uygun illiyet bağından ise hayatın olağan akışına göre kiralananındaki ayıbın, meydana gelen zararı doğurmaya elverişli olması anlaşılmalıdır<sup>457</sup>. Ayıp ile zarar arasındaki illiyet bağının varlığını ispat yükü kiracıya aittir<sup>458</sup>.

TBK m. 318 uyarınca kiracının ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda m. 308'de düzenlenen tazminat talebinin nasıl etkileneceği doktrinde incelenmiştir. Doktrinde bir görüşe göre kiracının bildirim

---

<sup>452</sup> Bkz. §3/I/B/3.

<sup>453</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 200; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 110; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 229; ARAL/AYRANCI, s. 285; EREN, Borçlar Özel, s. 340. Ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 254; AKYİĞİT, s. 93.

<sup>454</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 133; İNCEOĞLU, C. I, s. 218-219; ÇABRİ, s. 306-307.

<sup>455</sup> KAYA, s. 105; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83-84; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 269; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 423.

<sup>456</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 340; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1695; KAYA, s. 103-104.

<sup>457</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 340.

<sup>458</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 212; ÇABRİ, s. 304-305.

yükümlülüğünü yerine getirmemesi ayıp ile zarar arasındaki illiyet bağıını keserek, kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldırmaktadır<sup>459</sup>.

### III. Kiraya Verene Tanınan Seçimlik Haklar

Kiralananın ayıplı olmasından dolayı TBK m. 305 vd. düzenlenen hükümlerde kiracıya seçimlik haklar tanınmışsa da belirli koşulların varlığı halinde m. 306/III ve IV'te kiraya verene, kiracının bu seçimlik haklarını kullanmasını önlemek için bazı imkânlar sunulmuştur. Söz konusu hükme göre “*Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir. Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararların tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir*”. Görüldüğü üzere her iki fıkranın da ortak özelliği kiralananın ayıpsız bir benzerini vererek kiracının sahip olduğu seçimlik haklarını kullanmasını önlemeye yönelik olmalarıdır. TBK m. 306/III ve IV hükümleri kiracı lehine nispi emredici nitelikte<sup>460</sup> oldukları için tarafların sözleşme ile kiraya verenin tazminat ödeme yükümlülüğünü kaldırmaları ya da kiralananı benzeri olmayan bir mal ile değiştirmek için anlaşmaları geçersiz olacaktır<sup>461</sup>. Aşağıda TBK m. 306/III ve IV hükmüyle kiraya verene tanınan seçimlik hakları inceleyeceğiz.

#### A. *Kiralananındaki Ayıbı Gidermek Yerine Ayıpsız Benzeriyle Değiştirmesi*

TBK m. 306/III'te kiraya verene kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkı tanınmıştır. Bu hükmün uygulanabilmesi için kiracının kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurarak ayıbın giderilmesini isteme seçimlik hakkını kullanması gerekmektedir<sup>462</sup>. Kiracı, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını kullanmışsa, kiraya veren,

---

<sup>459</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 200. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 217; İNCEOĞLU, SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1696: “... zarar ile ayıp arasındaki illiyet bağı tümünden kesilmez. Sadece zamanında bildirim yapılsaydı ayıp büyümeden giderilebilecek ise, ortaya çıkmayacak olan yeni ayıplar ya da zararlar bakımından kiraya verenin sorumluluğu bulunmamaktadır”.

<sup>460</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 135.

<sup>461</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 222; ÇABRİ, s. 319; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 135.

<sup>462</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85. Ayrıca bkz. ACAR, Kira Hukuku, s. 184; EREN, Borçlar Özel, s. 338; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 251-252.

ayıbı gidermek yerine, uygun süre sonunda kiralananı ayıpsız benzeriyle değiştirerek kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasına engel olabilir (TBK m. 306/III). Bu durum özellikle ayıbın giderilmesinin çok masraflı olacağı ya da zaman alacağı hallerde kiraya verenin başvurabileceği, onun daha lehine olan bir yoldur<sup>463</sup>.

Bir diğer husus ise söz konusu hükümde geçen “uygun süre içinde” ifadesinden ne anlaşılması gerektiğidir. Doktrinde bir görüşe göre uygun süreden kiralananındaki ayıbın derecesine göre kiracı tarafından kiraya verene ayıbın giderilmesi için verilen süre anlaşılırken<sup>464</sup>; bizim de katıldığımız görüşe göre kiraya veren tarafından kiralananın ayıpsız bir benzerinin temin edilerek kiracıya teslimi için geçen süre anlaşılmalıdır<sup>465</sup>. Ancak kiraya veren uygun sürenin geçmesinden sonra kiralananın ayıpsız bir benzerini kiracıya teklif ederse, kiracı bunu kabul etmek zorunda değildir<sup>466</sup>.

Kiraya veren, TBK m. 306/III uyarınca kiracıya kiralananın ayıpsız bir benzerini vermişse bunun için kiracıdan bir bedel talep edemez, yaptığı masrafların tamamına kendisi katlanmalıdır<sup>467</sup>.

### ***B. Kiralananın Ayıpsız Benzerini Hemen Vermesi ve Kiracının Uğradığı Zararları Gidermesi***

TBK m. 306/IV’te yer alan düzenleme uyarınca kiraya verene, kiracıya kiralananın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararları tazmin ederek, onun ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik haklarını kullanmasını önlemek için imkân tanımıştır. Söz konusu düzenleme, TBK m. 306/III ile kıyaslandığında kiraya verene, kiracının sahip olduğu seçimlik hakları kullanmadan önce kiralananın ayıpsız bir

---

<sup>463</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85; İNCEOĞLU, C. I, s. 222; ÇABRİ, s. 321-322.

<sup>464</sup> ÇABRİ, s. 322.

<sup>465</sup> İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85.

<sup>466</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 223.

<sup>467</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1667; ACAR, Kira Hukuku, s. 175; İNCEOĞLU, C. I, s. 186.

benzerini vererek ve uğradığı zararların tamamını gidererek, seçimlik haklarını kullanma olanağını ortadan kaldırma imkânı vermiştir<sup>468</sup>.

Kiraya verenin bu hakkını “hemen” kullanması gerektiği öngörülmüş, ama bu ifadeyle neyin anlaşılması gerektiği açıklanmamıştır. İnceoğlu’nun bizim de katıldığımız görüşüne göre<sup>469</sup> kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden itibaren gecikmeksizin bu hakkını kullanması, ancak bu sırada kiracının seçimlik haklarından birisini kullanmamış olması gerekmektedir. Gümüş’e göre<sup>470</sup> de “hemen” ifadesi geniş yorumlanmalıdır, ancak buna ilişkin ayrıntılı bir değerlendirme yapmamıştır.

TBK m. 306/IV uyarınca kiraya veren, kiracının sahip olduğu seçimlik hakları kullanmasını önlemek için kiralananın ayıpsız bir benzerini verirken, kiracının uğradığı zararların tamamını da tazmin etmeli ya da tazmin etmeyi teklif etmelidir<sup>471</sup>. Tazminatın miktarı, ödeme zamanında belli olmasa bile en azından kiraya veren, kiracıya tazminatı ödemeye hazır olduğunu ifade etmelidir<sup>472</sup>. Diğer yandan kiracı, kiralananın benzeri olmayan bir şeyi ya da ayıplı benzerini de kabule zorlanamayacaktır<sup>473</sup>.

TBK m. 306/III ve IV’te kiraya verene, kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik hakları kullanmasını önleme imkânı verilmiş, ancak kiracının haklı bir sebep olmaksızın kiraya verenin teklifini reddetmesi durumunda bunun sonuç ve hükümlerinin ne olacağına dair bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kiracı haklı bir sebebi olmaksızın kiraya verenin teklifini geri çevirip ayıpsız benzerini teslim almaktan kaçınırsa ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir<sup>474</sup>.

---

<sup>468</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 135. Ayrıca bkz. ÇABRİ, s. 324-325.

<sup>469</sup> Aynı yönde görüş için bkz. İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; İNCEOĞLU, C. I, s. 224.

<sup>470</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 135.

<sup>471</sup> ÇABRİ, s. 325; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86.

<sup>472</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 224; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86.

<sup>473</sup> ÇABRİ, s. 325; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 135.

<sup>474</sup> ÇABRİ, s. 325-326.

## § 6. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu Zamanaşımı, İspat Kuralları ile Görevli ve Yetkili Mahkeme

### I. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu Zamanaşımı

Kanun koyucu, TBK m. 304-308’de kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu ayrıntılı olarak düzenlemesine rağmen, kiracının bundan dolayı sahip olduğu haklarını hangi süre içerisinde kullanması gerektiğine dair herhangi bir düzenlemeye yer vermemiştir. Bu hususa ilişkin TBK’da açık bir hükmün bulunmaması nedeniyle doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Biz de kiracının sahip olduğu hakları, özelliklerine göre alt başlıklara ayırarak, bunları hangi zaman zarfında kullanabileceğini doktrindeki görüşlerden faydalanarak inceleyeceğiz.

#### A. *Ayıbın Giderilmesini İsteme, Sözleşmenin Feshi ve Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Haklarının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi*

Kiracının kiralananın ayıplı olmasından dolayı sahip olduğu seçimlik haklarını hangi süre içerisinde ileri sürebileceği doktrinde tartışmalıdır. Gümüç<sup>475</sup>, kiracının sahip olduğu seçimlik haklarını kullanabileceği süreye ilişkin bir düzenleme bulunmadığından, bu hususta kanun boşluğu olduğu, bu boşluğun TBK’nın genel hükümler kısmında yer alan m. 147/b. 1’in kıyasen uygulanarak doldurulması ve söz konusu maddede belirtilen bu beş yıllık sürenin de kiralananın kiracıya teslim edildiği andan itibaren kullanılması gerektiğini, ancak kiraya verenin kiralananındaki ayıbı öğrenmesinde ağır kusuru varsa TBK m. 231/II’nin kıyasen uygulanmasıyla kiracının seçimlik haklarının söz konusu beş yıllık zamanaşımı süresine değil, on yıllık zamanaşımı süresine (TBK m. 146) tabi olduğunu savunmaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre kiracının sahip olduğu ayıbın giderilmesini isteme, sözleşmenin feshi ve kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme seçimlik hakları açısından

---

<sup>475</sup> GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 116-117; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 224. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 340: “Zararın giderilmesini isteme hakkı sözleşmeden doğan bir alacak hakkı olduğu için tabi olduğu zamanaşımı süresi 10 yıldır (TBK m. 146). Buna karşılık, seçimlik dört hakkın tabi olduğu zamanaşımı süresi, kira sözleşmesinden doğdukları için 5 yıldır”.



zamanaşımı süresi söz konusu değildir, kiralananda ayıbın var olduğu süre boyunca kiracı bu haklarını ileri sürebilir<sup>476</sup>. Bunun dayanağını ise TBK m. 301’de yer alan düzenleme oluşturmaktadır. Başka bir ifadeyle kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi meydana getirmesi nedeniyle kiraya verenin, kiralananı sözleşmede belirlenen şekilde teslim etmesinin yanı sıra sözleşme süresince de bu durumda bulundurmakla yükümlü olması oluşturmaktadır<sup>477</sup>. Son olarak kiracı sahip olduğu bu seçimlik haklarını, ayıbın ortaya çıkmasından sonra uygun bir süre içerisinde kullanmalıdır; zira sözleşme sona erdikten sonra yahut sözleşme süresinin sonunda kiracının böyle bir talepte bulunması dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacaktır<sup>478</sup>.

### ***B. Tazminat Alacağına Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi***

TBK m. 231’de satış sözleşmesinin konusunu oluşturan satılanın, m. 478’de ise eser sözleşmesinin yapısal unsurlarından biri olan eserin ayıplı olmasından kaynaklanan tazminat sorumluluğuna ilişkin zamanaşımı sürelerinin özel olarak düzenlendiğini görmekteyiz. Ancak kira sözleşmesinin unsurlarından biri olan kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının tazminat isteme yoluna başvurması durumunda, bu hakkını hangi süre içerisinde talep etmesi gerektiğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bizim de katıldığımız ve doktrindeki hakim görüşe göre burada bir kanun boşluğu yoktur, TBK m. 146’da “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir*” şeklinde yer alan düzenlemenin, özel bir zamanaşımı süresinin öngörülmediği her alacak için uygulama alanı bulması gerekir<sup>479</sup>. Diğer yandan TBK m. 147/b. 1’de yer alan düzenleme “*Kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler*” ile ilgili olup, tazminat alacağı dönemsel bir edim değildir<sup>480</sup>.

---

<sup>476</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 233; KAYA, s. 75.

<sup>477</sup> ÇABRİ, s. 327; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 88; NUHOĞLU, s. 117.

<sup>478</sup> DOĞAN, Murat ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 273; KAYA, s. 75. Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, C. I, s. 234.

<sup>479</sup> İNCEOĞLU, C. I, s. 232; ÇABRİ, s. 329; ACAR, Kira Hukuku, s. 202; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1696.

<sup>480</sup> ACAR, Kira Hukuku, s. 202; İNCEOĞLU, C. I, s. 232; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1696.

Tazminat alacağına tabi olduğu zamanaşımı süresi ise ayıbın ortaya çıktığı andan itibaren işlemeye başlar<sup>481</sup>.

### ***C. Kira Bedelinden İndirilen Miktarın Geri Verilmesi Talebinin Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi***

Yukarıda belirttiğimiz üzere<sup>482</sup> kira bedelinde indirim talebi geçmişe dönük olarak istenebileceği gibi geleceğe yönelik olarak da talep edilebilir. Kiracı sahip olduğu bu seçimlik hakkını ileriye etkili olarak kullanmışsa, yapacağı ödemelerden kesinti yapılacağı için kiraya verenden bir talepte bulunamayacaktır<sup>483</sup>. Ancak kiracı, indirim talebini geçmişe etkili olarak yapmışsa, iade talebinin hangi süreye tabi olacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki hakim görüşe göre kira bedelinde indirim talebinin tabi olduğu zamanaşımı süresi TBK m. 147/b. 1 uyarınca beş yıl olup, dayanağını bu talebin kira sözleşmesinden kaynaklanması sebebiyle her ay için ayrı talep edilmesi, yani burada dönemsel bir edimin varlığı<sup>484</sup> oluşturmaktadır<sup>485</sup>. İnceoğlu'nun bizim de katıldığımız görüşüne göre<sup>486</sup> kira bedelinin dönemsel bir edim olması sebebiyle, indirim talebinin TBK m. 147/b. 1 uyarınca beş yıllık zamanaşımına tabi olması, ancak her aya ilişkin iade talebi zamanaşımının, ilgili aya ait kira bedelinin ödendiği tarihten itibaren başlaması yönündedir. Azınlıkta kalan görüş ise iade talebinin hukuki sebebini TBK m. 77 vd.'da düzenlenen sebepsiz zenginleşmenin oluşturduğunu, buna göre kira bedelinde indirim talebinin tabi olduğu zamanaşımı süresinin ise TBK m. 82/I uyarınca kiracının geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten itibaren iki yıl ve her halde sebepsiz zenginleşmenin gerçekleştiği andan itibaren on yıl olduğunu kabul etmektedir<sup>487</sup>. İki ve on yıllık zamanaşımı süresinin geçmesi durumunda ise iade talebi, zamanaşımına uğrar (TBK m. 82/I).

---

<sup>481</sup> GÜNEL, s. 137-138; ÇABRİ, s. 329.

<sup>482</sup> Bkz. §5/II/A/4.

<sup>483</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1688.

<sup>484</sup> OĞUZMAN/ÖZ, C. I, s. 592.

<sup>485</sup> KAYA, s. 73; ACAR, Kira Hukuku, s. 191; EREN, Borçlar Özel, s. 340; NUHOĞLU, s. 117.

<sup>486</sup> Aynı yönde görüş için bkz. İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 88: "... her aya ilişkin iade talebinin zamanaşımı ayrı ayrı tarihlerde başlamalıdır".

<sup>487</sup> ÇABRİ, s. 330-331; İNCEOĞLU, C. I, s. 233.

## II. Ayıptan Sorumluluğun Tabi Olduğu İspat Kuralları

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme ve sözleşme süresince kullanıma elverişli biçimde bulundurma borcunun doğal sonucu olarak kabul edilmektedir. Kiraya verenin borcuna aykırı davranması halinde ise ispat yükünün kime ait olacağı hususu gündeme gelecektir. Bu husus, TMK m. 6'da "İspat Yükü" kenar başlığıyla "*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür*" şeklinde düzenlenmiştir. Ancak söz konusu bu hüküm, genel kural mahiyetinde olup; ispat yükü kuralını tam olarak açıklayamadığı için 6100 sayılı HMK'da bu husus tekrar düzenlemiştir<sup>488</sup>. HMK m. 190/I'de yer alan düzenlemeye göre "*İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkararak tarafa aittir*". Buna göre kiracı, herhangi bir ihtirazi kayıt koymadan kiralananı teslim almış ise daha sonra kiralananın sözleşmede belirlenen şekilde teslim edilmediği yönündeki iddiasını kendisi ispat külfeti altındadır<sup>489</sup>. Ancak kiracı, kiralananın sözleşmede belirlenen şekilde teslim edilmediğini iddia edip, kiralananı teslim almak istemiyorsa; bu durumda kiraya veren, kiralananın kullanıma elverişli bir şekilde teslim edildiğini ispat etmekle mükelleftir<sup>490</sup>.

Bir diğer husus ise ispat yükü kendisine ait olan tarafın, iddiasını hangi delillere dayandırarak kendi lehine karar verilmesini sağlayacağıdır. Hukukumuzda deliller, kesin ve takdiri deliller olmak üzere ikiye ayrılmaktadır<sup>491</sup>. Hukuki işlemler genel olarak kesin delillerle (senet, yemin, kesin hüküm) ispatlanırken; hukuki fiiller ise kural olarak takdiri delillerle (tanık, bilirkişi, keşif) ispatlanabilir. Ancak istisna olarak HMK m. 200'de belirtilen parasal sınırı geçen hukuki işlemler ve senede karşı olan iddialar kural olarak sadece kesin delillerle ispat edilebilir<sup>492</sup>. Buna göre geçerli bir şekilde kurulmuş

---

<sup>488</sup>PEKCANITEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, 12. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 250; GÖRGÜN, L. Şanal, BÖRÜ, Levent, TORAMAN, Barış, KODAKOĞLU, Mehmet, Medeni Usul Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 462.

<sup>489</sup> Geniş bilgi için bkz. UMAR, Bilge, YILMAZ, Ejder, İsbat Yükü, 2. Baskı, İstanbul, 1980, s. 303.

<sup>490</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, C. II, s. 1622; ACAR, Kira Hukuku, s. 112. Geniş bilgi için bkz. UMAR/YILMAZ, s. 127-128.

<sup>491</sup> GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU, s. 478; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 254.

<sup>492</sup> KURU, Baki, ARSLAN, Ramazan, YILMAZ, Ejder, Medeni Usul Hukuku, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 365; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 255.

olan kira sözleşmesinin varlığı hukuki bir işlemi oluşturmaktadır. Bu durumda yıllık kira bedeli miktarı<sup>493</sup> hesaplandığında, HMK m. 200’de öngörülen parasal sınırı<sup>494</sup> geçiyorsa ispat yükü kendisine düşen taraf, kira sözleşmesinin varlığını senetle ispatlamalıdır (HMK m. 200/I).

Taraflar arasında yazılı olarak yapılan kira sözleşmesinde kiralananın tam ve sağlam olarak teslim edildiğinin yazılı olması durumunda ispat yükü kendisine düşen taraf, kiralananın ayıpsız olarak teslim edildiği ya da sözleşmede belirlenen şekilde teslim edilmediği yönündeki iddiasını HMK m. 201’e göre tanıkla ispat edemeyecektir<sup>495</sup>, yazılı delille ispat etmesi gerekmektedir. Diğer yandan kira sözleşmesi sözlü olarak yapılmışsa ispat yükü kendisine düşen taraf, iddiasını önceki kira bedellerinin ödendiğine ilişkin makbuzlar da dahil olmak üzere her türlü delille ispatlayabilir.

### III. Ayıptan Sorumlulukta Görevli ve Yetkili Mahkemenin Belirlenmesi

Özel hukuktan kaynaklanan bir davanın, adli yargı kolundaki hangi mahkemede açılacağına ilişkin kurallar, görev kurallarıdır<sup>496</sup>. Kira sözleşmesinden doğan davalarda hangi mahkemenin görevli olduğuna ilişkin kurallar HMK m. 4/I-a’da düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin davalarda (dava

---

<sup>493</sup> DOĞAN, M., Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, s. 315: “Uyuşmazlığın değerinin belirlenmesinde bir yıllık kira bedelinin esas alınması gerektiği kabul edilmektedir”. Ayrıca bkz. ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2000, s. 23; RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 33.

<sup>494</sup> <https://legalbank.net/belge/hmk-ve-iiikda-yer-alan-parasal-sinirlar-2019-yili/3009245>, 05.03.2019: “2018 yılı için senetle ispat zorunluluğu ve senede karşı tanıkla ispat yasağına ilişkin parasal sınır 2.960 TL olup, 503 nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2019 yılı için %23,73 oranında artırılarak uygulanacaktır. Şu durumda 2019 yılı için senetle ispat zorunluluğuna ve senede karşı tanıkla ispat yasağına ilişkin parasal sınır  $2.960 \times \%23,73 = 3.662, 408$  TL’dir. Ancak 6763 sayılı Kanun’la Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na eklenen Ek Madde 1 uyarınca her takvim yılı başından itibaren yeniden değerlendirme oranı uygulanarak belirlenen bu parasal sınırın 10 Türk Lirasını aşmayan kısımlarının dikkate alınmaması öngörülmüştür. Buna göre maddedeki parasal sınır, 2019 yılı için 3.660 TL olarak belirlenmiştir”.

<sup>495</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 399-400.

<sup>496</sup> GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU, s. 141; RUHİ, Kira Hukuku, s. 28; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 42; YAVUZ, N., Ayıplı İfa, s. 511.

konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın) sulh hukuk mahkemesi görevli kılınmıştır<sup>497</sup>.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu dolayısıyla kiracı zarara uğramış olabilir ve gerekli koşulların gerçekleşmesi şartı ile tazminat davası açma hakkına sahiptir. Kiracı, ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik haklarını dava yoluyla kullanırsa; HMK m. 166'ya göre tazminat davası ile birleştirilmesini talep edebileceği gibi, bu davalar kendiliğinden de birleştirilebilir. Bu durumda HMK m. 4/I-a'da "kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere" şeklinde yer alan düzenleme uyarınca görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Fakat bu davaların karşı dava olarak açılması mümkün değildir. Zira karşı davada ileri sürülecek olan talep ile asıl davada ileri sürülen talep arasında takas veya mahsup ilişkisi (HMK m. 132/I-b) yoktur. Diğer yandan açılan davalarda tarafların konumlarında (davalı-davacı) bir değişiklik bulunmamaktadır.

Yetki ise bir davaya hangi yerdeki görevli hukuk mahkemesinin bakacağına ilişkin kuralları ifade eder<sup>498</sup>. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin davalar da dahil olmak üzere kira ilişkisinden doğan davalarda yetkili mahkemeler<sup>499</sup> HMK m. 6'ya göre "*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir*". HMK m. 10 uyarınca "*Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir*". Buna göre kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin davalarda genel yetkili mahkeme, kiracı ya da kiraya verenin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi iken; özel yetkili mahkeme ise sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir<sup>500</sup>.

---

<sup>497</sup> Aynı yönde görüş için bkz. AYDEMİR, s. 299; KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 668; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 118-119; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 45-46.

<sup>498</sup> RUHİ, Kira Hukuku, s. 30; KIRMIZI, Mustafa, Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki, Seçkin Yayıncılık, 2011, s. 177; YAVUZ, N., Sorumluluk II, s. 400.

<sup>499</sup> GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU, s. 155, 160; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 50-53.

<sup>500</sup> Ayrıca bkz. AYDEMİR, s. 300; RUHİ, Kira Hukuku, s. 31; KIRMIZI, Görev ve Yetki, s. 180-194.

## SONUÇ

Tez çalışmamızın konusunu oluşturan kiraya verenin ayıptan sorumluluğu üç bölüme ayrılarak incelenmiştir. İlk bölümde, kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, türleri, hukuksal niteliği, tarafların borç ve yükümlülükleri ile ayıp kavramı ve türleri genel olarak ele alınmıştır. TBK m. 299’da tanımı yapıldığı üzere “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”. Maddede belirtildiği üzere kiralanan, kira bedeli ve kiraya verenin kullanılmasını veya yararlanılmasını kiracıya bırakması, kira sözleşmesinin unsurlarını oluşturmaktadır. Kira sözleşmesi, karşılıklı borç doğuran sözleşmelerden olduğu için tarafların sahip olduğu haklar kadar yerine getirmekle yükümlü oldukları borçları da bulunmaktadır. Kiraya verenin borçlarından birisini de kiralananın ayıplarından sorumluluğu oluşturmaktadır.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kira sözleşmesinin genel hükümler kısmında TBK m. 304-308 hükümleri arasında düzenlenmiş olup, kira sözleşmesi türlerine göre bu hükümler arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden biri olduğu için kiraya veren, kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin bu asli borcuna aykırı davranması, ayıptan sorumluluğun temel sebebini oluşturmaktadır. Dolayısıyla kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK m. 301’de düzenlenen kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcunun uzantısı olarak kabul edilmektedir. Bu yüzden kiraya verenin söz konusu sorumluluğu da asli borç niteliğindedir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun tanımı, özellikleri, hukuksal niteliği, benzer kurumlarla ilişkisi ve söz konusu sorumluluk için gerekli koşullar incelenmiştir. Kiracının, kira sözleşmesini yapmadaki asıl menfaati; kiralananı, sözleşmede öngörülen şekilde kullanmaktır. Ancak kiracının, kiralandan gereği gibi ya da hiç yararlanamaması kiralananın sözleşmede

kararlaştırılan şekilde teslim edilmediğini veya sonradan bu duruma geldiğini gösterir ve kiraya veren bundan dolayı sorumlu olur. Söz konusu sorumluluğa ise kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu denilmektedir. Kiraya veren, kiralananla ilişkin nitelik bildiriminde bulunmuş, fakat bildirdiği niteliklerin teslim sırasında bulunmaması ya da sonradan ortadan kalkması durumunda kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin Kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Bizim de katıldığımız hkim görüş uyarınca kiraya veren, kiralananla bazı niteliklerin varlığına veya yokluğuna ilişkin kiracıya bildirimde bulunmuş ise bu niteliklerin bulunmaması durumunda kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olacaktır. Kiraya verenin bu sorumluluğu kanundan doğan, kurak olarak kusur aranmayan bir sorumluluktur. Kiraya veren, kiralananın ayıplı teslim edilmesinde veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kusuru olmadığını ispat etse bile sorumludur. Ancak TBK m. 308 uyarınca kiracının ayıptan dolayı uğradığı zararın tazmininde kiraya verenin kusuru aranmış ve kiraya veren aleyhine kusur karinesi getirilmiştir. Buna göre kiraya veren, kiralananın ayıplı teslim edilmesinde veya sonradan ayıplı hale gelmesinde kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, kiracının bundan doğan zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür. TBK m. 301/c. 2’de “...konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz” şeklinde yer alan düzenlemeye göre kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kural olarak emredici nitelikte olmayan bir sorumluluktur.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun hukuki niteliği hakkında doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Ancak kanaatimizce bu sorumluluk, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin (kötü ifa) zel bir görünümü mahiyetindedir. Kiralananın, sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun biçimde teslim edilmediği durumlarda borcun gereği gibi ifa edilmemesinden söz edilir. Bu durumda TBK m. 112 uyarınca kiraya veren, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, kiracının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür. Bir diğer husus ise kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile başka bir hukuki sebebe dayanan sorumluluğun aynı olayda gerçekleşmesi mümkündür. Kiraya verenin sorumluluğu birden fazla hukuki sebebe dayanıyorsa her bir hukuki sebebin koşullarının gerçekleşmesi şartı ile kiracı dilediği sebebe başvurma hakkına sahiptir ve kiracının seçtiği hukuki sebebe ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğunun sonuçları, yani kiracının sahip olduğu seçimlik haklar, seçimlik hakların tabi olduğu zamanaşımı süreleri, ispat kuralları ile görevli ve yetkili mahkeme konularını inceleyerek çalışmamızı tamamlamış bulunmaktayız. TBK’da kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümleri incelediğimizde kiralananın teslim anında ayıplı olması ve sonradan ayıplı hale gelmesi şeklinde bir ayırım yapıldığını görmekteyiz. Bu bağlamda da kiracıya farklı seçimlik haklar tanınmıştır. TBK m. 304/I uyarınca kiralanan önemli ayıp ile teslim edilmiş ise kiracı ifa teklifini reddederek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi, bu teklifi kabul ederek kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere de başvurabilecektir. TBK m. 304/II’de yer alan düzenlemeye göre kiralanan önemli olmayan ayıp ile teslim edilmiş ise kiracı, kiralananı teslim almaktan kaçınmaz ve bu durumda kiralananın sonradan ayıplı halde gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir.

Kiracının, önemli ayıpla teslimi teklif edilen kiralananı reddederek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurması durumunda TBK m. 117 vd.’da düzenlenen hükümler uygulama alanı bulacaktır. Kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi durumunda ise kanun koyucu, kiracıya; ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme ve sözleşmeyi fesih hakkı tanımıştır. Kiracı bu seçimlik haklarla birlikte veya onlardan bağımsız olarak kira bedelinin indirilmesini ve ayıptan dolayı uğradığı zararların tazminini isteme hakkına da sahiptir. TBK m. 306/I’de düzenlenen ayıbın giderilmesini isteme hakkı, kiracının diğer seçimlik hakların kullanılmasından önce başvurması gereken bir ön koşul mahiyetindedir. Kiracının, ayıbın giderilmesini isteme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme ile önemli ayıplarda söz konusu olan sözleşmeyi fesih hakkını kullanabilmesi için kiraya verene uygun süre vermesi, ancak verilen uygun süre içerisinde ayıbın giderilmesi gerekmektedir. Diğer yandan kira bedelinin indirilmesi ile ayıptan doğan zararın tazmini için uygun süre verilmesine gerek yoktur. Verilen uygun süreye rağmen kiraya verenin ayıbı gidermemesi durumunda kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir. Önemli olmayan bir ayıp söz konusu ise kiracı, kiraya verenin onayına ve hâkimin iznine gerek kalmadan bu ayıpları kiraya veren hesabına giderebilir. Önemli ayıpların varlığı durumunda kiracı, TBK m. 113 uyarınca hakimden izin istemelidir. Ayıbı bizzat gideren kiracı yapmış olduğu masrafları vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanarak



talep edebileceği gibi, TBK m. 306/I uyarınca kira bedelinde indirim yapılması şeklinde de talep edebilir. Ancak TBK m. 306/I'de düzenlenen kira bedelinde indirim ile TBK m. 305/I ile m. 307'de bahsedilen kiracının seçimlik haklarından olan kira bedelinde indirim talebi birbirinden farklıdır. Kiracının seçimlik haklarından olan kira bedelinde indirim talebi, kiralanda ayıbın var olduğu süre boyunca devam eden bir hak iken; TBK m. 306/I'de düzenlenen kira bedelinde indirim hakkı ise bir defalığına talep edilen bir mahiyettedir. Kanaatimizce TBK m. 307'de düzenlenen kira bedelinde indirim talebi, ayıbın giderilmesinden sonra geçmişe dönük olarak talep edilebileceği gibi, ayıbın kiraya veren tarafından öğrenildiği, ancak henüz giderilmediği durumlarda, ayıbın giderilmesi ile birlikte geleceğe yönelik olarak da talep edilebilir.

Kanun koyucu, belirli şartların gerçekleşmesi halinde kiraya verene, kiracının sahip olduğu seçimlik hakları kullanmasına engelleme imkânı tanımıştır. Başka bir ifade ile kiraya veren lehine seçimlik haklar getirmiştir. Bunlardan ilki TBK m. 306/III uyarınca kiraya verenin, kiralandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeri ile değiştirmesidir. İkincisi ise kiraya verenin, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önlemesidir (TBK m. 306/IV).

Kiracının seçimlik haklarından ayıbın giderilmesini isteme, sözleşmenin feshi ve kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme, kira sözleşmesi boyunca talep edilebilecek haklardır. Kiracının ayıptan dolayı uğradığı zararın giderilmesini isteme, yani tazminat alacağı ise ayıbın ortaya çıktığı andan itibaren TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımına tabidir. Kira bedelinden indirilen miktarın geri verilmesi talebi ise her aya ilişkin iade talebinin zamanaşımı süresi, ilgili aya ait kira bedelinin ödendiği tarihten itibaren TBK m. 147/b. 1 uyarınca beş yıldır. Ayrıca kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda ispat yükü, HMK m. 190/I'de yer alan düzenlemeye göre iddia edilen vakıadan kendi lehine hak çıkan tarafa aittir. Bu konuda görevli mahkeme, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesidir; yetkili mahkeme ise HMK m. 6'ya göre davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi ya da HMK m. 10 uyarınca sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir.

## KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, Cilt 3, Sayı 34, 2005, s. 3685 – 3691 (Kira Sözleşmesi).
- ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299 – 332), 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2017 (Kira Hukuku).
- AKARTEPE, Alpaslan, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 83- 110.
- AKÇAAL, Mehmet, UYUMAZ, Alper, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 21, Sayı 1, 2013, s. 297 – 325.
- AKINTÜRK, Turgut, ATEŞ, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, 27. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- ARKAN SERİM, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010.
- ARPACI, Abdülkadir, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, Cilt 3, Sayı 34, 2005, s. 3677 – 3682.
- AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016 (Borçlar Genel).

- AYAN, Nurşen, “Taşınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, 2007, s. 11-37 (Ayıba Karşı Tekeffül Borcu).
- AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- AYDINLI, İbrahim, Sosyal Temas ve İş İlişkisinden Doğan İşverenin Edimden Bağımsız Koruma Yükümlülükleri ve Sonuçları, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2003.
- AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- BALTALI, Gülşen, Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010.
- BAŞALP, Nilgün, Sorumsuzluk Anlaşmaları, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2011.
- BAŞARAN, Ece, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?” , Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 4, Sayı 38, 2009, s. 55 – 69.
- BELEN, Herdem, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 3, 2013, s. 106 – 137.
- BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971.
- BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, 2005 (Yenilik Doğuran Haklar).
- BUZ, Vedat, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014 (Sözleşmeden Dönme).

- CAN, Mustafa Erdem, Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1998.
- ÇABRİ, Sezer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- ÇETİN, Sümeyra, Borçlu Temerrüdünün Sonuçları, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2011.
- DELİCE, Emrah, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, JIMEP, Cilt 3, Sayı 2, 2015, s. 31 – 38.
- DOĞAN, Gülmelihat, “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü”, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 4, 2014, s. 385-413 (Borçlunun Temerrüdü).
- DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011 (Konut ve Çatılı İşyeri Kirası).
- DURAL, Mustafa, SARI, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, 13. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.
- EDİS, Seyfullah, Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara, 1963.
- ERCAN, Tayfun, “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler”, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 7, Sayı 72, 2012, s. 23 – 38.
- ERDEM, Mehmet, “Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler”, Bahçeşehir Üniversitesi HFD, Cilt 12, Sayı 155 - 156, 2017, s. 9 – 37.
- ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2000.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018 (Borçlar Genel).

- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018 (Borçlar Özel).
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan, “Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler”, Çankaya Üniversitesi HFD, Sayı 2, 2016, s. 445 – 450 (Yükümlülükler ve Giderimler).
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018 (Özel Borç İlişkileri).
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri Özel Borç İlişkileri, Cilt I, 4. Baskı, İstanbul, 1980.
- GÖRGÜN, L. Şanal, BÖRÜ, Levent, TORAMAN, Barış, KODAKOĞLU, Mehmet, Medeni Usul Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012 (Kira Sözleşmesi).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103 – 104, 2013, s. 7 – 17 (Yan Giderler).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018 (Borçlar Özel).
- GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010.
- HATEMİ, Hüseyin, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, Cilt 3, Sayı 34, 2005, s. 3682 – 3685.
- HATEMİ, Hüseyin, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.

- İNAN, Ali Naim, YÜCEL, Özge, İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014.
- İNCEOĞLU, Murat, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103 – 104, 2013, s. 52 – 88 (Ayıba Karşı Tekeffül Borcu).
- İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, Cilt I - II, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017.
- KALE, Serdar, KESER, Salih, “Medeni Yargılama Hukukunda Delil Sistemi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 21, Sayı 2, 2015, s. 701-726.
- KARABİDEK, Yasemin, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2011.
- KAYA, Ümmühan, Türk Hukukunda Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.
- KIRCA, Çiğdem, Bilgi Vermeden Dolayı Üçüncü Kişiyeye Karşı Sorumluluk, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2004.
- KIRMIZI, Mustafa, Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki, Seçkin Yayıncılık, 2011 (Görev ve Yetki).
- KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013 (Kira Hukuku).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI, Abdülkadir, Hukukuna Borçlar Giriş Hukuki İşlem Sözleşme Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

- KOÇ, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi HFD, Cilt 1, Sayı 1, 2014, s. 7 – 35.
- KÖK, Yasin, Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2007.
- KURU, Baki, ARSLAN, Ramazan, YILMAZ, Ejder, Medeni Usul Hukuku, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- MAMÜK, Damla, “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 1, 2013, s. 409 – 453.
- MUTLU, Kıymet, Eser Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010.
- NOKAY, Murat, Gayrimenkul Kiralarında Kiracının Kira Parasını Ödeme Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2007.
- NUHOĞLU, Beyza, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013.
- OĞUZMAN, Kemal, ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- OLGAÇ, Senai, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri: Kira, Cilt III, İstanbul, 1966.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt 28, Sayı 2, 2012, s. 203 – 227.

- ÖZ, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- PEKCANITEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, 12. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, İstanbul, 2013.
- RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011 (C. I).
- RUHİ, Canan, RUHİ, Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016 (Kira Hukuku).
- SAFAROV, Gulmammad, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015.
- SAYIN, Feyza Eren, KOYUNCU, Berk Kenan, "Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri Açısından Uyarılama Sorununa Bir Bakış", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 70, Sayı 1, 2012, s. 319-356.
- SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007 (Sözleşmeden Dönme).
- SEROZAN, Rona, ÖZ, Turgut, ACAR, Faruk, GÖKYAYLA, Emre, DEVELİOĞLU, Murat, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümler, Cilt I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- SEROZAN, Rona, ÖZ, Turgut, ACAR, Faruk, GÖKYAYLA, Emre, DEVELİOĞLU, Murat, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- SUIÇMEZ, Nevran, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri", Dokuz Eylül Üniversitesi HFD, Cilt 19, 2017, s. 1597 – 1622.



- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama), Cilt I / 1, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri), Cilt I/2, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi, AKMAN, Sermet, BURCUOĞLU, Haluk, ALTOP, Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- TEMUR, Fatih, ATASEVEN, Binnur, “Türk Borçlar Hukuku Kapsamında Ayıptan Sorumluluk ve Gizli Ayıp Kavramı”, GSI Articleletter, Summer 2016, s. 219 - 232, [http://www.goksusafiisik.av.tr/Articleletter/2016\\_Summer/GSI\\_Articleletter\\_2016\\_Summer\\_Article15.pdf](http://www.goksusafiisik.av.tr/Articleletter/2016_Summer/GSI_Articleletter_2016_Summer_Article15.pdf), 10.05.2018.
- TOPUZ, Seçkin, CANBOLAT, Ferhat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Üniversitesi HFD, Cilt 1, Sayı 1, 2011, s. 1 – 31.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Cilt I Genel Hükümler, İstanbul, 1976.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 1977.
- TÜREL, Erol, Açıklamalı–İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri, Cilt I, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- TÜRKMEN, Ahmet, “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 62, Sayı 1, 2013, s. 219-250.
- UMAR, Bilge, YILMAZ, Ejder, İsbat Yükü, 2. Baskı, İstanbul, 1980.
- URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Yayımlanmamış Doktora

Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013 (Kira Bedeli).

URAL ÇINAR, Nihal, “TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı 1 – 2, 2016, s. 719 – 741 (Komşulara Saygı Gösterme Borcu).

UYGUR, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II, Seçkin Yayıncılık, 2012.

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

YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.

YAVUZ, Nihat, “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu I”, Yargıtay Dergisi, Cilt 8, Sayı 1 – 2, 1982, s. 187 – 205 (Sorumluluk I).

YAVUZ, Nihat, “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu II”, Yargıtay Dergisi, Cilt 8, Sayı 3, 1982, s. 389 – 409 (Sorumluluk II).

YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler Genel Hükümler – Özel Hükümler, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012 (Değişiklikler ve Yenilikler).

YAVUZ, Nihat, Ayıplı İfa, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016 (Ayıplı İfa).

ZEVKLİLER, Aydın, ERTAŞ, Şeref, HAVUTÇU, Ayşe, AYDOĞDU, Murat, CUMALIOĞLU, Emre, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2013.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.